



Bulletin vydává v rámci své poradenské služby podnikající fyzická osoba Břetislav Kroupa
 Tel./fax: 326 324 035; IČO 42706891; DIČ CZ501210054
 Poštovní kontakt: Břetislav Kroupa, Havlíčkova 1139, P.O.BOX 7, 293 05 Mladá Boleslav 5

www.preventamb.cz
info@preventamb.cz

Vydáno dne 11. ledna 2009

Tyto stránky jsou věnovány zejména čtenářům laické veřejnosti. Mají pomoci přiblížit a pochopit povinnosti stanovené právními a ostatními předpisy (§ 349 zákoníku práce) k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany, právníkům a podnikajícím fyzickým osobám v České republice.

Zajišťování bezpečnosti a plnění úkolů požární ochrany podnikateli ¹⁾, kteří při své činnosti užívají společné prostory – předmět nájmu ²⁾

Břetislav Kroupa (PREVENTA® Mladá Boleslav)

Tento příspěvek je zaměřen na vysvětlení povinností při zajišťování úkolů požární ochrany v budovách o sedmi a více nadzemních podlažích nebo o výšce větší než 22,5 m, kromě bytových domů, a dále ve stavbách, které slouží pro obchod – (stavby, které obsahují celkovou prodejní plochu větší než 2000 m² (například velkoobchodní prodejny, nákupní střediska, obchodní domy). Víme, že se v těchto případech jedná o provozování činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím ve smyslu § 4 odst. 2 písm. g) a písm. h) ZoPO.

ZoPO = zákon. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů
 VoPP = vyhláška č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci).

Nejdříve je nutné si připomenout ustanovení § 2 odst. 2 ZoPO:

„Právníkové osoby a podnikající fyzické osoby plní 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, vlastníky těchto prostor, není-li smlouvou mezi nimi sjednáno jinak. Součástí smlouvy musí být i určení osoby odpovědné za plnění povinností na úseku požární ochrany.“

Příklad administrativní budovy

Podmínky pro užívání objektu a dispoziční uspořádání:

- objekt má jedno podzemní podlaží a sedm nadzemních podlaží
- jednotlivá podlaží tvoří samostatné požární úseky

- předmět nájmu (třetí a čtvrté nadzemní podlaží) užívá nájemce sám a není zde přístup jiných osob než zaměstnanců nájemce, popř. pozvaných zákazníků (nájemce má v podlaží recepční, která nikoho na pracoviště nepustí bez doprovodu
- do nadzemních podlaží je přístup z výtahu nebo po schodišti (chráněná úniková cesta).

Dikce výše citovaného ustanovení zákona o požární ochraně předpokládá řešení možnosti společného plnění povinností na úseku požární ochrany. Vezmeme-li v úvahu, že činnost podnikatele – nájemce není zařazena do kategorie se zvýšeným požárním nebezpečím, ale přitom je provozována v pronajmutém nebytovém prostoru v budově se zvýšeným požárním nebezpečím, rozhodně bude nutné s pronajímatelem dohodnout nějaká pravidla pro plnění povinností na úseku PO. Námitka, že bude lepší mlčet a hezky potichu vše ponechat na pronajímateli není na místě. V případě takového nájmu dochází k situaci, že smluvní strany užívají společně prostory, například halu vstupní části s recepcí, výtahy, schodiště, podzemní podlaží, kde jsou garáže a třeba také i jídelnu, přičemž předmět nájmu nájemce užívá samostatně, ale současně se obě smluvní strany nacházejí v prostoru budovy, jejíž používání/provozování je činností se zvýšeným požárním nebezpečím, doslova od sklepa až po půdu. Není tedy možné tuto skutečnost opomenout, zejména z důvodu evakuace osob v případě ohrožení požárem³⁾.

Důrazně doporučuji chránit se smlouvou, ve které bude stanoveno, které úkoly a dokumentaci splní pronajímatel a co zpracuje a bude plnit sám nájemce. Pokud tak nebude učiněno, může to mít pro další podnikatelskou činnost jedné i druhé strany katastrofální důsledky. Pokud by v prostoru nájemce došlo k požáru anebo zde zahynul zákazník nebo jeho zaměstnanec, vyšetřovatel by se nejdříve ptal na to, zda byla zpracována dokumentace požární ochrany a také, mimo jiné, požární evakuační plán, a zda s ním byli zaměstnanci řádně seznámeni. Nevadí, když tento plán zpracuje pronajímatel, ale nájemce musí splnit povinnost seznámení svých zaměstnanců s evakuačním plánem v rámci školení o PO.

Hodně se také opomíjí určení preventivní požární hlídky (dále jen „požární hlídka“). V případě, že má nájemce pronajmutu třetí a čtvrté nadzemní podlaží v budově se zvýšeným požárním nebezpečím neobstojí s tvrzením, že stačí požární hlídka pronajímatele. Pracoviště nájemce jsou přece dvě podlaží z objektu, kam zaměstnanci pronajímatele (určení jako požární hlídka) během pracovního dne vůbec nepřijdou. Pokud by se jednalo o požár vzniklý v pronajmutém prostoru a nájemce by neměl určenou požární hlídku, žádným způsobem pak neprokáže, jak prováděl zajištění požární bezpečnosti na svém pracovišti. Pokud bychom chtěli skutečně „dotáhnout“ dikci § 2 odst. 2 ZoPO de iure (povinnosti plní vlastník těchto prostor, protože nebylo určeno jinak), aby podnikatel jako nájemce nemusel mít povinnost například určit požární hlídku, musel by pronajímatel jednoznačně a prokazatelně poskytovat nájemci své zaměstnance k tomu, aby plnili úkoly požární hlídky v předmětu nájmu. V praxi by to sice možné bylo, ale je to nereálné zejména z toho důvodu, že by nájemce musel osobám určeným jako požární hlídka platit (prodraží se mu tak nájem) a také je zasvěcovat do svých hospodářských záležitostí. Běžnou praxí je určit požární hlídku ze svých zaměstnanců, protože se vychází z předpokladu, že jsou na pracovišti po celou směnu, v rámci plnění svých pracovních povinností.

Úkolem požární hlídky je dohlížet na dodržování předpisů o požární ochraně na pracovišti a v případě vzniku požáru provést nutná opatření k záchraně ohrožených osob, přivolat jednotku požární ochrany a zúčastnit se likvidace požáru. Podle § 31 odst. 4 VoPP pokyny pro činnost preventivní požární hlídky vždy obsahují určení prostor nebo činností, pro které je preventivní požární hlídka zřízena, jmenný seznam, stanovení úkolů jednotlivých zaměstnanců zařazených do preventivní požární hlídky a potřebného vybavení k provedení prvotního zásahu, popřípadě další skutečnosti podle zvláštního právního předpisu (například vyhl. č. 87/2000 Sb.). V případě našeho příkladu uvedené úkoly může plnit dobře jen zaměstnanec nájemce určený jako požární hlídka. Protože podmínka pro úspěšné plnění úkolů požární hlídky je stálá přítomnost na daném pracovišti.

Případ stavby, která obsahuje celkovou prodejní plochu větší než 2000 m² – jednopodlažní objekt

Podmínky pro užívání objektu a dispoziční uspořádání:

- jednopodlažní objekt, který celý vlastní pronajímatel
- podlaží objektu (kromě skladů popř. technologického zázemí jako je kotelna, strojovna klimatizace apod.) tvoří jeden požární úsek
- v požárním úseku je jako hlavní plocha prodejna potravin a dalšího zboží (drogerie, textil, hračky, elektro apod.) a součástí plochy, která tvoří požární úsek jsou i malé provozovny (například holičství, květinářství, prodej šperků a hodinek apod.), které jsou pronajímány jednotlivým nájemcům
- uvedené malé provozovny jsou dispozičně uspořádány tak, že je do jejich prostoru volný přístup (nemají žádné nebo jen částečně ohraničující přepážky plochy, na které poskytují svou službu).

Co se týká oboustranné dohody pronajímatele a nájemce o zajišťování některých úkolů požární ochrany společně, jsou podmínky obdobné jako při užívání administrativní budovy. V případě určení požárních hlídek je zde ale možnost použití požární hlídky složené ze zaměstnanců pronajímatele nebo (a podle mého názoru je to nejlepší řešení) například požární hlídku budou tvořit zaměstnanci bezpečnostní služby. Ti jsou totiž stále na pracovišti a pohybují se po celém vnitřním prostoru, kde je poskytován prodej nebo služby.

Vzor smlouvy o zajišťování úkolů požární ochrany pro administrativní činnost v budově, která má sedm a více nadzemních podlaží

Smlouva o zajišťování úkolů požární ochrany ve smyslu § 2 odst. 2 zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů

uzavřená mezi:

Název:
Adresa:
IČO:
pronajímatel, dále jen „vlastník objektu“

a

Název:
Adresa:
IČO:
dále jen „nájemce“.

Čl. I

Nájemce užívá nebytové prostory – předmět nájmu:

celé 3. NP a celé 4. NP v budově xxxxx, adresa xxxxx.

Tato budova je pro svou výšku a počet nadpodlaží začleněna do provozování činností se zvýšeným požárním nebezpečím ve smyslu § 4 odst. 2 písm. g) zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů.

Čl. II

S ohledem na rozsah a způsob užívaných nebytových prostor nájemcem se strany dohodly, že nájemce plní úkoly požární ochrany takto:

1. Vedení a zpracovávání dokumentace požární ochrany

- dokumentace o začlenění do kategorií činností se zvýšeným požárním nebezpečím.
Poznámka: tento dokument nájemce nezpracovává. Vlastník objektu poskytne jednu svou kopii dokumentu s platnými podpisy,
- stanovení organizace zabezpečení požární ochrany (Organizační směrnice o PO).
Poznámka: tento dokument si zpracuje nájemce sám, přičemž musí akceptovat Organizační směrnici vlastníka objektu. Vlastník objektu poskytne jednu svou kopii dokumentu s platným podpisem osoby odpovědné za požární ochranu u vlastníka objektu,
- požární řád pro objekt.
Poznámka: tento dokument nájemce nezpracovává. Vlastník objektu poskytne jednu svou kopii dokumentu s platnými podpisy,
- pokyny pro požární hlídku.
Poznámka: tento dokument zpracovává nájemce,
- požární poplachové směrnice (PPS).
Poznámka: tento dokument nájemce nezpracovává. Vlastník objektu poskytne jednu svou kopii dokumentu s platnými podpisy. PPS vyvěšuje vlastník objektu na chodbě ve všech podlažích. V PPS bude uvedeno tel. číslo recepce pronajímatele, která je současně místem k ohlášení požáru,
- požární evakuační plán,
Poznámka: tento dokument nájemce nezpracovává. Vlastník objektu poskytne jednu svou kopii textové části s platnými podpisy. Grafická část bude zpřístupněna vyvěšením na chodbě ve všech podlažích,
- dokumentace zdolávání požárů – operativní karty pro jednotlivá podlaží.
Poznámka: tento dokument nájemce nezpracovává. Vlastník objektu uloží jedno kompletní paré ve své recepci, aby mohlo být poskytnuto hasičskému záchrannému sboru v případě požáru,
- řád ohlašovny požárů.
Poznámka: tento dokument nájemce nezpracovává. Vlastník objektu uloží jedno kompletní paré ve své recepci, která je určena jako místo k ohlášení požáru.
- tématický plán a časový rozvrh školení zaměstnanců a odborné přípravy preventivních požárních hlídek,
Poznámka: nájemce zpracovává tématické plány a časové rozvrhy pro svoji potřebu (pro své zaměstnance),
- dokumentace o provedeném školení zaměstnanců a odborné přípravě preventivních požárních hlídek,
Poznámka: nájemce provádí školení zaměstnanců a odbornou přípravu požárních hlídek samostatně, k tomu účelu vede svou dokumentaci; nájemce určuje požární hlídku z řad svých zaměstnanců,

- požární kniha.
Poznámka: nájemce vede svou knihu,
- požárně technické charakteristiky materiálů používaných pro činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím.
**Poznámka: tento dokument nájemce nezpracovává. Vlastník objektu poskytne uvedené informace nájemci v dokumentu o začlenění do kategorií činností.
Současně jsou tyto informace uvedeny v poskytnutém požárním řádu pro objekt.**

Pokud bude nutné vedení další dokumentace ze strany nájemce (např. dokumentace o revizích zařízení nájemce nebo zápis o provedené kontrole státním požárním dozorem v prostorech nájemce) vede tuto dokumentaci nájemce sám.

2. Školení zaměstnanců a odborná příprava preventivních požárních hlídek

Nájemce školení a odbornou přípravu provádí samostatně u svých zaměstnanců. Požární hlídku pro svoje pracoviště jmenuje ze svých zaměstnanců.

3. Provádění kontrol

Nájemce provádí kontroly svých pracovišť 1 x za 6 měsíců osobou odborně způsobilou. Preventistu požární ochrany nebude jmenovat.

4. Zajišťování požární ochrany v mimopracovní době

Tento úkol zajišťuje vlastník objektu.

5. Cvičný požární poplach

Cvičný požární poplach bude prováděn 1 x za rok. Přípravu cvičného požárního poplachu připravuje a koordinuje vlastník objektu. K plánované přípravě vlastník objektu přizve nájemce nebo jeho zástupce – osobu odborně způsobilou. Společně dohodnou termín provedení cvičného požárního poplachu.

6. Plnění ostatních úkolů

Nájemce a vlastník objektu se dohodli, že ostatní úkoly požární ochrany, které vyplývají z provozování objektu zajišťuje plně vlastník objektu. Například kontrolu protipožárních klapek, kontrolu a revize elektrické požární signalizace, kontrolu hasicích přístrojů, kontrolu požárního vodovodu apod.

Čl. III

Osoba odpovědná za požární ochranu u nájemce:

jméno a příjmení:

funkce:

Osoba odpovědná za požární ochranu vlastníka objektu:

jméno a příjmení:

funkce:

ČI. IV

1. Smlouva se stává dokladem o dohodě a způsobu společného zabezpečování povinností na úseku požární ochrany. Nájemce i vlastník objektu přikládají kopii smlouvy k organizační směrnici o PO.
2. Návrh smlouvy zpracoval: *(uvede se zpracovatel smlouvy a jeho odborná způsobilost)*.
3. Smluvní strany prohlašují, že se s touto smlouvou před jejím podpisem důkladně seznámily, a že byla uzavřena podle jejich svobodné vůle, určitě a vážně. Na důkaz toho smlouvu podepisují.
4. Smlouva má tři strany a je vyhotovena ve čtyřech výtiscích. Každá ze stran obdrží dva výtisky.

V, dne:

.....
nájemce

.....
vlastník objektu

¹⁾ Právnícká osoba nebo podnikající fyzická osoba, provádějící činnost ve smyslu zák. č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon ve znění pozdějších předpisů. Z praktických důvodů používám souhrnný název ve smyslu § 5 odst. 1 citovaného zákona.

²⁾ V uvedených případech se jedná vždy o nájem nebytového prostoru ve smyslu zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů – tedy o nájem části budovy s nebytovým prostorem, nikoliv o nájem celé stavby ve smyslu § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

³⁾ Zde se problematika požární ochrany prolíná s plněním úkolů bezpečnosti práce.

Připomínám:

podle § 101 odst. 3 zákoníku práce, plní-li na jednom pracovišti úkoly zaměstnanci dvou a více zaměstnavatelů, jsou zaměstnavatelé povinni vzájemně se písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce a pracoviště, a spolupracovat při zajišťování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci pro všechny zaměstnance na pracovišti. Na základě písemné dohody zúčastněných zaměstnavatelů touto dohodou pověřený zaměstnavatel koordinuje provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupy k jejich zajištění.

Povšimněte si, že na rozdíl od zákona o požární ochraně, kde stručně shrnuto, zákon připouští, že podnikatelé se **mohou** dohodnout na plnění úkolů v požární ochraně, podle zákoníku práce se **musí** dohodnout. Tato dohoda musí vyústit v koordinaci činností a dokonce se strany musí oboustranně písemně informovat.

Současně zde platí i ustanovení § 102 odst. 6 zákoníku práce

Zaměstnavatel přijímá opatření pro případ zdolávání mimořádných událostí, jako jsou havárie, požáry a povodně, jiná vážná nebezpečí a evakuace zaměstnanců včetně pokynů k zastavení práce a k okamžitému opuštění pracoviště a odchodu do bezpečí; při poskytování první pomoci spolupracuje se zařízením poskytujícím závodní preventivní péči. Zaměstnavatel je povinen zajistit a určit podle druhu činnosti a velikosti pracoviště potřebný počet zaměstnanců, kteří organizují poskytnutí první pomoci, zajišťují přivolání zejména zdravotnické záchranné služby, Hasičského záchranného sboru České republiky a Policie České republiky a organizují evakuaci zaměstnanců. ...