



## **Kontroly, revize a provozní povinnosti nájemců nebytových prostor**

### **1 Úvod**

Domovní správa Prostějov, s.r.o. připravila tento informační materiál jako praktickou pomůcku pro nájemce nebytových prostor v objektech ve správě společnosti.

Cílem dokumentu je usnadnit orientaci v nejčastějších kontrolách, revizích a provozních povinnostech, které mohou souviset s provozováním kanceláře, obchodu, provozovny služeb, skladu nebo jiného nebytového prostoru.

Uvedený přehled nenahrazuje právní předpisy ani odborné poradenství. Každý podnikatel, zaměstnavatel nebo provozovatel činnosti je povinen znát a dodržovat právní předpisy vztahující se k jeho podnikání, zejména v oblasti bezpečnosti práce, požární ochrany, technických zařízení a ochrany zdraví.

Rozsah povinných kontrol se může lišit podle charakteru provozu, instalovaných zařízení, počtu zaměstnanců nebo druhu vykonávané činnosti

### **2 Povinnost nájemce**

Nájemce odpovídá za bezpečný provoz zařízení, která používá nebo provozuje ve svém nebytovém prostoru.

V případě kontroly státních orgánů (Hasičský záchranný sbor, Oblastní inspektorát práce, Krajská hygienická stanice, Technická inspekce ČR apod.) musí být schopen doložit požadované revize, kontroly a související dokumentaci.

Nesplnění těchto povinností může vést k uložení pokut, omezení provozu nebo v krajním případě k zákazu činnosti.

### 3 Doklady předkládané Domovní správě Prostějov, s.r.o.

U některých zařízení je nájemce povinen předkládat správci objektu kopie provedených revizí nebo kontrol.

Jedná se zejména o:

Zařízení	Interval
Revize elektroinstalace	zpravidla 1× za 5 let
Kontrola elektrických zařízení a spotřebičů	1× ročně
Revize plynoinstalace	zpravidla 1× za 3 roky
Kontrola plynoinstalace	1× ročně
Kontrola plynových spotřebičů	1× ročně
Kontrola a čištění spalinové cesty	1× ročně
Tlakové nádoby (např. expanzní nádoba)	1× ročně
LAPOL a odlučovače ropných látek	1× ročně

Pokud revizní technik stanoví jiný interval, postupuje se podle jeho zprávy.

### 4 Dokumentace uchovaná na provozovně

Některé dokumenty není nutné předávat správci objektu, ale musí být k dispozici přímo v provozovně.

Jedná se zejména o dokumentaci požární ochrany a doklady o provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení.

Kontroly se provádějí **1x ročně** a jsou prováděny **odborně způsobilou osobou** v oblasti požární ochrany

Mezi nejčastější zařízení patří:

- Hasicí přístroje
- Nouzové osvětlení
- Elektrická požární signalizace (EPS)
- Zařízení dálkového přenosu (ZDP) EPS
- Požární uzávěry – dveře, okna, klapky, ucpávky, atd.
- Autonomní požární signalizace (APS) – kouřové hlásiče
- Stabilní hasicí zařízení - sprinklerová a drenčerová zařízení, plynové hasicí zařízení
- Apod.

### 5 Vizuální a provozní kontroly prováděné nájemcem

Vedle odborných revizí je nutné provádět také pravidelné provozní kontroly.

Tyto kontroly obvykle provádí odpovědný pracovník nájemce a jejich provedení by mělo být evidováno.

Doporučené intervaly:

Zařízení	Interval
Přenosné elektrické spotřebiče	6 měsíců
Zásuvky a vypínače	3 měsíce
Svítlidla	3 měsíce
Prodlužovací přívody a kabeláž	3 měsíce
Elektrorozvaděče	1 měsíc
Proudové chrániče	1 měsíc
Nouzové osvětlení	1 měsíc

## 6 Zásobníkové ohřívače vody

Pokud je v provozovně instalován zásobníkový elektrický ohřívač vody, doporučujeme pravidelně kontrolovat jeho stav.

Tato povinnost vychází z Nařízení vlády č. 192/2022 Sb. – aktuální právní předpis, platná od 1. července 2022.

Doporučené intervaly:

Kontrola	Interval
Kontrola elektrického připojení	1× ročně
Odvápnění topné spirály	1× ročně
Kontrola funkce pojistného ventilu	1× za 6 měsíců
Vizuální kontrola těsnosti	1× měsíčně
Výměna pojistného ventilu	zpravidla 1× za 5 let

## 7 Nejčastější omyly provozovatelů

- × „Jsem malá provozovna, revize nepotřebuji.“
- × „Když nemám zaměstnance, žádné povinnosti se mě netýkají.“
- × „Stačí mi jen revize elektroinstalace.“
- × „Kontroly hasicích přístrojů řeší majitel budovy.“
- × „Když je zařízení nové, nemusím ho kontrolovat.“

Každá provozovna je individuální a rozsah povinností se odvíjí od konkrétního způsobu užívání prostoru



**Domovní správa Prostějov, s.r.o.**

Riegrova 3475/24, 796 01 Prostějov  
tel.: 582 301 711, e-mail: dsp@dsp-pv.cz  
**www.dsp-pv.cz**

## **8 Doporučení Domovní správy Prostějov**

V případě nejasností doporučujeme konzultovat povinnosti s odborně způsobilou osobou v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce nebo s příslušným revizním technikem.

Tento dokument slouží pouze jako orientační přehled nejčastějších kontrol a revizí v nebytových prostorách. Nenahrazuje platné právní předpisy ani odborné posouzení konkrétní provozovny.

Zpracoval:

za Domovní správu Prostějov, s.r.o.

**Ing. Pavla Pekařová**