

Poskytování ubytovacích služeb ve stavbách určených pro bydlení z hlediska požadavků na požární bezpečnost staveb a z hlediska plnění povinností na úseku požární ochrany

MV – GŘ HZS ČR, ODBOR PREVENCE

Obsah

Výkon státního požárního dozoru	2
Požadavky na požární bezpečnost staveb.....	2
Povinnosti právnických a podnikajících fyzických osob	3
Závěr.....	5

Výkon státního požárního dozoru

Státní požární dozor (dále jen „SPD“) zahrnuje jednotlivé oblasti činností, které jsou vykonávány dotčenými orgány státní správy na úseku požární ochrany a orgány vykonávající SPD (MV - GŘ HZS ČR a hasičské záchranné sbory krajů).

První oblastí je stavební prevence, která posuzuje požární bezpečnost u staveb a zařízení, u kterých je vykonáván SPD (na základě kritérií a charakteristik kategorie stavby z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva a bez ohledu na právní subjektivitu stavebníka), a to v rozsahu požárně bezpečnostního řešení nebo v rozsahu obdobné dokumentace (dále jen „PBŘ“). Následně se ověřuje přímo na stavbě v rámci např. kolaudačního řízení, zda byly dodrženy podmínky požární bezpečnosti staveb vyplývající z posouzených podkladů.

Druhou oblastí je kontrolní činnost, kde se jedná o kontrolu dodržování povinností stanovených předpisy o požární ochraně při provozování činností v již postavených stavbách. Zde se výkon SPD, na rozdíl od stavební prevence, týká téměř výhradně právnických osob a podnikajících fyzických osob.

Poslední oblastí je v případě požáru zjišťování příčin jeho vzniku a stanovení odpovědnosti za vzniklý požár. Primárním cílem je zajištění odpovídající míry požární bezpečnosti pro občany.

Navazující text je koncipován dle uvedených jednotlivých oblastí činností SPD zejména z hlediska popisu základních principů a požadavků požární bezpečnosti staveb a na popisu povinností právnických a podnikajících fyzických osob v rámci jejich užívání.

Požadavky na požární bezpečnost staveb

Pro projektování požární bezpečnosti nových objektů, pro projektování změn staveb stávajících objektů a prostorů určených k bydlení nebo ubytování a pro projektování změn staveb, jimiž se upravují stávající objekty a prostory jiného účelu na objekty a prostory pro bydlení a ubytování (dále jen „budovy“) platí norma ČSN 73 0833 Požární bezpečnost staveb – Budovy pro bydlení a ubytování (dále jen „norma“). Tato norma stanovuje specifické požadavky požární bezpečnosti právě na objekty a prostory určené pro bydlení a ubytování. Budovy se pro účely této normy třídí do čtyř skupin (OB1 až OB4). První dvě skupiny jsou budovy určené **pouze pro bydlení**. Jedná se o rodinné domy a rodinné rekreační objekty (OB1) a o bytové domy (OB2). Druhou skupinou tvoří objekty, které jsou určeny **pro ubytování**. Domy pro ubytování o projektované kapacitě nejvýše 75 osob do 3. nadzemního podlaží, resp. nejvýše 55 osob umístěných mezi 1. a 8. nadzemním podlažím se označují OB3 a domy pro ubytování s ubytovací kapacitou větší než u objektů skupiny OB3 se označují jako budovy OB4.

Obecně lze konstatovat, že požadavky na požární bezpečnost staveb se zpřísňují se zvyšujícím se číslem jednotlivých skupin OB a dále jsou přísnější u objektů pro ubytování než pro objekty určené pro bydlení. Tento princip vychází ze **zásadního rozdílu mezi bydlením a ubytováním** a to v tom, jak osoby, které tyto prostory užívají, objekt znají a jak rychle a efektivně budou schopny v případě požáru reagovat. U budov určených pro ubytování je proto nutné

předpokládat, že osoby, které je užívají, nemusí detailně znát dispozici budovy, rozmístění únikových východů a únikových cest apod.

V konkrétnější podobě se jedná zejména o požadavky na:

- **rozdělení objektu do požárních úseků** (např. budovy skupiny OB1 většinou tvoří jeden požární úsek, naopak u budov OB4 musí každá obytná buňka tvořit samostatný požární úsek)
- **požární odolnost stavebních konstrukcí**
- **únikové cesty** (např. u budov skupiny OB1 se pro evakuaci osob považuje za postačující nechráněná úniková cesta šířky 0,9 metrů s šířkou dveří na únikové cestě 0,8 metrů, naopak u budov skupiny OB4 se ve většině případů navrhuje chráněné únikové cesty a u třípodlažních a vyšších objektů musí být zřízeny evakuační výtahy)
- **zařízení pro protipožární zásah** (např. u budov skupiny OB1 je dostačující instalace zařízení autonomní detekce a signalizace, naopak u budov skupiny OB4, kde je např. více jak 75 ubytovaných osob, musí být instalována v celé budově elektrická požární signalizace; dalším příkladem pak může být povinnost instalovat sprinklerové stabilní hasicí zařízení u budov skupiny OB4 s více než 8 nadzemními podlažními bez ohledu na počet obytných buněk, nebo s více než 4 nadzemními podlažními, kde je více než 50 obytných buněk)
- **instalaci přenosných hasicích přístrojů** (např. u budov skupiny OB1 je dostačující jeden hasicí přístroj, naopak u budov skupiny OB4 musí být jeden hasicí přístroj v každém požárním úseku obytné buňky a i v dalších prostorech, např. u hlavního rozvaděče elektrické energie apod.)

Uvedený výčet požadavků není konečný, ale pouze informativní a slouží k základnímu popisu a pochopení problematiky. Konkrétní a podrobné požadavky na zajištění požární bezpečnosti staveb v těchto budovách jsou součástí jednotlivých kapitol a článků normy.

Povinnosti právnických a podnikajících fyzických osob

Obecně je potřeba říci, že při užívání stavby musí být zachována úroveň požární ochrany vyplývající z technických podmínek požární ochrany staveb, podle kterých byla stavba navržena, provedena a bylo zahájeno její užívání. Vždy je nutné postupovat v souladu s platnými předpisy, což mimo jiné znamená, že musí být respektována projektová dokumentace ověřená příslušným stavebním úřadem, podle které byla stavba postavena a na základě které bylo povoleno její užívání. Součástí této dokumentace je již zmiňované PBŘ.

Povinnosti na úseku požární ochrany jsou upraveny zákonem č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“). Povinnosti **právnických osob a podnikajících fyzických osob** jsou definovány ustanovením § 5 zákona a základní povinnosti **fyzických osob** jsou definovány ustanovením § 17 zákona.

Právnícké osoby a podnikající fyzické osoby plní povinnosti na úseku požární ochrany podle míry požárního nebezpečí jimi provozované činnosti (dále jen „provozovatelé činnosti“). Podle míry požárního nebezpečí členíme provozované činnosti do tří kategorií požárního nebezpečí:

- bez zvýšeného požárního nebezpečí
- se zvýšeným požárním nebezpečím
- s vysokým požárním nebezpečím

Rozsah plnění povinností je závislý právě na zařazení do příslušné kategorie požárního nebezpečí. Všichni provozovatelé činností jsou povinni plnit základní rozsah povinností (§ 5 zákona), jako např.:

- obstarávat a zabezpečovat v potřebném množství a druzích požární techniku, věcné prostředky a požárně bezpečnostní zařízení a udržovat je v provozuschopném stavu
- vytvářet podmínky pro hašení požárů a pro záchranné práce
- provádět preventivní požární prohlídky a další

Provozovatelé činností se zvýšeným požárním nebezpečím mají navíc další povinnosti (§ 6, § 15 zákona), a to především **zpracování dokumentace požární ochrany** (např. dokumentace zdolávání požárů, evakuační plán, požární řád).

Provozovatelé činností s vysokým požárním nebezpečím navíc dále zpracovávají posouzení požárního nebezpečí, ve kterém musí např. popsat a posoudit rizika z hlediska možnosti vzniku a šíření požáru a ohrožení osob, zvířat a majetku, zhodnotit provedení záchranných prací a navrhnout opatření ke snížení rizika možnosti vzniku a šíření požáru. Tuto dokumentaci schvaluje orgán státního požárního dozoru ještě před zahájením provozované činnosti.

Pro doplnění je nutné konstatovat, že **činnost s vysokým požárním nebezpečím se ve většině případů netýká staveb pro bydlení a ubytování** (pouze v budovách o 15 a více nadzemních podlažích nebo o výšce větší než 45 metrů).

Do jednotlivých kategorií se činnosti přiřazují **podle jejich charakteristik** uvedených v zákoně.

Za provozované činnosti se **zvýšeným požárním nebezpečím** se mimo jiné považují činnosti podle:

- § 4 odst. 2 písm. h) zákona ve stavbách pro shromažďování většího počtu osob, ve stavbách pro obchod, **ve stavbách ubytovacích zařízení** a ve stavbách, které jsou na základě kolaudačního rozhodnutí určeny pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace
- § 4 odst. 2 písm. j) zákona, u kterých **nejsou běžné podmínky pro zásah**

Ve vyhlášce č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), je v ustanovení § 17 odst. 7 písm. d) definována **stavba ubytovacího zařízení**, jako:

- stavba nebo její část, kde je fyzickým osobám poskytováno přechodné ubytování **s ubytovací kapacitou více než 20 lůžek**

Činnosti, u kterých nejsou běžné podmínky pro zásah, jsou definovány § 18 vyhlášky, resp. jsou zde definovány složité podmínky pro zásah. Za složité podmínky pro zásah pro potřeby členění provozovaných činností podle míry požárního nebezpečí ve smyslu § 4 zákona se považují činnosti provozované:

- ve stavbách pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace, **ve stavbách ubytovacích zařízení** o 7 a více nadzemních podlažích nebo o 4 a více nadzemních podlažích, pokud tyto objekty nemají zřízeny chráněné únikové cesty

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona plní právnické osoby a podnikající fyzické osoby povinnosti na úseku požární ochrany **ve všech prostorách**, které užívají k provozování činnosti. Za plnění povinností na úseku požární ochrany u právnických osob odpovídá statutární orgán a u podnikajících fyzických osob tyto osoby nebo jejich odpovědný zástupce.

Provozuje-li činnost v prostorách více právnických osob nebo podnikajících fyzických osob, plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají společně, **vlastník těchto prostor**, není-li smlouvou mezi nimi sjednáno jinak. Součástí smlouvy musí být i určení osoby odpovědné za plnění povinností na úseku požární ochrany.

U fyzických osob se požární kontroly ze strany hasičského záchranného sboru neprovádí (pokud nejde o majitele nebo uživatele lesa, zdroje vody pro hašení požárů, majitele nebo uživatele nástupní plochy pro požární techniku - § 7 zákona). Porušení předpisů o požární ochraně se u fyzických osob zjišťuje pouze při zjišťování příčin vzniku požárů.

Závěr

Zajištění požární ochrany v budovách pro bydlení a ubytování má v praxi řadu specifík a problémových aspektů. Může se například jednat o komplikovanost technického řešení při aplikování konkrétního normového požadavku požární bezpečnosti staveb (např. nutnost instalace evakuačního výtahu apod.), nebo na druhou stranu nemožnosti provádět kontroly v rámci SPD u objektů, kde nemusí být jasná právní subjektivita vlastníka stavby, resp. osoby, která ubytování poskytuje (může se jednat o fyzickou osobu, kde kontrolu ze zákona provést nemůžeme). Tyto příklady mají ovšem jeden zásadní pozitivní fakt, dají se vyřešit. A to buď projekčně (dispozičními změnami), nebo spoluprací s jinými orgány státní správy (stavebními a finančními úřady apod.). Značně odlišná situace je ovšem u objektů, které se užívají v rozporu s tím, jakým způsobem byly navrženy, provedeny a bylo zahájeno jejich užívání. Typickým příkladem jsou služby Airbnb, které se dají zařadit do kategorie „krátkodobého ubytování“, které se poskytují ve valné většině v objektech bytových domů. V zásadě jde o to, že se z objektů skupiny OB2 reálně stávají objekty skupiny OB3, v krajních případech i OB4, aniž by byly přísněji, z hlediska požární bezpečnosti staveb, posouzeny. Platí to i o nemožnosti

provádět v těchto prostorech výkon SPD formou požárních kontrol a vyžadovat plnění povinnosti v rámci začleňovaných činností. Tyto objekty se tak stávají mnohem rizikovější a následky možného požáru pro takto ubytované osoby mohou být fatální.