

Směrnice č. 9/2026

Plnění plánu údržby zařízení a provádění technických kontrol a revizí

Číslo: 9/2026	Označení: Směrnice	Zpracoval: Michal Filko	Kontroloval: Ludmila Naušová
Přílohy 1	Počet stran: 8	Datum vydání: 16.6.2026	Vydává: Představenstvo SBD

OBSAH:

1. ÚČEL.....	2
2. ZÁVAZNOST.....	2
3. CÍL SMĚRNICE.....	2
4. PŘEDMĚT.....	2
5. URČENÍ ODPOVĚDNOSTI.....	2
6. KONTROLY, PROHLÍDKY A ZKOUŠKY.....	3
7. OSOBY ODBORNĚ ZPŮSOBILÉ PŘI PROVOZU VTZ.....	5
8. ODSTRANĚNÍ VAD.....	6
9. POUŽITÉ ZKRATKY.....	6
10. AKTUALIZACE.....	7
11. MOTIVAČNÍ MECHANISMY.....	7

1. ÚČEL

Směrnice je určena k zajištění provedení průběžného hodnocení pravidelných kontrol, zkoušek a revizí na provozovaných zařízeních jednotlivých provozoven provádění pravidelné i nepravidelné (mimořádné) údržby a oprav zařízení a přijmutí potřebných bezpečnostních opatření v souladu s požadavkem zákona č. 250/2021 Sb. o bezpečnosti práce v souvislosti s provozem vyhrazených technických zařízení a o změně souvisejících zákonů.

2. ZÁVAZNOST

Postup je závazný pro všechny odpovědné členy SBD.

Za seznámení smluvních partnerů s tímto postupem zodpovídá vždy příslušná osoba odpovědná za dané provozované vyhrazené technické zařízení.

3. CÍL SMĚRNICE

Cílem směrnice je dosažení maximální míry bezpečnosti a spolehlivosti zařízení tak, aby bylo předcházeno nehodám (skoronehodám), výpadkům provozu zařízení následkem poškození zařízení a případným havarijním situacím.

4. PŘEDMĚT

Obsahem směrnice je zejména

- a) harmonogram revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení pro období 6 let
- b) harmonogram kontrol provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany pro období 6 let
- c) plán údržby zařízení zpracovaný vyhrazená technická zařízení elektrická provozována SVJ pro období 6 let

5. URČENÍ ODPOVĚDNOSTI

Satutární orgán SBD/SVJ

Odpovídá za

- zpracování dokumentace dle bodu 4 této směrnice, včetně provádění její aktualizace
- provádění pravidelné údržby a revizí na vyhrazených technických zařízeních
- za odstraňování závad z revizí, kontrol, prohlídek
- za provoz vyhrazených technických zařízení v souladu s platnými právními a normativními předpisy
- zajišťování zejména oprav zařízení, rekonstrukcí zařízení a jejich uvedení do stavu odpovídající stanovené úrovni bezpečnosti v souladu s právními a normativními předpisy
- provádění kontrol provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany.

Osoba odpovědná za provoz VTZ

Odpovídá za

- **odpovídá za provoz daného zařízení:**
 - tzn. vede evidence vyhrazených technických zařízení,
 - vede a uchovává jejich průvodní a provozní dokumentaci a aktualizuje dle potřeby provozní dokumentaci
 - kontroluje, zda je zařízení schopno bezpečného provozu,
 - kontroluje zda na něm pracují/obsluhují proškolené osoby,
- **zajišťuje pravidelné kontroly, revize, údržbu,**
- **zajišťuje odstraňování případných závad a vede o tom evidenci apod.**
- zajišťuje bezpečný provoz elektrického zařízení a stanovuje pravidla při výkonu jednotlivých činností na zařízení a organizaci nebo uspořádání místa výkonu těchto činností

- kontroluje, aby činnosti a řízení činností na elektrických zařízeních a v jejich blízkosti ve stanovených případech vykonávaly jen osoby odborně způsobilé k dané činnosti na elektrickém zařízení podle ust. § 4 - 8 nařízení vlády č. 194/2022 Sb.
- pravidelně doplňuje Plán údržby, kontrol a revizí
- zajišťuje provádění kontrol provozuschopnosti PBZ

6. KONTROLY, PROHLÍDKY A ZKOUŠKY

Dle harmonogramů revizí a kontrol se provádí kontrola a údržba následujícím způsobem.

a) Elektro rozvody a hromosvody

Elektrorozvody

Revize EZ provádí převážně externí dodavatelé.

Revizi na VTeZ provádí revizní technik. Revize se provádí dle platných technických norem. Termín revizí je dle NV č. 190/2022 Sb., o vyhrazených technických elektrických zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti přílohy č. 4 vzhledem k rozsahu objektu (požárně bezpečnostního řešení umožňuje přítomnost více než 200 osob) 1 x za dva roky.

Provozovatel, má zpracován Řád preventivní údržby (který je součástí dokumentace Plán kontrol, revizí a údržby), kdy pravidelnými kontrolami a údržbou je zajišťována minimalizace rizik souvisejících s provozem elektrických zařízení - je stanovena lhůta pravidelných revizí až dvojnásobná (tzn. **1 x 4 roky**).

Údržbu EZ provádí osoba určená SVJ podle rozsahu prováděné práce s odbornou způsobilostí nejméně poučený nebo znalý (elektrotechnik, vedoucí elektrotechnik).

Preventivní údržba se provádí na společných rozvodech elektro v bytovém domě v rozsahu:

- přívodní kabely do bytů – proměření a vizuální kontrola - **1 x 2 roky** – provádí vedoucí elektrotechnik, případně elektrotechnik pod dohledem VET)
- jističe /rozvaděče – kontrola proudových chráničů, přepětových ochran, povolených spojů, shozených jističů a případně mechanického poškození - **1 x 2 roky** – provádí vedoucí elektrotechnik, případně elektrotechnik pod dohledem VET)
- zásuvky – proměření (provede nejméně ET), vizuální kontrola možného mechanického poškození (provedena nejméně OZ) - **1 x za rok**
- svítidla/zářivky – vizuální kontrola možného mechanického poškození/ kontrola provozuschopnosti - **1 x za rok** – provede nejméně OZ
- ventilátory popř. ostatní spotřebiče - vizuální kontrola možného mechanického poškození/ kontrola provozuschopnosti - **1 x za rok** – provede nejméně OZ

O kontrolách a případných závadách budou vedeny zápisy do excelových souborů viz. příloha.

Hromosvody

Revize LPS provádí převážně externí dodavatelé (RT). Termín revizí je dle NV č. 190/2022 Sb., o vyhrazených technických elektrických zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti přílohy č. 4 vzhledem k rozsahu objektu (požárně bezpečnostního řešení umožňuje přítomnost více než 200 osob) 1 x za dva roky.

Provozovatel, má zpracován Řád preventivní údržby (který je součástí dokumentace Plán kontrol, revizí a údržby), kdy pravidelnými kontrolami a údržbou je zajišťována minimalizace rizik souvisejících s provozem elektrických zařízení - je stanovena lhůta pravidelných revizí až dvojnásobná (tzn. **1 x 4 roky**).

Kontroly a údržba LPS - Na zařízení LPS je nutno provést nejméně **1 x za rok** vizuální kontrolu, kterou se ověří, že LPS není viditelně poškozen. Kontrolu může provést OP nebo ET. O kontrole musí být vyhotovený záznam.

b) Rozvody plynu

Revize rozvodu plynu provádí převážně externí dodavatelé (RT). Termín revizí je dle NV č. 191/2022 Sb., o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti §19 nejméně **1 x za 3 roky**.

Kontrola rozvodů plynu se provádí nejméně **1 x za rok**. Kontrolu pro vlastní potřebu provozovatele může provádět stanovená obsluha VTpZ. Pokud je kontrola prováděna na základě objednávky, externím subjektem - musí ji provádět osoba odborně způsobilá podle § 12 odst. 2 nebo 3.

Při kontrole zařízení se ověří zejména:

- a) stav vyhrazeného plynového zařízení a jeho jednotlivých částí, zda nejsou viditelně poškozeny, opotřebené nebo zkorodovány tak, že by tím byla snížena bezpečnost provozu vyhrazeného plynového zařízení,
- b) stav, ovladatelnost všech uzávěrů plynu a označení hlavních uzávěrů plynu,
- c) zda vyhrazené plynové zařízení a pracoviště, na kterém je vyhrazené plynové zařízení umístěno, je vybaveno předepsanými bezpečnostními značkami,
- d) přístupnost vyhrazeného plynového zařízení z hlediska obsluhy,
- e) těsnost vyhrazeného plynového zařízení,
- f) působení vnějších vlivů a provozních okolností na vyhrazené plynové zařízení, zejména větrání nebo odsávání,
- g) stav rozvodu plynu za hlavním uzávěrem plynu, včetně osazených regulátorů, plynoměrů a ostatních zařízení,
- h) přístupnost, umístění, označení a ovladatelnost uzávěru regulačních a měřicích zařízení,
- i) větrání prostor, instalačních kanálů a instalačních podlaží, osvětlení a těsnost plynovodních prostupů, a to z hlediska požadavků bezpečnosti práce při provozu vyhrazených technických zařízení.

Povinnost provádění kontrol a provozních revizí se nevztahuje na vyhrazené plynové zařízení, které je v užívání uživatelů bytů (nájemců) a vlastníků bytů.

Plynové kotelny

U plynových kotelen III. kategorie (se součtem jmenovitých tepelných výkonů od 100 kW do 0,5 MW) určují povinnosti zejména normy **ČSN 07 0703** (Plynové kotelny) a **ČSN 38 6405** (Plynová zařízení). Provozovatel je ze zákona povinen zajistit následující úkony:

1. Odborné prohlídky (provozní prohlídky kotelny)

Provádí se minimálně **1 x za 12 měsíců** odborně způsobilou osobou. Tyto prohlídky se zaměřují na celkový stav kotelny, zabezpečovací zařízení, hořáky, rozvody a odtahy spalin.

2. Provozní revize plynu (plynová část)

Zákonný interval pro provozní revizi celého plynového zařízení kotelny je **1 x za 3 roky**. Provádí ji výhradně certifikovaný revizní technik plynu.

Předmět revize: Zkouška těsnosti plynovodů, kontrola armatur, regulátorů tlaku a funkčnosti bezpečnostních prvků atd. dle zákona č. 250/2021 Sb. a vyhlášky č. 191/2022 Sb.

Tlakové nádoby (TNS): U kotelen s tlakovými nádobami (expanzomaty pod.) se provádí vnitřní revize zkouška těsnosti **1 x za 5 let** a tlaková zkouška **1 x za 10 let**, či alternativní zkoušky dle ČSN 690012 a vyhl. č. 192/2022 Sb.

Spalinové cesty: Čištění a kontrola spalinových cest (komínů) se provádí obvykle **1 x ročně** podle doporučení revizního technika spalinových cest nebo dle příslušné vyhlášky, nařízení vlády nebo zákona.

Detektory úniku plynu: Pokud jsou v kotelně instalovány stabilní detektory plynu, provádí se jejich funkční kontrola a kalibrace **1 x ročně**.

3. Kontroly bezpečného provozu plynových zařízení kotelen

Vyhláška 191/2022 Sb. stanovuje povinnost provádět vizuální kontroly vyhrazeného plynového zařízení nejméně **1 x ročně** (lze spojit s odbornou prohlídkou).

c) Výtahy Kategorie II

Odborná prohlídka - je prohlídka výtahu a funkční zkouška bezpečnostních prvků, komponent a ostatních zařízení výtahu za účelem posouzení celkového stavu výtahu, kterou provádí odborný servisní zaměstnanec servisní osoby, **1 x 3 měsíce** (Stanovené lhůty je možné překročit nejdéle o 2 týdny.) Provádí odborný servisní zaměstnanec.

Odborná zkouška - je zkouška výtahu prováděná v pravidelných intervalech k ověření funkce a způsobilosti k dalšímu provozu zahrnující i prověření elektrického zařízení výtahu a zjištění nebezpečí nebo nebezpečných situací, kterou provádí zkušební technik servisní osoby – **1 x 3 roky** (Stanovené lhůty je možné překročit nejdéle o 6 měsíců.) Provádí - zkušební technik.

Inspekční kontrola - je posouzení technického stavu výtahu inspekčním orgánem za účelem vyhodnocení bezpečnostní úrovně výtahu z hlediska vyskytujících se provozních rizik, stanovení konstrukčních opatření k jejich odstranění a přiblížení se úrovni bezpečného výtahu – **1 x 6 let** (Stanovenou lhůtu je možné překročit nejvýše o 3 měsíce.) Provádí certifikovaný inspekční orgán.

d) Požárně bezpečnostní zařízení a věcné prostředky požární ochrany

Kontroly provozuschopnosti a funkčnosti požárně bezpečnostních zařízení:

- i. kontrola funkčnosti zásobování požární vodou
- ii. kontrola funkčnosti požárních uzávěrů
- iii. kontrola funkčnosti nouzového osvětlení

Kontrolu provozuschopnosti PBZ provádí externí společnost pracovníkem s odbornou způsobilostí **1 x za rok**.

Druh zařízení Rozsah	Předpis	Termín max.		
Nařízení vlády č. 191/2022 Sb. o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti				
Rozvody plynu (od HUP po uzávěr k bytu/spotřebiči – dle Prohlášení)	TPG 704 01, ČSN 38 6462	x	RE	1 x 3 roky
Rozvody plynu (od HUP po uzávěr k bytu/spotřebiči – dle Prohlášení)	TPG 704 01, ČSN 38 6462	x	K	1 x 1 rok
Plynové spotřebiče do 50 kW	ČSN EN 1775, TPG 704 01	x	K	
Komíny a kouřovody	ČSN 38 6405, místní provozní řád	x	K	1 x 1 rok
Nařízení vlády č. 190/2022 Sb. o vyhrazených technických elektrických zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti				
EZ v objektu, který podle požárně bezpečnostního řešení umožňuje přítomnost více než 200 osob.	ČSN 33 1500, ČSN 33 1600	x	RE	1 x za 2 roky*
LPS v objektu, který podle požárně bezpečnostního řešení umožňuje přítomnost více než 200 osob.		x	RE	1 x za 2 roky*
LPS		x	K	1 x 1 rok
EZ přenosných EZ a držných v ruce	NV č. 372/2001 Sb.	x	K	1 x 1 rok
Nařízení vlády č. 193/2022 Sb. o vyhrazených technických zdvihacích zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti				
výtahy pro dopravu osob, osob a nákladu nebo jen nákladu a svislé zdvihací plošiny, které jsou trvalou součástí budov s povolenou dopravou osob a nákladu, o nosnosti přesahující 100 kg a výškou zdvihu přesahující 2 m,	ČSN 27004, ČSN EN 81,	x	IZ	1 x 6 let
		x	OZk	1 x 3 roky
		x	OPr	1 x 6 let
Zařízení pro zásobování požární vodou - hydranty	Vyhl. MV č. 246/2001 Sb.	x	KP	1 x 1 rok
PHP hasicí přístroje		x	KP	1 x 1 rok
požární uzávěry (dveře s požární odolností)		x	KP	1 x 1 rok
Nouzové osvětlení		x	KP	1 x 1 rok
* NV č. 190/2022 Sb. příloha č. 4 písm. c)	Provozovatelé, kteří mají zpracován řád preventivní údržby, kdy pravidelnými kontrolami a údržbou je zajišťována minimalizace rizik souvisejících s provozem elektrických zařízení, mohou ve svém řádu preventivní údržby stanovit lhůty pravidelných revizí až dvojnásobné.			

Na základě výše uvedených termínů je sestaven harmonogram údržby a revizí (příloha)

7. OSOBY ODBORNĚ ZPŮSOBILÉ PŘI PROVOZU VTZ

Osoby odpovědné za provoz vyhrazených technických zařízení

Provozovatel VTZ zajistí její seznámení s požadavky právních a ostatních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci pro příslušné zařízení, zaškolení a také musí provést ověření znalostí.

Odborná způsobilost osob vykonávající činnosti na vyhrazených technických elektrických zařízeních

Činnosti na VTeZ mohou provádět pouze osoby s odbornou způsobilostí v souladu s ust. § 19 odst. 3 zákona o VTZ

Osoby poučené

Mohou vykonávat:

- samostatnou obsluhu elektrického zařízení bez omezení napětí, s omezením, že se může dotýkat jen těch částí zařízení, které jsou pro obsluhu určeny,
- práci podle pokynů na elektrických zařízeních malého a nízkého napětí bez napětí a v jejich blízkosti,
- práci s dohledem na elektrických zařízeních vysokého napětí bez napětí a v jejich blízkosti,
- práci s dohledem osoby znalé v blízkosti nekrytých živých částí elektrických zařízení nízkého napětí pod napětím, v bezpečné vzdálenosti od nich, nebo až na dotyk s izolačním krytem chránícím před nahodilým dotykem s živou částí,
- práci pod dozorem osoby znalé v blízkosti nekrytých živých částí elektrických zařízení vysokého napětí pod napětím,
- práci na elektrickém zařízení ve zvláštních případech, na které právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba, která provozuje elektrické zařízení, zpracovala a vydala zvláštní pracovní postup, se kterým byla osoba poučená předem a opakovaně ve stanovených lhůtách seznámena a byla prakticky zacvičena k této činnosti; o seznámení se vyhotoví zápis, který podepíše osoba poučená spolu s osobou, která seznámení provedla
= *ekvivalentní ke kvalifikaci dle ust. § 4 zrušené vyhlášky č. 50/1978 Sb.*

Osoby znalé pro samostatnou činnost (elektrotechnik) = *ekvivalentní ke kvalifikaci dle ust. § 5 a 6 zrušené vyhlášky č. 50/1978 Sb.*

osoby znale pro řízení činnosti (vedoucí elektrotechnik) = *ekvivalentní ke kvalifikaci dle ust. § 7, 8 a 10 zrušené vyhlášky č. 50/1978 Sb.*

Odborně způsobilou osobou k obsluze vyhrazeného plynového zařízení

- fyzická osoba splňující odbornou praxi a vzdělání podle přílohy č. 2 k NV 191/2022, řádně zaškolená u provozovatele daného vyhrazeného plynového zařízení

8. ODSTRANĚNÍ VAD

O odstranění závad uvedených v revizích, záznamech o kontrole, záznamech o údržbě musí být vedeny záznamy. Odstranění závad bude zapisováno do Plánu (excel file).

9. POUŽITÉ ZKRATKY

VTpZ	- vyhrazená technická plynová zařízení
VTzZ	- vyhrazená technická zdvihací zařízení
VTeZ	- vyhrazená technická elektrická zařízení
EZ	- elektrické zařízení
LPS	- systém ochrany před statickou elektřinou (hromosvod)
OP	- osoba poučená
OZ	- osoba znalá
ET	- elektrotechnik
VET	- vedoucí elektrotechnik
PBZ	- požárně bezpečnostní zařízení
RE	- revize
K	- kontrola
KP	- kontrola provozuschopnosti (PBZ)
IZ	- inspekční zkouška (VTzZ)
OPr	- odborná prohlídka (VTzZ)
OZk	- odborná zkouška (VTzZ)

10. AKTUALIZACE

Směrnice (případně její části například Plán údržby) bude aktualizována tak, aby odrážela (pokud možno) skutečný stav zařízení a potřeby pro dosažení příslušné úrovně bezpečnosti v souladu s platnými právními a technickými předpisy.

11. MOTIVAČNÍ MECHANISMY

V případě nedodržení požadavků této Směrnice, zejména v části údržby VTeZ se lhůta revizí zařízení zkracuje v souladu s přílohou č. 4 NV č. 190/2022 Sb.

12. ÚČINNOST

Tato směrnice byla schválena na Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva ve Studénce-Butovicích dne 16. června 2026 a nabývá účinnosti dne 16. června 2026.

ZÁVĚR

Tato Směrnice byla zpracována v souladu se zákonem č. 250/2021 Sb. o bezpečnosti práce v souvislosti s provozem vyhrazených technických zařízení a o změně souvisejících zákonů a normativními dokumenty a nejnovějšími známými poznatky vědy a techniky.