

Informácia o zaistení bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s vyhradenými technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými v bytových domoch v správe OSBD Žilina

OSBD Žilina v súčasnosti spravuje 255 bytových domov, v ktorých je inštalovaných:

- 555 výťahov,
- 38 spoločných nízkotlakových plynových kotolní, z toho 27 okrem vykurovania bytov sú určené aj na prípravu a ohrev teplej vody,
- 3 spoločné odovzdávacie stanice tepla s primárnym médiom para alebo horúca voda.

Bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s vyhradenými technickými zariadeniami (ďalej len VTZ) elektrickými, plynovými a zdvíhacími podrobne ustanovuje vyhláška č. 508/2009 Z.z., zákon č. 124/2006 Z.z. a ďalšie STN (Slovenské technické normy) podľa typu VTZ. Správca bytových domov (ďalej len BD) je v zmysle právnych predpisov prevádzkovateľom týchto VTZ (všetky spoločné rozvody elektrické, plynové, bleskozvod a výťahy) a teda nesie plnú zodpovednosť za to, že tieto VTZ sú prevádzkované podľa zákonných ustanovení. Zodpovedá za dodržiavanie všetkých lehôt na vykonanie odborných prehliadok a skúšok. Neoddeliteľnou súčasťou tejto činnosti je následné odstránenie závad zistených pri revíziách na jednotlivých VTZ.

Lehoty na vykonávanie odborných prehliadok a skúšok VTZ:

- Elektrické zariadenia 1x za 5 rokov
- Bleskozvodné zariadenia 1x za 4 roky
- Plynové zariadenia 1x za 3 roky
- Úradná skúška výťahu 1x za 6 rokov
- Odborná skúška výťahu 1x za 3 roky
- Odborná prehliadka výťahu 1x za 3 mesiace

Už z vytvorenia kategórie VTZ je zrejmé, že tieto zariadenia majú osobitné postavenie z hľadiska ich údržby a prevádzkovania. Je preto veľmi dôležité venovať tejto kategórii viac pozornosti a prísnejší dohľad nad výkonom revízií a odstránení zistených väd. Nedodržiavanie pravidiel a intervalu ich kontroly ako aj prevádzkovania môže ohroziť zdravie a bezpečnosť používateľov týchto zariadení. Z našich denných skúseností vieme, že oblasť povinnej údržby je hlavne z dôvodu vynaložených finančných prostriedkov považovaná za príťaž pre vlastníkov bytov.

Všetky náklady súvisiace s vykonaním revízií vrátane odstránenia zistených väd sú hradené z fondu opráv bytových domov. Prevádzkovanie VTZ v žiadnom prípade nemôže byť postavené na tom, či bytový dom má dostatok financií na vykonanie revízie a následne aj na odstránenie závad z revízie, alebo na tom či dané práce povolí zástupca vlastníkov bytov, prípadne domovník. Splnenie tzv. revíznych povinností a odstraňovania chýb a nedostatkov VTZ je v súčasnosti už upravené v novelizácii zákona 182/1993 Z.z.

Pre zabezpečenie tejto rozsiahlej činnosti máme uzatvorené rámcové zmluvy s odborne spôsobilými fyzickými a právnickými osobami. V tejto súvislosti zdôrazňujeme, že činnosť revízneho technika nie je len fiktívnou činnosťou „od stola“, ako sa častokrát prezentuje medzi laickou verejnosťou.

Nemôžeme vylúčiť existenciu aj takýchto „odborníkov“.

Profesionálny prístup revízneho technika si vyžaduje vždy fyzickú obhliadku stavu, kontrolu predchádzajúcich revíznych správ, odborné posúdenie zisteného stavu s platnými predpismi a vyhláškami, kvalifikované merania, čomu musí zodpovedať aj primerané ohodnotenie za tieto úkony. Okrem iných povinností sú zhotoviteľia povinní v zmysle VOP OSBD Žilina a uzatvorených zmlúv oboznámiť ZVB v dome o termíne vykonania skúšok, ako aj vyvesiť oznamy vo vchodoch.

Výstupným dokumentom z vykonanej odbornej skúšky je tzv. revízna správa (správa o vykonaní odbornej skúšky), ktorá je vždy doručená správcovi a následne aj ZVB v písomnej podobe. Súčasťou správy je výpis závad, ktoré boli pri kontrole zistené, s určením lehoty na ich odstránenie a s konštatovaním, či zariadenie je alebo nie je schopné bezpečnej prevádzky. Samotné vykonanie revízie má svoje špecifiká a to hlavne z hľadiska prístupnosti kontrolovaného zariadenia.

Kontrola elektrických zariadení - povinnosťou revízneho technika je skontrolovať všetky spoločné rozvodné skrine vrátane rozvodov elektrickej energie v spoločných častiach bytového domu. V tomto prípade je dôležitá spolupráca so ZVB, ale predovšetkým s domovníkmi, ktorí sprístupňujú spoločné priestory. Hlavne vo viacvchodových BD nie je možné pre rôzne prekážky v takmer rovnakom čase skontrolovať všetky spoločné rozvody v jednotlivých vchodoch a tým sa vykonanie revízie často krát „naťahuje“ na niekoľko týždňov, čo má následne vplyv na dodržanie termínov platnosti pôvodnej revízie. Toto môže byť jedným z dôvodov na postih pre prevádzkovateľa VTZ.

Kontrola plynových zariadení. Obdobný prípad je aj pri plyne, kde sa vykonávajú revízie ležatých a zvislých častí rozvodov plynu, ktoré sú vedené v inštalačnom jadre za WC, ale ako bonus pre Vás vykonávame aj revízie rozvodov plynu od plynomeru až po plynový spotrebič. Tým, že sú zvislé rozvody plynu prístupné iba z bytov, máme veľké problémy vykonať revíziu ako celok v BD v čo najkratšom čase. Je faktom, že niektorí vlastníci bytov nereagujú na žiadne formy oznamu o prebiehajúcej revízii plynových zariadení a to ani na SMS správu, ktorú zasielame každému vlastníkovi (pokiaľ máme v evidencii) o termíne revízie, ani na oznamy na dverách vchodu, ktoré sú vyvesené tri až päť dní pred konaním revízie. Poslednou možnosťou, akou sa revízni technici snažia ešte kontaktovať vlastníkov je buď oznam nalepený na dverách bytu, alebo vloženie oznamu do schránky. Uvítame pomoc domovníkov a ZVB pri skontaktovaní sa s vlastníkom bytu a sprostredkovaní telefonických či e-mailových kontaktov na vlastníkov bytov. Prípadné závady, ktoré môžu byť lokalizované práve v neskontrolovanom byte, môžu byť vážnou hrozbou pre bezpečnosť bývania.

Kontrola bleskozvodov a výťahov.

Pri vykonávaní odborných skúšok bleskozvodov a výťahov nie je až taký problém s dostupnosťou zariadení. Problémy evidujeme pri odstraňovaní revíznych závad, kedy dochádza k spochybňovaniu nutnosti odstránenia všetkých závad z hľadiska financií. Pri výťahu dôvodom pre odstavenie výťahu môže byť okrem iného aj nevykonávanie týždenných prehliadok dozorcami výťahu.

Kontrola kotolní - sprístupnenie kotolní je zabezpečované obsluhou kotolní, zistené chyby pri skúškach plynových, tlakových a elektrických zariadení sa bezprostredne odstraňujú.

Upozorňujeme, že akýkoľvek zásah alebo úprava elektrických a plynových rozvodov si vyžaduje nielen odborné posúdenie, ale aj odbornú realizáciu tak v bytoch vlastníkov, ako aj v spoločných priestoroch BD. Vlastník bytu, alebo vlastníci bytov sú povinní následne vždy zabezpečiť odbornú skúšku zariadení na vlastné náklady. Zásahy v spoločných priestoroch (napr. vytvorenie elektrických prípojok do pivníc) nie je možné vykonávať svojvoľne. Vždy je potrebné v prvom rade vec prekonzultovať so správcom a na základe zistených skutočností sa dohodne ďalší postup.

Všeobecne platí, že pokiaľ sa neodstránia všetky zistené vady, zariadenie nie je schopné bezpečnej prevádzky a musí byť vyradené z prevádzky, alebo odpojené od prívodu elektrickej energie. Za odstránenie závad z revízie nesie zodpovednosť subjekt, ktorý má oprávnenie resp. osvedčenie na činnosť v danej oblasti VTZ. Odstránenie väd v celom rozsahu sa potvrdzuje písomne na revíznej správe, čím je potvrdené, že zariadenie je schopné bezpečnej prevádzky.

Naším cieľom je urobiť všetky potrebné úkony pre skvalitnenie poskytovaných služieb. Bežná údržba bytových domov je z hľadiska udržania ich dobrého technického stavu nesmierne dôležitá, avšak prioritu má určite povinná údržba vyhradených zariadení. Musíme si uvedomiť, že spravujeme bytový fond, ktorý má vo väčšine prípadov viac ako tridsať rokov a zariadenia, ako aj rozvody sú pôvodné od výstavby. Udržiavať ich v dobrom technickom stave si vyžaduje tieto nielen opravovať, ale aj pravidelne kontrolovať. Zákonné ustanovenia sa menia na základe skúseností z praxe a dôsledkom výskytu smrteľných úrazov sú prísnejšie pravidlá.

Touto cestou ďakujeme všetkým ZVB a domovníkom ktorí nám pomohli a pomáhajú pri sprostredkovaní telefonických a e-mailových kontaktov na vlastníkov bytov a participácii pri revíziách a následnom odstraňovaní zistených väd.