

MEMORANDUM

ZPRACOVATEL: Mgr. Petra Coufalová, advokátka, nám. Míru 15, Praha 2, ev.č. ČAK 9484

DNE: 18.3.2016

ZADAVATEL: SVJ K Lesu 345/12, 142 00 Praha 4 - Kamýk, Mgr. Martin Maruniak

I. PŘEDMĚT MEMORANDA

Předmětem tohoto stanoviska je zodpovězení níže uvedených otázek:

- Povinnosti Společenství vlastníků a jednotlivých vlastníků/nájemníků v oblasti požární ochrany v bytovém domě K Lesu 345/12, 142 00 Praha 4 a důsledky jejich porušení

II. DOKUMENTACE

Dokumenty předložené zadavatelem:

- zápis z jednání Shromáždění vlastníků jednotek ze dne 29.4.2015
- zpráva z preventivní prohlídky objektu K lesu 345 č. 12/2014 ze dne 16.12.2014 a č. 12/2015 ze dne 30.12.2015, vypracovné Ing. Radkem Hrachem
- kopie emailové zprávy zaslané vlastníkům jednotek domu K Lesu 345 ze dne 18.2.2016

III. SITUACE

Ze shora uvedených předložených podkladů vyplývá, že na základě Zprávy z preventivní prohlídky objektu K lesu 345 č. 12/2014 ze dne 16.12.2014, která doporučila *“provést odklizení uskladněného materiálu, který nesouvisí s provozem garáží”*, byl na jednání shromáždění vlastníku projednán bod *“Úklid garáží – proti požární opatření”*. Společenství vlastníků akceptovalo Zprávu z preventivní požární prohlídky, kterou zpracoval Mgr. Radek Hrach. V této souvislosti pověřilo Výbor SVJ, aby rozposlal do 30.6.2015 doporučeným listem všem členům důraznou žádost o *“odklizení uskladněného materiálu, který nesouvisí s provozem garáží,”* a to dle specifikace vytýkácího protokolu. Součástí výzvy bude i právní stanovisko a upozornění na případný postih, který v případě porušení požárně bezpečnostních pravidel může vlastníkům hrozit. Usnesení bylo schváleno 100% hlasy.

Dne 30.12.2015 byla opět vypracována Zpráva z preventivní prohlídky objektu K Lesu 345 č. 12/2015 ze dne 30.12.201, přičemž doporučení jsou shodná jako v předcházejícím roce.

Dne 18.2.2016 vyzvala správcovská firma SPRAK s.r.o., se sídlem Hurbanova 1172/7, 142 00 Praha 4 Krč, vlastníky bytů a garážových stání na adrese K Lesu 345, emailem, ve znění *“na základě aktuální zprávy z preventivní požární prohlídky areálu K Lesu 345, Praha - Kamýk Vás musíme upozornit, že hromadné garáže v areálu K Lesu 345 jsou určeny pouze pro parkování Vašich vozidel na vymezených parkovacích stáních, ale nikoli již pro skladování věcí, které nesouvisí s jejich provozem, nejsou v souladu s protipožární kontrolou a jsou tudíž v těchto prostorách zakázány. Sportovní potřeby, krabice apod. patří do sklepů a nikoli do společných garáží! Žádáme proto všechny z Vás, aby garáže používali pouze k parkování svých vozidel a majitele těchto konkrétních parkovacích stání vyzýváme, aby nejpozději do konce února 2016 zakázané věci, uskladněný materiál odstranili.*

IV. PRÁVNÍ POSOUZENÍ

Generální prevenční povinnost a náhrada škody

Na úvod posouzení povinností fyzických a právnických osob dle zákona o požární ochraně je třeba zmínit generální prevenční povinnost, která je upravena v zák.č. 89/2012, Sb. Občanský zákoník (dále jen “NOZ”) v § 2900, kdy *“Výžadují-li to okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, je každý povinen počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného”*.

Náhrada škody

V případě zaviněného porušení povinnosti stanovené zákonem a zásahem tak do absolutního práva poškozeného, je povinen škůdce nahradit poškozenému, co tím způsobil. Dle tzv. domněnky nedbalosti stanovené v § 2911 NOZ, způsobí-li škůdce poškozenému škodu porušením zákonné povinnosti, má se za to, že škodu zavinil z nedbalosti.

Prevenční povinnost podle zákona o požární ochraně

Dle § 1 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“), je *“Každý je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířata a majetek; při zdolávání požárů, živelních pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou osobní*

pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost, a potřebnou věcnou pomoc”.

Povinnost Společenství vlastníků v oblasti požární ochrany

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba zabezpečující plnění povinností na úseku požární ochrany v souladu se zákonem o požární ochraně s podrobnostmi uvedenými ve vyhlášce č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (dále jen “vyhláška o požární prevenci”). Za plnění povinností na úseku požární ochrany u právnických osob odpovídá statutární orgán.

Zákon o požární ochraně určuje 3 kategorie požárního nebezpečí: (i) bez zvýšeného požárního nebezpečí (ii) se zvýšeným požárním nebezpečím, (iii) s vysokým požárním nebezpečím. Je tedy třeba, aby právnická osoba objekt zařadila do správné kategorie požárního nebezpečí, a podle toho plnila povinnosti na úseku požární ochrany.

Vycházíme-li z předpokladu, že bytový dům je objekt bez zvýšeného požárního nebezpečí, pak mezi povinnosti Společenství vlastníků patří mimo jiné dle § 5 odst. 1 zákona o požární ochraně:

- obstarávat a zabezpečovat v potřebném množství a druzích požární techniku, věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti a udržovat je v provozuschopném stavu. U vyhrazené požární techniky, věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení, kromě výrobků stanovených podle zvláštních právních předpisů, lze instalovat a používat pouze schválené druhy,
- vytvářet podmínky pro hašení požárů a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzavěrům vody, plynu, topení a produktovodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládání požárně bezpečnostních zařízení,
- dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností,
- označovat pracoviště a ostatní místa příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení,

- pravidelně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby, technika požární ochrany nebo preventisty požární ochrany dodržování předpisů o požární ochraně a neprodleně odstraňovat zjištěné závady,
- 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 vsouladu s tímto zákonem a ve stanovených lhůtách splnit jím uložená opatření,
- poskytovat bezúplatně orgánu státního požárního dozoru výrobky nebo vzorky nezbytné k provedení požárně technické expertizy ke zjištění příčiny vzniku požáru,
- bezodkladně oznamovat územně příslušnému operačnímu středisku hasičského záchranného sboru kraje každý požár vzniklý při činnostech, které provozují, nebo v prostorách, které vlastní nebo užívají.

Sankce

V případě porušení povinností stanovené dle zákona o požární ochraně může správní úřad uložit pokutu podle kategorie provozované činnosti až do výše 500 000 Kč u činnosti bez zvýšeného požárního nebezpečí a činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo v případě činnosti s vysokým požárním nebezpečím 1 000 000 Kč.

Povinnost fyzických osob (vlastníků a nájemníků) v oblasti požární ochrany

Povinnosti vlastníků/nájemníků jako fyzických osob určuje § 17 zákona o požární ochraně, kde fyzické osoby odpovídají za jejich plnění a dodržování.

Vlastník/nájemník jako fyzická osoba je dle zákona o požární ochraně povinna:

- počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požáru, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů a komínů, při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek, manipulaci s nimi nebo s otevřeným ohněm či jiným zdrojem zapálení,
- zajistit přístup k rozvodným zařízením elektrické energie a k uzavěrům plynu, vody a topení,
- plnit příkazy a dodržovat zákazy týkající se požární ochrany na označených místech, d) obstarat požárně bezpečnostní zařízení a věcné prostředky požární ochrany v rozsahu stanoveném zákonem,
- zajistit přístup k požárně bezpečnostním zařízením a věcným prostředkům požární ochrany za účelem jejich včasného použití a dále udržovat tato zařízení a věcné prostředky v

provozuschopném stavu; uvedené povinnosti se vztahují na osoby, které mají uvedená zařízení a věcné prostředky ve vlastnictví či užívání,

- vytvářet v prostorách ve svém vlastnictví nebo užívání podmínky pro rychlé zdolání požáru a pro záchranné práce,
- umožnit orgánu státního požárního dozoru provedení potřebných úkonů při zjišťování příčiny vzniku požáru a v odůvodněných případech mu bezúplatně poskytnout výrobky nebo vzorky k provedení požárně technické expertizy ke zjištění příčiny vzniku požáru,
- oznamovat bez odkladu územně příslušnému hasičskému záchrannému sboru každý požár vzniklý při činnostech, které vykonává, nebo v prostorách, které vlastní nebo užívá, i) dodržovat podmínky nebo návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností.

Sankce

Pokud fyzická osoba dle § 78 zákona o požární ochraně poruší mimo jiné např. příkazy nebo zákazy týkající se požární ochrany na označených místech, nedodrží předpisy o používání, skladování a manipulaci s hořlavými nebo požárně nebezpečnými látkami nebo nesprávným skladováním materiálu znemožní přístup k rozvodným zařízením elektrické energie a uzavěrům plynu, vody a topení, nevytváří v prostorách ve svém vlastnictví nebo užívání podmínky pro rychlé zdolávání požáru a pro provádění záchranných prací nebo neumožní jednotce požární ochrany vstup na nemovitost při zdolávání požáru nebo provádění záchranných prací anebo jinak ztíží provedení opatření nutných ke zdolávání požáru nebo při provádění záchranných prací, způsobí svým jednáním požár a další, může ji být správním úřadem uložena sankce až do výše **25 000 Kč**.

V. ZÁVĚR

Jak shora uvedeno povinnosti v oblasti požární ochrany jsou stanoveny nejen pro Společenství vlastníků jako právnickou osobu, ale taktéž pro jednotlivé vlastníky/nájemníky. Porušení povinností stanovených zákonem o požární ochraně může být správním úřadem sankcionováno a v případě, že dojde porušením povinnosti k újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného, bude škůdce povinen nahradit poškozenému způsobenou škodu.

S ohledem na skutečnosti uvedené v tomto stanovisku lze doporučit, aby výbor Společenství vlastníků v oblasti požární ochrany:

- dodržoval povinnosti stanovené zákonem o požární ochraně;
- vyzval písemně doporučeným dopisem všechny vlastníky/nájemníky k dodržování předpisů o požární ochraně a neprodlenému odstranění závad zjištěných a uvedených v požárních zprávách, spolu s poučením o odpovědnosti vlastníků/nájemníku za škodu způsobenou porušením zákonné povinnosti;
- vypracoval dokument (např. Domovní požární řád, Požární řád apod.), který bude vymezovat povinnosti všech vlastníků a nájemníků domu při užívání domu, včetně všech osob zdržujících se v prostorách domu z hlediska základních požadavků požární prevence a vytvoří podmínky pro účinnou ochranu života a zdraví občanů a majetku před požáry a pro poskytování pomoci při živelních pohromách a jiných mimořádných událostech, a s jejich obsahem seznámil vlastníky/nájemníky na shromáždění vlastníků, vyvěšením v domě, vhozením do domovní schránky, umístěním na webové stránky apod.

VI. VÝHRADY

Toto právní stanovisko bylo zpracováno výhradně pro potřebu adresáta. Při přípravě výše předkládaného právní posouzení jsem vycházela výlučně z výchozích dokumentů uvedených v čl. II. Pravdivost těchto informací jsem samostatně neověřovala.

Uvedené právní posouzení bylo zpracováno s vynaložením odborné péče, náležitou zkušeností, se znalostí práva platného v České republice. Právní názory výše uvedené však neposkytují jistotu, že v případném soudním či jiném řízení bude v souladu s nimi rozhodnuto.

Mgr. Petra Coufalová, advokátka