

## Jak si objednat montáž bezpečnostních dveří a co bychom o tom měli vědět?

Můžeme si vybrat bezpečnostní dveře podle svých představ, to znamená povrch dveří, druh a typ kování, bezpečnostní cylindrickou vložku a podobně. Pokud navštívíme odbornou prodejnu, tak nám nejen odborně poradí kvalifikovaný personál, ale hlavně zde můžeme vidět většinu produktů na vlastní oči. Před vstupem do prodejny by však bylo vhodné, abychom věděli některé údaje, na které se nás budou pracovníci ptát při vyplňování objednávky. Měli bychom vědět šířku dveří a typ zárubně. Samozřejmě, že pokud tyto údaje neznáme, domluvíme si nezávaznou bezplatnou obhlídku přímo doma. Firemní technik přijede a potřebné údaje si sám zjistí a změří.

**Seznam technických údajů, které je vhodné zjistit doma, ještě před sepsáním objednávky je následující:**

- šířka dveří – standardně 80 nebo 90 cm (měří se na zárubni v nejužším místě)
- typ zárubně – dřevěná, zazděná, montovatelná, dutá, vyplněná
- směr otevírání dveří – pravé nebo levé (postavte se na stranu pantů; máte-li panty po pravé ruce, jsou pravé, máte-li panty po straně levé, jsou dveře levé)
- počet dveřních závěsů (pantů) – standardní počet bývá 3

## Co to vlastně je ta bezpečnostní třída?

Zkouška odolnosti při statickém zatížení testuje bezpečnostní dveře na odolnost vůči tlaku hydraulického válce ze strany útoku vedeného v zatěžovacích bodech, tj. v bodech představujících místa, která jsou klíčová pro zachování deklarovaných vlastností.

Zkouška odolnosti při dynamickém zatížení testuje bezpečnostní dveře na odolnost proti nárazu nárazovým tělesem o hmotnosti 30 kg.

Zkouška odolnosti proti manuálním pokusům o násilné vniknutí testuje bezpečnostní dveře na jejich překonání násilnou metodou pomocí



Bezpečnostní dveře v řezu.

přesně specifikované sady náradí pro zkušební bezpečnostní třídu. Při zkoušce se v čase stanoveném pro zkušební bezpečnostní třídu provede pokus o otevření, případně vytvoření průlomového otvoru, který umožní průchod šablony stanovených rozměrů (šablony svou plochou odpovídají zhruba průřezu lidské postavy => vytvořený průlomový otvor by umožnil průlez zloděje).

- **Bezpečnostní třída 1** – předpokládá se napadení příležitostným zlodějem, který se pokouší rozbít dveře nebo uzávěr užitím fyzického násilí, např. kopáním, narážením ramenem, zdviháním, vytrháváním, bez použití nástrojů.
- **Bezpečnostní třída 2** – předpokládá se napadení příležitostného zloděje popsané u bezpečnostní třídy 1 navíc s použitím jednoduchých nástrojů například šroubováku, kleští, klínu, kladiva, háčku, drátu, pinzety, struny nebo nože.
- **Bezpečnostní třída 3** – předpokládá pokus o napadení veden stejně jako u bezpečnostní třídy 2 navíc s použitím delšího šroubováku a páčidla.



Štítek na bezpečnostních protipožárních dveřích.

- **Bezpečnostní třída 4** – předpokládá se útok zkušeného zloděje, který má k dispozici sadu náradí z nižších bezpečnostních tříd navíc doplněnou o pilu s plátkem na železo, sekeru, těžší kladivo, sekáč, nůžky na plech a malou elektrickou vrtačku se sadou vrtáků.

## Způsobnost technického prostředku dle Národního bezpečnostního úřadu (NBÚ)

Termínem technický prostředek se rozumí v našem případě například mechanické zábranné prostředky, elektrická zámková zařízení a systémy pro kontrolu vstupů. Celá tato skupina tvoří součást opatření fyzické bezpečnosti mající zabránit nebo ztížit neoprávněné osobě v přístupu k utajovaným informacím, popřípadě přístup nebo pokus o něj zaznamenat. Hodnocení technického prostředku se provádí na základě přílohy č. 1 vyhlášky č. 528/2005 o fyzické bezpečnosti a certifikaci technických prostředků.

Vydaný certifikát udává jak potvrzení o ověření způsobilosti technického prostředku:

- **Typ 1:** mechanické zábranné prostředky musí být pevné konstrukce a nesmí vykazovat takové znaky poškození nebo opotřebení, které by znemožnily identifikovat pokusy o neoprávněný vstup,
- **Typ 2:** bodové hodnocení ostatních mechanických zábranných prostředků musí splňovat minimálně hodnotu SS3=2, okna, dveře a uzávěry musí splňovat požadavky bezpečnostní třídy 2 podle normy ČSN P ENV 1627,
- **Typ 3:** bodové hodnocení ostatních mechanických zábranných prostředků musí splňovat minimálně hodnotu SS3=3, okna, dveře a uzávěry musí splňovat požadavky bezpečnostní třídy 3 podle normy ČSN P ENV 1627,
- **Typ 4:** bodové hodnocení ostatních mechanických zábranných prostředků musí splňovat minimálně hodnotu SS3=4, okna, dveře a uzávěry musí splňovat požadavky bezpečnostní třídy 4 podle normy ČSN P ENV 1627, tak bodové hodnocení technického prostředku: ▶



Závěsová část bezpečnostní dveří.

- SS3 – pro zabezpečenou oblast
- SS4 – pro uzamykací systém určený k uzamykání zabezpečených oblastí.

## Požární odolnost

Zkoušení požární odolnosti se provádí podle evropské normy ČSN EN 1634-1 – „Zkoušení požární odolnosti dveřních a uzávěrových sestav - Část 1: Požární dveře a uzávěry otvorů“, která stanoví velikost a počet vzorků nutných k provedení zkoušky. Následně se, podle evropské normy ČSN EN 13501-2 – „Požární klasifikace stavebních výrobků a konstrukcí staveb - Část 2: Klasifikace podle výsledků zkoušek požární odolnosti kromě vzduchotechnických zařízení“, provede klasifikace konstrukčního prvku.

Význam jednotlivých znaků v popisu:

- E – Celistvost; schopnost prvku odolávat působení požáru pouze z jedné strany, bez přenosu požáru na neexponovanou stranu v důsledku průniku plamenů nebo horkých plynů, které mohou způsobit vznícení neexponovaného povrchu, nebo jiného materiálu ležícího v blízkosti. Obecně se stanoví na podkladě tří kritérií (hodnota je dána překročením kteréhokoliv z nich): vznícení bavlněného polštářku, vznik trhlin nebo otvorů přesahující stanovené rozměry a souvislé hoření na neexponované straně.
- I<sub>2</sub> – Izolace; schopnost prvku odolávat působení požáru pouze z jedné strany, bez přenosu požáru v důsledku významného přestupu tepla z exponované strany na neexponovanou. Přestup má být omezen tak,

aby se nevznítala ani neexponovaná strana, ani jakýkoliv materiál v blízkosti. Prvek má rovněž vytvářet bariéru, schopnou chránit osoby v její blízkosti.

- W – Radiace; schopnost prvku odolávat působení požáru pouze z jedné strany tak, aby se snížila pravděpodobnost přenosu požáru následkem prostupu významného sálavého tepla jak prvkem, tak i neexponovaného povrchu na sousední materiály. Prvek má také chránit osoby v jeho blízkosti. Klasifikuje se jako doba, po níž maximální hodnota radiace, měřená podle specifikace ve zkušební normě, nepřesáhne hodnotu 15 kW/m<sup>2</sup>.
- Číselný údaj – vyjadřuje dobu, po kterou je uzávěr minimálně schopen odolávat působení požáru z hlediska celistvosti a izolace (EI...) a/nebo z hlediska celistvosti a radiace (EW...).

Druh konstrukční části z hlediska tepla uvolňovaného z těchto částí při požáru, vlivu na stabilitu a únosnost (DP). DP1 – konstrukční části nezvyšují v požadované době intenzitu požáru a podstatné složky konstrukcí sestávají pouze z výrobků třídy A1 (zjednodušeně nehořlavé materiály) případně z výrobků třídy B až F (ostatní materiály) uvnitř konstrukce (nejsou nezávislé na stabilitě a únosnosti konstrukce), u kterých nedojde ke vzplanutí obsažených hmot. DP3 – konstrukční části zvyšují v požadované době intenzitu požáru, zahrnují podstatné složky konstrukcí, které nesplňují požadavky na konstrukce DP1 a DP2 (zjednodušeně hořlavé materiály).

## Závěrečná doporučení

- Využívat vždy certifikovanou, patřičně zkoušenou bezpečnostní techniku.
- Při výběru a nákupu cylindrické vložky vždy požadovat výrobový certifikát.
- Instalovat pouze zámky a vložky, které vyváženě reagují na rizika vloupání, tedy minimálně BT 3 (třetí bezpečnostní třída; 1 je nejnižší).
- Využívat pouze ty cylindrické bezpečnostní vložky, které jsou



Zámková část bezpečnostní dveří.

zkoušeny proti bumpingu = nedeštruktivní dynamické metodě otevírání cylindrických vložek.

- Pro komplexní zajištění bezpečnosti ale i požární odolnosti vstupního prostoru do bytu či objektu je nutné ho osadit certifikovanými bezpečnostními dveřmi s patřičnou požární odolností.
- Nakupovat vždy v kamenném obchodě, kde vám též ochotně poradí.
- Reagovat na pojistné podmínky pojišťoven.
- Při potížích se obrátit na odborníky, kteří mají oprávnění a osvědčení o odborné způsobilosti montovat bezpečnostní prvky. ■

Autoři: JUDr. Tomáš Koníček a JUDr. Pavel Kocábek  
Foto: archiv autorů, ©Alan\_smithee\*

Oba autoři se celoživotně zabývají ochranou majetku a osob v bezpečnostních strukturách. Spoluvytvářejí technické normy a doporučení aplikované v EU v oblasti zabezpečovací techniky a poplachových systémů.



# Pojistěte si svou budoucnost

Pojištění **NÁŠ DŮM** je určeno:

- společenstvím vlastníků jednotek
- individuálním vlastníkům bytových domů
- bytovým družstvům
- realitním kancelářím a developerským společnostem

  
**ČSOB** Pojišťovna

[www.csobpoj.cz](http://www.csobpoj.cz)

[info@csobpoj.cz](mailto:info@csobpoj.cz)

infolinka 800 100 777

# POŽÁRNÍ OCHRANA



## práva a povinnosti

Celkové množství vzniklých požárů je do značné míry ovlivněno působením lidského faktoru a úzce souvisí zejména s obecně nízkou mírou právního vědomí. Převážná většina závad zjištěných při výkonu státního požárního dozoru vyplývá z neznalosti povinností. Proto je potřeba nejprve si uvědomit, v jaké „pozici“ - právním postavení - se nacházíte. Od toho se odvíjí jak Vaše práva, tak především povinnosti z hlediska požární ochrany.

Není výjimkou, že jste v pozici více rolí: např. vlastník bytu (nebo družstevník) může být zároveň statutárním orgánem sdružení vlastníků bytových jednotek (družstva) a dále může být také podnikající fyzickou osobou, která má sídlo v bytě nebo nebytovém prostoru bytového objektu. Společenství vlastníků, bytové družstvo nebo fyzická osoba má povinnosti majitele objektu, může části pronajímat k bydlení, garážování vozidel nebo k různé podnikatelské činnosti. Jednotlivé povinnosti je proto potřeba identifikovat z hlediska konkrétní odpovědné osoby a prostoru (bytu, nebytového prostoru v bytovém domě apod.), ke kterému se vztahuje. A následně zajistit jejich komplexní a koordinované plnění, aby nedocházelo k protichůdným krokům a opatřením.

### Povinnosti fyzických osob

Fyzická osoba (např. vlastník bytu či rodinného domu, chaty, garáže, družstevník, nájemník, uživatel bytových a nebytových prostor bytového domu) je především povinna:

1. počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požáru, zejména při používání tepelných elektrických, plynových a jiných spotřebičů a komínů, při skladování hořlavých nebo požárně nebezpečných látek, manipulaci s nimi nebo s otevřeným ohněm či jiným zdrojem zapálení;
2. zajistit přístup k rozvodným zařízením elektrické energie a uzávěrům plynu, vody, topení;
3. plnit příkazy a dodržovat zákazy týkající se požární ochrany

na označených místech; týká se i zákazů a povinností stanovených interními předpisy (např. stanovami, domovním řádem, smlouvou). Kontrola a vymahatelnost jejich plnění přísluší orgánu, který je vydal;

4. obstarat požárně bezpečnostní zařízení a věcné prostředky požární ochrany v potřebném rozsahu; udržovat je v provozuschopném stavu a zajistit k nim přístup a vytvářet podmínky pro zdolání požáru a záchranné práce;
5. dbát na to, aby osoby, které nemohou posoudit následky svého jednání, nad kterými vykonává dohled, nezpůsobily požár;
6. dodržovat podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností;
7. oznámit bez odkladu příslušnému

hasičskému záchrannému sboru každý požár vzniklý v prostorách, které užívá nebo při činnostech, které vykonává.

Pokud fyzická osoba je vlastníkem bytového domu nebo v prostorách bytových domů či přímo v bytě provozuje jakoukoliv podnikatelskou nebo živnostenskou činnost, musí k těmto základním povinnostem zajistit plnění také příslušných dalších povinností - podle míry požárního nebezpečí, které touto činností vzniká.

## Povinnosti vlastníka objektu

Majitel – vlastník stavby je povinen mj.:

1. Stavební objekt a všechny jeho součásti řádně udržovat k účelu, ke kterému byl zkolaudován, po celou dobu jeho životnosti.
2. Vést dokumentaci skutečného provedení stavby, uchovávat ji po celou dobu jejího užívání, při změně vlastnictví ji odevzdat novému nabyvateli a při odstranění stavby stavebnímu úřadu. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník povinen pořídit alespoň zjednodušenou dokumentaci – pasport stavby.
3. Zodpovídá za dodržování povinností na úseku požární ochrany ve všech společně užívaných prostorách a částech bytového domu. Má právo koordinovat, organizovat a řídit zajištění požární ochrany u všech subjektů, které stavbu s jeho souhlasem užívají. Při provozování bytového domu lze odpovědnost za plnění některých úkolů na úseku požární ochrany zapracovat do vlastních vnitřních dokumentů, např. stanov, domovního řádu, smluv o nájmu a podnájmu apod.

V postavení vlastníků bytů, bytových a rodinných domů jsou nejčastěji: **Obce, městské části apod.** (tzv. obecní byty). Vlastník je v postavení právnické osoby a musí mít určenou osobu statutárního zástupce. **Fyzické osoby** – odpovědnou osobou

je konkrétní fyzická osoba. V případě vlastnictví (spoluvlastnictví) bytových domů, které dále pronajímá, se z hlediska povinností na úseku požární ochrany stává podnikající fyzickou osobou s povinnostmi dle příslušné kategorie činnosti. Spoluvlastníci plní úkoly a zodpovídají za požární ochranu společně a nerozdílně. **Družstevní vlastnictví a provozování bytového fondu:** odpovědnou právnickou osobou je družstvo, za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá statutární orgán, ve smyslu obchodního zákoníku představenstvo družstva. **Společenství vlastníků jednotek:** odpovědnou právnickou osobou je společenství vlastníků, za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá statutární orgán, kterým je ve smyslu občanského zákoníku a zvláštního zákona výbor společenství vlastníků jednotek nebo pověřený vlastník. Povinnosti vlastníka nelze přenášet na správce objektu!

**Správa domu** je smluvní vztah mezi majitelem a podnikající osobou (jednotlivcem nebo firmou), v rámci které většinou majitel na správci požaduje i zabezpečování některých úkonů z hlediska požární ochrany (např. zajištění kontrol, revizí, prohlídek, dohledu, úklidu, vedení dokumentace, apod.). V rámci těchto smluvních vztahů odpovídá správce majiteli (za kvalitu, obsah, rozsah, lhůty apod.), nenese však jeho právní zodpovědnost za plnění povinností na úseku požární ochrany. Často se zapomíná, že z pohledu zákona o požární ochraně je také správce podnikající osobou. Tudíž musí zajišťovat své povinnosti, dle charakteru své činnosti a požárního nebezpečí z ní vyplývajících (např. školit své zaměstnance, vybavovat své prostory hasičskými přístroji apod.).

## Členění provozovaných činností

Abychom zachovali přehlednost a logickou posloupnost provázanosti všech povinností na úseku požární ochrany, je nyní nutné objasnit pojem „provozování činností“ (**činností je i pronájem bytových a nebytových prostor, provozování živnostenské**

**či jiné podnikatelské činnosti v bytových a nebytových částech objektu, správa objektu**). Provozovatelem je zpravidla právnická osoba (bytové družstvo, společenství vlastníků, právnická osoba), která má statutárního zástupce, nebo podnikající fyzická osoba (vlastník nebo provozovatel na základě smlouvy). Podle míry požárního nebezpečí konkrétní provozované činnosti se člení do kategorií:

1. **bez zvýšeného požárního nebezpečí:** bytové objekty do 15ti nadzemních podlaží; nebytové prostory s nahodilým požárním zatížením do 120 kg/m<sup>2</sup> (*POZOR! Podzemní hromadné garáže, které mohou v těchto domech být, již vykazují charakteristiku zvýšeného požárního nebezpečí.*)
2. **se zvýšeným požárním nebezpečím:** podzemní prostory bytových domů určené pro poskytování služeb nebo obchod s požárním zatížením 15 kg/m<sup>2</sup> a vyšším, ve kterých se může současně vyskytovat 7 a více osob; stavby určené pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace; bytové objekty, ve kterých jsou složité podmínky pro zásah; dále všechny podnikatelské aktivity provozované ve vymezených částech bytových objektů, které naplňují konkrétní ustanovení § 4 odst. 2 zákona o PO
3. **s vysokým požárním nebezpečím:** bytové domy i samostatné bytové jednotky v budovách o 15ti a více nadzemních podlažích nebo o výšce větší než 45 m a všechny činnosti, které jinak nevykazují charakteristiky vysokého požárního nebezpečí, ale jsou v těchto objektech provozovány!

Dle míry požárního nebezpečí, která provozováním činnosti vzniká, respektive začlenění činnosti v souladu s požadavky zákona o PO, jsou odvozeny následující povinnosti provozovatelů těchto činností. Právním vlastníků objektů je plnění těchto povinností koordinovat! Nejvhodnější formou je zakotvit konkrétní povinnosti do nájemních smluv, interních aktů a právně závazných dokumentů (stanov apod.). ▶

## Povinnosti právnických a fyzických podnikajících osob

Každý provozovatel činnosti při plnění povinností vychází z projektové dokumentace stavby schválené stavebním úřadem, podle které byla stavba nebo její část postavena a zkolaudována, podmínky stanovené v této dokumentaci musí dodržovat! Všichni „provozovatelé“ jsou povinni umožnit orgánu státního požárního dozoru provedení kontroly plnění povinností na úseku požární ochrany, poskytovat mu požadované doklady, dokumentaci a informace vztahující se k zabezpečování požární ochrany.

Základní povinnosti na úseku požární ochrany (tedy i pro provozovatele činností bez zvýšeného požárního nebezpečí) jsou:

1. udržovat trvale volně průchodné komunikační prostory (chodby, schodiště apod.), které jsou součástí únikových cest, označovat nouzové (únikové) východy, evakuační výtahy a směry úniku; příjezdové komunikace a nástupní plochy
2. dodržovat technické podmínky a návody
3. kontrolovat provozuschopnost požárně bezpečnostních zařízení a přenosných hasicích přístrojů stanoveným způsobem a ve stanovených lhůtách
4. označovat a udržovat volně přístupné hlavní uzávěry vody, plynu a elektrické energie; zajistit přístupnost a označovat pracoviště popř. ruční ovládání požárně bezpečnostních zařízení bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně
5. bezodkladně oznamovat každý požár vzniklý při činnostech, které provozují nebo v prostorách, které vlastní nebo užívají, a to i v případě, že ho sami uhasili

Provozovatel činnosti se zvýšeným nebo s vysokým požárním nebezpečím je povinen mj.:

1. stanovit organizaci zabezpečení PO s ohledem na provozované činnosti
2. zajišťovat údržbu, kontroly a opravy technických a technologických

zařízení dle stanovených podmínek a lhůt

3. stanovit požadavky na odbornou kvalifikaci osob pověřených obsluhou, kontrolou, údržbou a opravami technických a technologických zařízení
4. zabezpečit provádění prací, které by mohly vést ke vzniku požáru, pouze osobami s příslušnou kvalifikací;
5. zpracovat dokumentaci požární ochrany
6. školit zaměstnance a případně veřejnost, („školení o požární ochraně“ pro veřejnost se provádí v nezbytném rozsahu a způsobem stanoveným provozovatelem činností v dokumentaci požární ochrany u činností se zvýšeným a vysokým požárním nebezpečím)

Pokud je v domě více provozovatelů, odpovídá každý samostatně za požární bezpečnost v rámci své činnosti a ve společných prostorách plní povinnosti vlastník prostor, pokud se nedohodnou jinak.

Některé povinnosti je potřeba zajistit prostřednictvím osob s odbornou způsobilostí na úseku PO (odborně způsobilá osoba, technik požární ochrany nebo preventista požární ochrany, člen preventivní požární hlídky). Především se jedná o Posouzení požárního nebezpečí, které jsou právnické a podnikající fyzické osoby, provozující činnost s vysokým požárním nebezpečím, povinny předložit příslušnému HZS ke schválení. Dále je to provádění pravidelných požárně preventivních kontrol a prohlídek.

Odbornou způsobilost na úseku požární ochrany však nesmíme zaměňovat se způsobilostí osob, která je opravňuje vykonávat projektování, montáž, obsluhu, kontrolu, revize a další úkony stanovené dílčími předpisy pro jednotlivé specializované činnosti a konkrétní zařízení.

## Dodavatelsky prováděné činnosti

U dodavatelsky - smluvně - prováděných činností (např. při opravách, rekonstrukcích či modernizaci bytového fondu), odpovídá za plnění povinností na úseku požární ochrany

prováděných prací právnická nebo podnikající fyzická osoba, která tyto činnosti provádí, není-li smlouvou mezi nimi stanoveno jinak (např. bezpečné provedení svařování).

## Prohlídky, kontroly, revize

Základem řádné péče o majetek je vždy průběžné sledování jeho stavu – tedy provádění prohlídek, kontrol, revizí apod. V praxi jsou tyto pojmy často zaměňované, chybně pojímané, a tedy i nedostatečně plněné. Jejich zanedbávání přitom představuje jednu z nejčastějších příčin požárů, vážných až smrtelných zranění a nenahraditelných materiálních škod.

## Kontrola a požární kontrola

**Kontrola** je běžně užívaný pojem, kterým nešetří ani předpisy v oblasti požární ochrany. Kontrola je však i fakticky, často bezděčně, prováděná činnost. Státní orgán je oprávněn v zákonem stanovených případech a rozsahu kontrolovat plnění uložených povinností. To tedy znamená, že dojde-li k požáru v majetku a správě fyzické osoby (majitel bytu, rodinného domu, chaty, garáže, nájemník bytové jednotky apod.) bude jako konkrétní odpovědná fyzická osoba muset doložit v rámci zjišťování příčin požáru, že plnil své povinnosti (dokladem o revizích, opravách, údržbě, dodržování návodů a pokynů výrobce apod.).

**Požární kontrola** ve smyslu zákona o PO znamená výkon státního požárního dozoru. Požární kontrolu provádějí příslušníci hasičských záchranných sborů (odborů prevence). Cílem těchto kontrol je prověřit dodržování povinností stanovených předpisy o požární ochraně. Tedy, mimo jiné, zda je případně ze strany odpovědné osoby stanoven systém vlastních preventivních požárních prohlídek, jejich rozsah, lhůty a způsob vedení záznamu, péče o technický stav objektu a kontrola požárně bezpečnostních zařízení.

## Prohlídka a preventivní požární prohlídka

Prakticky, jak vyplývá z povinností

právnických a fyzických podnikajících osob na úseku požární bezpečnosti, musí být zajištěna péče o technický stav budovy a kontrola požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany v ní instalovaných (viz např. požární uzávěry, přenosné hasicí přístroje, požární vodovody), zda jsou volné únikové cesty a nástupní plochy apod. Naplnění těchto požadavků tedy představuje nutnost zajistit pravidelnou prohlídku a dle obsahu jejího zaměření také odborníky (osoby znalé), kteří ji provedou. Nemí vyžadováno, aby byly prováděny osobou odborně způsobilou dle zákona o PO.

**Preventivní požární prohlídka** je pravidelně kontrolováno dodržování předpisů o požární ochraně a jsou prověřovány příslušné doklady. Zajišťuje je provozovatel činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím (např. provozovatel hromadné podzemní garáže, nájemce nebytové části objektů pro bydlení a prostorů k podnikatelské činnosti) prostřednictvím odborně způsobilé osoby (např. preventista požární ochrany, technik požární ochrany, člen preventivní požární hlídky). Provádí se v pravidelných intervalech (nejméně jedenkrát ročně). Dle charakteru provozované činnosti a konkrétní organizace potřeb zajištění požární bezpečnosti je v kompetenci odpovědné osoby stanovit lhůty kratší.

V bytových domech do 15 podlaží (45 m výšky) se preventivní požární prohlídky nemusejí vykonávat.

## Kontrola technických a technologických zařízení

Zajištění požární bezpečnosti při provozu technických a technologických zařízení se prokazuje doklady o jejich kontrolách, údržbě a opravách provedených podle požadavků stanovených právními předpisy, normativními požadavky a průvodní dokumentací výrobců.

Provozuschopnost instalovaného požárně bezpečnostního zařízení se prokazuje dokladem o jeho montáži, funkční zkoušce, kontrole provozuschopnosti, údržbě a opravách provedených podle podmínek stanovených

výrobem a také záznamy v příslušné provozní dokumentaci (např. provozní kniha).

## Revize

Revize je kontrola prováděná dle závazných právních a technických předpisů ve stanovených případech. Smí ji provádět jen oprávněné osoby, tj. odborně vyškolené a vybavené, které tuto oprávněnost dokládají průkazem nebo osvědčením. Formální náležitosti dokladu o provedené práci tzv. „Revizní zprávy“ a požadavky na rozsah a lhůty jednotlivých revizí jsou stanoveny v dílčích právních a technických předpisech (normách), pokynech výrobců atd. Výsledkem provedené revize je doklad, kterým se osvědčuje, že zařízení je schopné bezpečného a trvalého provozu. Nejčastěji se jedná o rozvody plynu, elektrické energie a vody, některé typy tepelných spotřebičů, komíny, výtahy atd.

## Doporučujeme:

V návaznosti na výše rozvedenou adresnost a rozsah povinností uložených zákonem o PO a souvisejícími právními a technickými předpisy, ve vazbě na stavebně technické provedení a vybavení objektů zpracovat pro každý objekt nebo jeho část, ke které se příslušná povinnost váže (v souladu s požárně bezpečnostním řešením, případně pasportem) plán a harmonogram kontrol, prohlídek a revizí obsahující :

1. Co je předmětem kontroly: jaká zařízení, vybavení, součásti stavby, ale také nájemní jednotky apod. je potřeba kontrolovat.
2. Kdo kontrolu provede: sledovat, zda je k této činnosti oprávněn, zaškolen, vybaven.
3. Kdy: v jakých lhůtách, případně za jakých situací je nutno kontrolu provést (kromě pravidelných kontrol také po požáru, po odstávkách a výlukách, při změně podmínek apod.).
4. Jak: zohlednit požadavky jednotlivých předpisů nebo podmínky stanovené výrobcem i návaznost

jednotlivých úkonů a dílčích kontrol apod.

Veškeré dokumenty a listiny o těchto úkonech se stávají dokumentací požární ochrany a právně odpovědná osoba jimi prokazuje plnění dílčích povinností na úseku požární bezpečnosti.

## Dokumentace požární ochrany

Dokumentaci požární ochrany zpracovávají, zajišťují plnění a vedou v souladu se skutečným stavem právnícké osoby a podnikající fyzické osoby, které svoji činnost s charakteristikami zvýšeného nebo vysokého požárního nebezpečí provozují v bytovém domě. Touto dokumentací se stanovují podmínky požární bezpečnosti provozovaných činností a prokazuje se plnění některých povinností stanovených předpisy o požární ochraně. U rodinných domků a běžných bytových domů není dokumentace PO vyžadována. Upozorňujeme, že platí požadavek dokladovat plnění povinností.

Také pro provozování hromadné podzemní garáže je nutné, mimo jiné, zpracovat dokumentaci zdolávání požárů. Doporučujeme, aby se vlastník objektu, který pronajímá prostory v bytovém domě k provozování činností, seznámil s touto dokumentací, případně dojednal možnou kontrolu jejího plnění. Zároveň si smluvně ošetřil koordinaci plnění opatření na úseku požární ochrany ve společně užívaných prostorách. ■

*Seriál článků o požární prevenci a ochraně v bytových domech pro vás připravujeme ve spolupráci s Českou asociací hasičských důstojníků. V příštím díle se zaměříme na stavebně technické podmínky požární bezpečnosti bytových domů.*

Autor: Mgr. Ljubica Rázová, Ing. Zdeněk Ráž  
Foto: © Haak78\*

Zdroj: publikace *Doma bezpečně*, vydala Česká asociace hasičských důstojníků s přispěním Ministerstva vnitra ČR v roce 2008

Více informací na  
[www.cahd.cz](http://www.cahd.cz) nebo  
[www.hzscr.cz](http://www.hzscr.cz)



# V ZAJETÍ PARAGRAFŮ



Na vaše dotazy odpovídají Mgr. Lukáš Pacek, Mgr. Jolana Dubská  
a Mgr. Petr Novák z Advokátní kanceláře Tomáš Rašovský

**1** Jsme společenství vlastníků jednotek. Ke každé bytové jednotce ze zadní strany domu přiléhá balkon. Balkony v nejvyšších patrech nemají krycí stříšku, takže trpí vlivem počasí, hlavně deště. Objevily se problémy s plísní, ale i protékáním vody a provlháním z vrchních nechráněných balkonů do spodních bytů. Jak se dá tento problém řešit? Ostatní spoluvlastníci se staví odmítavě k opravě „cizího“ balkonu a nechťejí finančně přispět.

*Zdena Maderská, Ostrava*

Obecně je úprava společných částí domu vymezena v zákoně o vlastnictví bytů v ustanovení § 2 písm. g) - pro účely zákona o vlastnictví bytů se společnými částmi domu rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

Jak vyplývá z výše uvedeného, zákon nerozlišuje zda balkóny jsou přímo přístupné pouze z jedné bytové jednotky, případně z několika bytových

jednotek či zda se jedná o tzv. společné balkóny přístupné z chodby a tedy přístupné vlastníkům všech bytových jednotek nacházejících se v domě s tím, že balkóny jsou považovány za společné části domu, bez ohledu na uvedené rozlišení. Výše uvedené ustanovení vychází z toho, že balkon není místností, není tedy součástí bytové jednotky a vlastník bytové jednotky tak nemůže být jeho výlučným vlastníkem, který by byl sám povinen financovat opravy balkónu apod. Jakákoli oprava či úprava balkónu ve smyslu zabudování krycí stříšky, která má navíc funkci ochrany před zatékáním do ostatních, níže položených balkonů, je nákladem všech vlastníků bytových jednotek v domě.

Jsem toho názoru, že jednotlivé balkóny jsou společnými částmi domu bez ohledu na možnost využití jednotlivých balkonů všemi vlastníky bytových jednotek. K tomuto názoru svědčí i kogentnost ustanovení § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, tedy nemožnost odlišné úpravy od zákona. Balkóny jsou konstrukčními prvky vnějšího pláště budovy, spoluvytváří vzhled budovy jako celku, jsou konstrukčně spojeny s obvodovými zdmi, mohou plnit úlohu zastřešení balkónu v nižším patře atd. a není podstatné, že k jednotlivým balkonům mají přístup jen někteří vlastníci bytů. Pokud tedy zákon obecně stanoví, že balkóny jsou považovány za společné části domu, je třeba náklady na případné zbudování krycí stříšky, navíc když tato bude

pravděpodobně ukotvena do betonové konstrukce balkónu, hradit ze společného fondu oprav, resp. zbudování jsou povinni uhradit všichni vlastníci bytových jednotek v domě.

**2** Již to bude téměř dva roky, co v bytě našeho bytového družstva zemřela jeho členka. O dědictví se přihlásil její jediný syn, který žije trvale v Rakousku. Po smrti matky byt několikrát navštívil, uhradil i 3x nájemné, ale nyní již rok nekomunikuje s notářem ani s BD. Notář nám sdělil, že jediným dědicem je syn zůstavitelky. Vydání rozhodnutí o dědictví ale pozastavil, protože dědic neuhradil notářské poplatky. Notář hodlá po marném ročním čekání poslat rozhodnutí o dědictví na adresu trvalého pobytu dědice a poplatky vymáhat exekučně. Snaha o navázání spojení s dědicem je marná. Na nájemném narůstá dluh a protože dědické řízení není ukončeno, a nemáme oficiální sdělení, kdo nabyl členská práva a povinnosti s právem užívat byt, nemůžeme ani postupovat podle stanov našeho BD, t.j. při dluhu na nájemném přesahujícím úhradu za 3 měsíce, iniciovat vyloučení dědice z družstva. Jak by mělo družstvo správně postupovat, pokud notář vydá rozhodnutí o dědictví a s dědicem nebude nadále možné navázat kontakt?

*Vlastimil Hofman, Praha-Čakovice*



S ohledem na to, že se nejedná o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. Vzhledem k tomu, že členka družstva má pouze jediného syna, přechází jak členství v družstvu, tak i nájem bytu na syna.

Přestože dosud nebylo vydáno rozhodnutí o dědictví, syn zemřelé členky se stal členem již okamžikem smrti členky družstva, nikoliv až na základě rozhodnutí o dědictví. Syn jako osoba, u níž lze předpokládat, že je dědicem, je povinen hradit platby související se členstvím v družstvu od okamžiku smrti člena družstva. Po právní moci rozhodnutí o dědictví je syn povinen uhradit také veškeré závazky, které vznikly od smrti zemřelé členky družstva.

Až právní moci rozhodnutí o dědictví je však postaveno na jisto, kdo je dědicem a kdo se stal členem družstva a je vlastníkem členského podílu a na něhož přešel nájem bytu. Až v tomto okamžiku je možno přistoupit k případnému vyloučení dědice jako člena družstva z bytového družstva ve smyslu stanov bytového družstva. Do právní moci rozhodnutí o dědictví však nelze touto cestou postupovat, neboť do tohoto okamžiku platí pouze předpoklad, že konkrétní osoba se stane členem družstva.

V souvislosti s uvedeným je také třeba upozornit na nesprávnost postupu některých bytových družstev při vyloučení dědice z družstva. Rozmáhá se praxe, kdy družstvo vyloučí dědice z důvodu, že se fakticky členem družstva nestal, když nepožádal o členství v družstvu ve smyslu § 232 odst. 1 obchodního zákoníku. Je však třeba uvést, že tato úprava se vztahuje na ostatní typy družstev, avšak nikoli na družstva bytová. Tomu, že pro přechod členství v bytovém družstvu v důsledku smrti jeho člena platí odlišný právní režim než pro přechod členství v ostatních typech družstev, nasvědčuje i ustanovení § 232 odst. 2 obchodního zákoníku. Dle uvedeného ustanovení se souhlas

představenstva družstva nevyžaduje, jestliže dědic nabytí práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu. Pokud není vyžadován souhlas představenstva bytového družstva, nemůže být žádost dědice o členství odmítnuta či zamítnuta, a není tedy podmínkou přechodu členství v bytovém družstvu. K tomuto viz usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 29 Cdo 328/2007, ze dne 18. 3. 2009.

### **3** *Co plyne z podpisového práva předsedy dle zákona o vlastnictví bytů, uvedeného i v obchodním rejstříku?*

*Skutečně má předseda právo chtít podepsat vše, zvláště bankovní výběry a úhrady? Co když další členové výboru vyzvednou peníze bez jeho vědomí, sice na úhradu faktury (či výplatu na ruku proti potvrzení o příjmu), ale předseda s úhradou nesouhlasí? Děkuji za zkušenosti.*

*Martin*

Předpokládám, že se v daném případě jedná o řízení společenství vlastníků jednotek statutárním orgánem, kterým je výbor. Dále předpokládám, že pravomoci a způsob jednání je ve Vašem společenství vlastníků jednotek ve stanovách upravený shodně se vzorovými stanovami společenství vlastníků jednotek.

Výbor vlastníků je kolektivní výkonný orgán, který řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou věcí, které zákon a stanovy svěřují výlučně do pravomoci shromáždění vlastníků. Výbor vlastníků je volen shromážděním vlastníků. Předsedu a místopředsedu volí členové výboru mezi sebou. Výbor musí být minimálně tříčlenný a rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů.

Z výše uvedeného je zřejmé, že předseda sám není statutárním orgánem společenství vlastníků a sám nemůže za společenství vlastníků rozhodovat.

Úkoly předsedy spočívají ve dvou oblastech. Předseda jednak svolává, organizuje a řídí činnost výboru a dále jedná za společenství navenek. Pokud se výbor jako kolektivní statutární orgán na něčem usnese a předseda je přehlasován, nemůže předseda postupovat podle svého názoru, ale je vázán rozhodnutím výboru. Při jednání navenek, vůči třetím osobám, jedná předseda samostatně, avšak v intencích rozhodnutí výboru. Písemné úkony činí vždy dva členové výboru, předseda (v době jeho nepřítomnosti místopředseda) a jiný člen výboru. Pokud se tedy jedná o písemné úkony jménem společenství vlastníků jednotek, musí být tento úkon podepsán dvěma členy výboru, přednostně předsedou a jiným členem. Pouze v době nepřítomnosti předsedy pak podepisuje za předsedu místopředseda.

V případě, že předseda nesouhlasí s rozhodnutím výboru ohledně úhrady faktury a výbor většinou rozhodl o tom, že se výplata má provést, je předseda povinen toto rozhodnutí realizovat a nemůže si rozhodovat nezávisle na rozhodnutí výboru. Na druhou stranu, nemohou ostatní členové výboru předsedu obcházet, a to z toho důvodu, že navenek má a jedná předseda, pouze v jeho nepřítomnosti pak místopředseda.

Jestliže spolupráce v rámci výboru není ideální, je ke zvážení, zda v rámci výboru nerozhodnout o odvolání a volbě nového předsedy nebo neiniciovat při shromáždění vlastníků odvolání člena výboru – předsedy – z důvodu nedostatku spolupráce s výborem. Každopádně je třeba počítat s tím, že konfrontace v rámci společenství vlastníků může přinést více negativního než pozitivního a situace může být v konečném důsledku horší. Proto doporučujeme pokusit se primárně najít nějaké kompromisní řešení. ■



**Advokátní kancelář Tomáš Rašovský byla založena v roce 1998 a v současnosti je jednou z největších právních firem v ČR s celorepublikovou působností. Své pobočky má v Brně, Praze a v Bratislavě. Zkušený právní tým Advokátní kanceláře Tomáš Rašovský poskytuje právní poradenství ve všech odvětvích práva České a také Slovenské republiky. Specializuje se na právo obchodní, občanské a pracovní, právní vztahy k nemovitostem a dlouhodobě a ve velkém měřítku také na správu a vymáhání pohledávek.**

# Regenerace bytových domů

Rubrika Regenerace bytových domů je určena pro odbornou i stavební veřejnost, pro správce i majitele domů. Odborné články o řešení, která zlepšují úroveň a bezpečnost bydlení a zvyšují hodnotu domu, např.:

- o rekonstrukci výtahů,
- využívání dešťové vody,
- opravách statických poruch,
- řešení vlhkosti,
- odhlučnění,
- využívání moderních materiálů,...

Z obsahu například:

- Aktuální nastavení dotačních titulů
- Dokumenty a právní předpisy ke stažení
- Dotační kalkulačka
- Odborné články o technických opatřeních
- Odborné články o řešení podporovaných dotacemi (o detailech zateplování, výměnách oken, úpravách otopné soustavy, kotelny, výměňkové stanice, řešení větrání, úsporách vody, montáži solárních kolektorů na střechu a fasádu, dimenzování dalších zařízení ke kolektorům a kotlům na biomasu, ...)

Související rubriky:

- Zelená úsporám,
- Nový panel,
- Kalendář akcí,
- Diskuse čtenářů - využijte zkušenosti ostatních



**tzbinfo**  
stavebnictví, úspory energií  
technická zařízení budov

- Stavebnictví
- Vytápění
- Větrání a klimatizace
- Voda, kanalizace
- Obnovitelná energie
- Elektrotechnika
- Výtahy
- Regenerace bytových domů

# VYÚČTOVÁNÍ TEPLA

## A TEPLÉ UŽITKOVÉ VODY (TUV)



Velmi často kladené otázky souvisí s problematikou vedení účetnictví a daňového přiznání. Z tohoto důvodu jsme se zeptali osoby v tomto oboru znalé, paní ing. Martině Kmínkové.

### Co může a musí dobrý správce domu udělat v průběhu třetího čtvrtletí roku?

Musíme zabezpečovat pravidelnou správu. Já vím, příliš obecný pojem. Myslím si, že dnes by čtenáře mohla zajímat problematika související s vyúčtováním tepla a TUV.

### Polovina roku je za námi a my se budeme vracet o rok zpět?

Tento pomyslný návrat je pochopitelný. Počátkem roku jsme provedli odpočty jednotlivých veličin. Zjištěné hodnoty byly předány jednotlivým dodavatelům, kteří se pustili do jejich zpracování. Jedná se o obrovský objem dat, a tak to zabere nemálo času. A tak konec prvního pololetí je tím časem, kdy se nám do rukou dostávají vyhodnocená data. Dozvíme se, jak jsme hospodařili.

Hromadné hodnoty pro jednotlivé domy a vchody jsou přepočítány na jednotlivé byty. Tato vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu je rozdáno jednotlivým uživatelům.

### Stává se, že s vyúčtováním někdo nesouhlasí?

Je pravda, že v několika případech dochází k reklamacím. Většina reklamací se týká vyúčtování tepla a TUV v panelových domech.

### Jak se v takovém případě postupuje a kde jsou nejčastější chyby a nedorozumění?

Již několikrát jsme v minulosti řešili reklamaci týkající se ceny teplé užitkové vody. Zvláště starší uživatelé bytů, kde byt užívá jedna až dvě osoby, jsou znepokojeni skutečností, že čím více šetří, tím více platí za 1 m<sup>3</sup> teplé vody. Cenu teplé užitkové vody nelze jednotně určit, tak jak u studené vody za 1 m<sup>3</sup> vodného, stočného. Každý byt

má v domě jinou cenu za 1 m<sup>3</sup> teplé vody. Tato skutečnost vyplývá z vyhlášky č. 372/2001 Sb.

Celková cena teplé vody se skládá z nákladů na ohřev vody, tj. tepelnou energii a z vlastní ceny vody, která se ohřívá. Dle vyhlášky č. 372/2001 Sb. se náklady na tepelnou energii, která vodu ohřívá, dále rozdělí na základní a spotřební složku. Základní složka činí 30% nákladů na celoroční ohřev teplé vody. Základní složka se rozdělí rovnoměrně mezi jednotlivé uživatele bytů v poměru k podlahové ploše všech bytů. Spotřební složka, tj. 70% nákladů na ohřev vody se dále rozdělí dle skutečné spotřeby jednotlivých poměrových vodoměrů v objektu.

Tato situace je dána skutečností, že teplá voda v panelových domech, popř. v domech, kde je objektová směšovací stanice nebo kotelna, neustále cirkuluje, tak aby v každém bytě byla kdykoli k dispozici. Proto dochází k situacím, kdy v bytě nikdo v daném zúčtovacím období sice nespotřebuje ani jeden m<sup>3</sup> teplé vody, ale náklady na teplou vodu jsou vyúčtovány. Uživatel bytu zaplatí vlastně za službu – teplá voda neustále cirkuluje v šachtě v rozvodech vody kolem jeho bytu.

Dalším faktorem k ceně vody je velikost bytu. Základní složka se rozúčtuje v poměru k podlahovým plochám, tj. u bytů o velikosti 60 m<sup>2</sup> je základní složka vyšší než u bytů o velikosti 30 m<sup>2</sup>.

plocha bytu	základní složka
62,14 m <sup>2</sup>	1 374,00 Kč
35,55 m <sup>2</sup>	786,00 Kč
58,34 m <sup>2</sup>	1 290,00 Kč

plocha bytu	cena 1 m <sup>3</sup> teplé vody při spotřebě			
	1 m <sup>3</sup>	10 m <sup>3</sup>	30 m <sup>3</sup>	60 m <sup>3</sup>
62,14 m <sup>2</sup>	1 505,00 Kč	268,40 Kč	176,80 Kč	153,90 Kč
58,34 m <sup>2</sup>	1 421,00 Kč	260,00 Kč	174,00 Kč	152,50 Kč
35,55 m <sup>2</sup>	917,00 Kč	209,60 Kč	157,20 Kč	144,10 Kč

Např. základní složka objektu činí 13.795,- Kč.

Z tabulky, která ukazuje příklad spotřeby vody při různých velikostech bytu a různé spotřebě teplé vody, vyplývá, že čím méně spotřebujete teplé vody, tím je její cena vyšší.

Spotřeba tepla se vyúčtovává obdobně. Celkové náklady na objekt se rozdělí na základní a spotřební složku. Obvykle činí základní složka 40% nákladů a spotřební složka 60% nákladů na spotřebu tepla v objektu. Poměr nákladů je možné rozdělit až 50/50.

Základní složka závisí na velikosti bytu, spotřební složka na velikosti každé vytápěné místnosti a dosažované teplotě. Hodnoty k výpočtu spotřební složky jsou výsledkem snímače teploty, který je umístěn v indikátoru tepla.

Ráda bych připomněla, že nyní je velmi vhodná doba pro kontrolní odpočty jednotlivých veličin, zejména vody, TUV a elektrické energie pro odhad vývoje pro další období a možnost následné úpravy záloh za tyto služby, tak aby tyto platby co nejlépe odpovídaly reálné spotřebě. ■

Děkujeme za informace paní ing. Martině Kmínkové, jednatelce správcovské společnosti Reality KK. Případné dotazy můžete zasílat na [sprava@jaktodelaji.cz](mailto:sprava@jaktodelaji.cz) nebo přímo na [info@realitykk.cz](mailto:info@realitykk.cz).



Autor: BroD

Foto: © Vovan13\*

# VÝTAHOVÁ ŠACHTA

Správce domu má mimo hromady jiných povinností, také na starosti zodpovědnost za technická zařízení budovy. Mezi tato zařízení patří i výtah, jehož umístění je ve výtahové šachtě. Je ale šachta součástí domu, nebo výtahu? To je otázka, na kterou velmi často v poslední době narážím. Pojďme se na problém podívat z různých pohledů.

*Šachta je pevně spojena s konstrukcí domu, je tedy jeho nedílnou součástí. To je jeden pohled. Bez šachty nemůže výtah jezdit, je tedy nedílnou součástí výtahu. Výtah je technickým zařízením. Šachta je tedy součástí výtahu, pohled další.*

*Kde je pravda, jak na výtahovou šachtu nahlížet a jak přistupovat k její správě, servisu a modernizaci? Obrátili jsme s touto problematikou na osobu více než zkušenou, a to jednatele společnosti SB Mont, s.r.o., pana Banyu, člověka, který s šachtami a ocelovými konstrukcemi strávil většinu celého života.*

*Pane Banyu, jak je to s výtahovou šachtou a výtahem z pohledu co je a co není součástí domu?*

Myslím si, že tato otázka není úplně přesně položená. Podle mého názoru není až tak důležité co je a co není součástí domu. Podstatné je správně postupovat při správě tohoto technického zařízení.

*Mám to tedy chápat tak, že modernizace výtahu a šachty jsou dva různé pojmy?*

Dá se to tak říci. Je pravda, že norma ČSN EN 80-81 hovoří v definování bezpečnostních rizik výtahu i o vlastnostech výtahové šachty. Tyto nedostatky staví do kategorie vysokých rizik a stanovuje jejich odstranění. Nespecifikuje však jakým způsobem. Toto ponechává na vůli provozovatele výtahu respektive na společnosti, která výtah bude modernizovat.

*Která nejčastější rizika tato norma popisuje z pohledu výtahové šachty?*

Jednoduše řečeno norma specifikuje požadavky na opláštění šachty. Zapomíná však na jednu důležitou záležitost a to je změna technických parametrů výtahů.

*Jak tomu mám rozumět?*

V dominantním počtu revitalizací dochází ke změně plochy a nosnosti výtahu. Radikální změny dostávají pohonnou jednotku od strojoven po technologie pohonu výtahu. Moderní technologie umožňují odstranění protiváhy a tím efektivnější využití plochy šachty.

*Tyto změny mají nějaký vliv na šachtu?*

Dovolím si poznamenat, že ke změnám dochází i bez těchto zásahů. Šachty podléhají stejnému stárnutí jako všechny ostatní konstrukční části domu. Výtahovou šachtu je nutno průběžně udržovat a spravovat. Musím říct, že ke změnám, které jste popsal, se ve většině případů přistupuje úplně špatně, až diletantsky. Modernizace šachty představuje ze systémového hlediska první krok v modernizaci výtahu. Je dobré si uvědomit, že výtahová šachta je rozhodujícím prvkem z pohledu nosnosti, stability a tím i bezpečnosti výsledného řešení.

*Můžete mi to prosím blíže vysvětlit?*

Pokusím se a začnu protiotázkou. Unese most, s projektovanou a realizovanou nosností 5 tun, zatížení 10 tun?

*Odhaduji, že ji neunese!*

A co se stane, pokud takovýto most zatížíme touto vahou?

*Myslím si, že pokud úplně nespadne, tak se minimálně výrazně deformuje a nebude možné po něm pořádně jezdit.*

Vidíte, že odpověď znáte. U výtahu a výtahové šachty je to velmi podobné. Šachty byly konstruovány na nějakou zátěž, vibrace a rozložení působících sil. Tyto všechny parametry se výměnou vlastního výtahu mění. Dále



je jasné, že s věkem se tyto vlastnosti samy o sobě zhoršily. A my situaci v mnohých případech ještě ztížíme neodborným odstraněním vad dle již zmíněné normy. Jedná se především o dodatečné opláštění, bez odborného posouzení a následující volby vhodného postupu v návaznosti na zjištěný stav.

*Co byste doporučoval?*

Myslím si, že nejrozumnější je pravidelná správa šachty a průběžné udržování a odstraňování zjištěných nedostatků. Pokud se rozhodneme modernizovat výtah, přesně si specifikujeme co od modernizace očekáváme a následně v prvním kroku na tuto akci připravíme šachtu. Musíme rozlišit, co je primární a co druhotné. Pokud budeme postupovat obráceně, můžeme se dostat do situace, kdy jsme super luxusní motor namontovaly do úplně staré karoserie, se špatnými brzdami a řízením. Nemůžeme se potom divit, pokud náš vůz nejede a pokud ano, tak ne tak rychle a spolehlivě jak garantoval výrobce motoru. ■

Děkujeme za informace panu Štefanu Banyu



Případné dotazy nám můžete zasílat na sprava@jaktodelaji.cz nebo přímo na info@sbmont.cz.

Autor: BroD

Foto: Archiv společnosti SB MONT s. r. o.

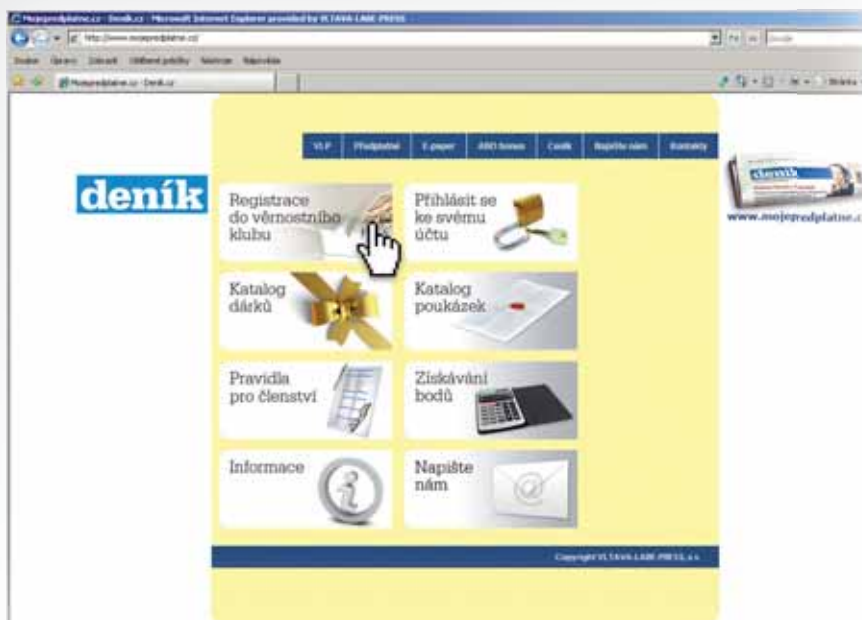
# Staňte se předplatitelem regionálního Deníku a získejte přístup do věrnostního programu

**ABO** dárky  
bonus pro naše předplatitele  
**deník**

Členstvím v ABO BONUSU  
získáte až 1200,- Kč ročně.

Registrujte se již nyní na  
**www.mojepredplatne.cz**  
nebo v okresní redakci  
Deníku.

Aktuální nabídky  
a novinky najdete na  
**www.mojepredplatne.cz**



## Navíc můžete získávat dárky!

Svoje body můžete vyměnit  
za některý z nabízených  
dárků. Nabídka dárků  
je společná pro všechny  
regiony.



[www.mojepredplatne.cz](http://www.mojepredplatne.cz)



# Jak nafouknout parcelu

**100 WoZoCo's**  
Amsterdam, Holandsko  
autoři: MVRDV  
konstrukční řešení: ARUP  
realizace: 1994-1997

Vlastně to ani nešlo jinak, ale zářežící na této devítipodlažní budově je, že vystupuje až 11 metrů ze svého půdorysu a visí nad chodník. Toto architektonické dílo je moudré a přesto zábavné, inteligentní a temperamentní. Jedná se o třídízenční paletu barev, jež smývá šed' předměstí.

Komplex 100 bytových jednotek chráněného bydlení pro seniory byl postaven v letech 1994-1997 v amsterdamské čtvrti Osdorp. Toto původně zahradní město, založené v 50.l. západně od Amsterdamu je nyní ohroženo zvyšující se hustotou zastavění, která zabírá prostory zeleně a veřejných prostranství. Zadáním byla budova, která by narušila šed' masy budov, produkovaných v minulosti na okraji velkých měst a nabídla architekturu, jež by respektovala, ba zvýšila kvalitu městského prostředí. Což se podařilo.

Překvapující profil téměř bizarního WoZoCo'su je racionální reakcí na základní problém, který se u projektu vyskytl. Ve 20. letech byl v územním plánu nastaven limit 87 bytových jednotek na blok, což mělo zajistit dostatečný přísun denního osvětlení všem bytům. Ale klient – bytové družstvo Het Oosten – požadovalo 100 jednotek. Kam tedy umístit zbývajících 13? Výstavbou dvou bloků by se přece zastavělo mnohem více půdy a zabraly plochy zeleně, což je přesně postup, proti kterému chtěl komplex bojovat.

Tedy mladý architektonický ateliér MVRDV (písmena pocházejí z příjmení jejích tří členů – Winy

Maas, Jacob van Rijs a Nathalie de Vries) zde získal možnost osvědčit na velkém projektu schopnost hledat originální řešení podložená praktickým důvodem. Třináct extra jednotek, dřevem opláštěných kubusů, bylo doslova zavěšeno na severní fasádu s prosklenou galerií téměř nemožným způsobem. Díky velkému vysazení, o hloubce bytů na jižní straně, získaly tyto plovoucí boxy, vzpírající se gravitaci, východo-západní orientaci. Jejich ocelová konstrukce je rafinovaně schována uvnitř zdí, takže výsledek vytváří pocit nestability v kontrastu napojení na transparentní průčelí.

Zvýšené náklady na toto architektonické gesto byly kompenzovány ekonomicky výhodným modulárním uspořádáním zbytku projektu – jižně orientované části a také úsporou nákladů, které by byly vynaloženy na výstavbu samostatných jednotek. Takto bylo dosaženo optimální rovnováhy mezi standardizací a přizpůsobením se podmínkám.

Zatímco vystupující hmoty jednotek přidávají kompozici na pohyb, jednoduchá jižní scéna dosahuje jedinečného účinku řadou oken a balkonů, jež se všechny liší tvarem, velikostí, barvou a materiálem.

Balkony, rostoucí spíše do hloubky než do šířky s proměnlivou velikostí, zdůrazňují „vyčnívající téma“ celé stavby. To je přivedeno do dokonalosti na severní straně, kde z bloku domu vystupují levitující kubusy a z nich dále vystupují ještě řady balkonů. Různorodost všech elementů skládá celkový obraz, jež je navzdory zjevnému chaosu vyvážený.

Vzhledem k tomu jak se hustota Nizozemska stále zvyšuje, hledají se stále nové způsoby, jak se vypořádat se zadáním velkých měřítek, jež podněcuje inovativní návrhy. Zvláště budovy na předměstí si musí nově definovat vztah k prostoru ulice a naučit se i přes svou monumentálnost vytvářet domácí prostředí. Otevřená mysl, která patří k přirozenosti holandské povahy, vytvořila v tomto případě dílo opravdu hodné obdivu.

Budova byla oceněna cenou, udělovanou každoročně třem budovám v Amsterdamu a vybrána do finále evropské architektonické soutěže o cenu Miese van der Rohe. ■

Autor: Ing. arch. Jana Kučerová  
Foto: Petr Šmídek, archiweb.cz