

# Čoho všetkého sa týka bezprostredné ohrozenie v bytových domoch?

Bezprostredné ohrozenie v bytových domoch sa môže týkať širokého spektra situácií, ktoré priamo a okamžite ohrozujú život, zdravie obyvateľov alebo majetok. Tieto situácie si zvyčajne vyžadujú okamžitú pozornosť a často aj evakuáciu či zásah záchranných zložiek (hasiči, polícia, záchranka).

Medzi najčastejšie oblasti bezprostredného ohrozenia patria:

## Technické poruchy a havárie

- **Požiar:** Ide o najčastejšie a najnebezpečnejšie ohrozenie. Týka sa nielen priameho horenia v byte, ale aj požiarov v spoločných priestoroch (pivnice, chodby, strecha), ktoré môžu rýchlo zablokovať únikové cesty a šíriť dym.
- **Únik plynu:** Zemný plyn je vysoko výbušný a toxický. Únik môže spôsobiť výbuch celej budovy alebo otravu obyvateľov. Charakteristický zápach (pridaná odorizačná látka) je dôležitým varovným signálom.
- **Škody na statike budovy:** Náhle zrútenie nosných stien, stropov alebo balkónov v dôsledku stavebných porúch, extrémneho preťaženia, výbuchu, alebo prírodných katastrof (zemetrasenie, povodeň).
- **Vážne úniky vody:** Masívny únik vody z prasknutého potrubia, stúpačky alebo kanalizácie, ktorý môže spôsobiť značné materiálne škody, ohroziť elektrické vedenie a v extrémnych prípadoch aj statiku.
- **Elektrický skrat:** Poruchy na elektrických rozvodoch, ktoré môžu viesť k požiaru alebo úrazu elektrickým prúdom.

## Prírodné katastrofy a vonkajšie vplyvy

- **Povodne:** Ak sa voda dostane do spodných častí bytového domu (pivnice, prízemie), môže ohroziť elektrické rozvody, kúrenie a stabilitu základov.
- **Víchrice a silný vietor:** Môžu spôsobiť poškodenie strechy, fasády, pád stromov na budovu, alebo odtrhnutie uvoľnených predmetov, ktoré ohrozujú okolostojacich.
- **Zemetrasenie:** Priamy vplyv na štrukturálnu integritu a statiku budovy.

## Ohrozenie osôb a verejného poriadku

- **Trestná činnosť:** Situácie ako aktívna strelba v objekte, prepadnutie, alebo iné násilné činy, pri ktorých sú priamo ohrozené životy obyvateľov.
- **Zdravotné ohrozenie:** Napríklad únik nebezpečných chemických látok (vrátane amoniaku z chladiacich systémov), alebo situácie, kedy je potrebné rýchlo evakuovať imobilných obyvateľov počas havárie.

V prípade akéhokoľvek podozrenia na bezprostredné ohrozenie je kľúčové konať rýchlo: **opustiť nebezpečný priestor** a **privolať záchranné zložky** (Integrovaný záchranný systém volajte na číslo 112).

## **Považuje sa za bezprostredné ohrozenie v bytových domoch napríklad úmyselné neriešenie zo strany orgánov spoločenstva vlastníkov nezhotovenia požiarnych deliacich konštrukcií podľa § 40 vyhlášky č. 94/2004 Z.z. ?**

**Neriešenie nezhotovenia požiarnych deliacich konštrukcií podľa platných predpisov (napríklad § 40 vyhlášky č. 94/2004 Z. z.) sa považuje za závažné porušenie predpisov o požiarnej ochrane, ktoré môže viesť k bezprostrednému ohrozeniu v prípade vzniku požiaru.**

Hoci absencia týchto konštrukcií sama o sebe nemusí byť "okamžitou" hrozbou ako napríklad aktívny únik plynu, predstavuje **trvalé a zásadné bezpečnostné riziko**, ktoré pri reálnej udalosti priamo ohrozuje životy a zdravie obyvateľov.

### **Prečo je to tak?**

- **Účel konštrukcií:** Požiarne deliace konštrukcie (ako sú požiarne steny, stropy, dvere a tesnenia prestupov) majú kľúčovú funkciu – brániť šíreniu ohňa a dymu z jedného požiarneho úseku do druhého počas určitého časového úseku. Tým poskytujú obyvateľom kritický čas na bezpečnú evakuáciu a záchranným zložkám čas na efektívny zásah.
- **Závažné riziko:** Ak tieto konštrukcie chýbajú alebo sú nefunkčné, oheň a dym sa môžu šíriť nekontrolovane a oveľa rýchlejšie, čím sa drasticky znižuje šanca na prežitie a zvyšuje sa riziko rozsiahlych škôd.
- **Zodpovednosť:** Podľa Zákona o ochrane pred požiarmi sú vlastníci bytového domu, spoločenstvo vlastníkov alebo správca povinní zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany týkajúcich sa spoločných častí a zariadení domu. Úmyselné neriešenie tohto stavu je priamym zanedbaním si zákonnej povinnosti.

### **Postup a dôsledky neriešenia**

1. **Štátny požiarly dozor:** Hasičský a záchranný zbor (HaZZ) vykonáva štátny požiarly dozor. Pri kontrole môže zistiť nedostatky a nariadiť ich odstránenie.
2. **Sankcie:** Za porušenie povinností na úseku požiarnej ochrany hrozí spoločenstvu alebo správcovi uloženie sankcií (pokút).
3. **Nariadenie opatrení:** HaZZ alebo stavebný úrad môže nariadiť konkrétne opatrenia na zabezpečenie protipožiarnej bezpečnosti. Ak by situácia bola vyhodnotená ako bezprostredné ohrozenie (napr. pri rekonštrukcii, ktorá stav zhoršila), môžu nariadiť aj okamžité dočasné opatrenia, vrátane obmedzenia užívania stavby alebo jej častí, až po **nariadenie evakuácie**.

4. **Trestnoprávna zodpovednosť:** V prípade, že by v dôsledku zanedbania povinnosti a chýbajúcich konštrukcií došlo k požiaru s následkom smrti, zranenia alebo veľkej škody na majetku, zodpovedné osoby (štatutári SVB, správca) čelia aj trestnoprávnym postihom.

Záverom, hoci to nie je "akútna" situácia ako napríklad únik plynu, z pohľadu legislatívy a reálneho rizika ide o závažný stav, ktorý je priamou cestou k bezprostrednému ohrozeniu v prípade požiaru.

## **Je bezprostredným ohrozením v bytových domoch ( vyhradených stavbách podľa zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon ) aj znefunkčnenie núdzového osvetlenia domu ?**

Áno,

**znefunkčnenie núdzového osvetlenia v bytových domoch sa považuje za bezprostredné ohrozenie bezpečnosti osôb.**

Požiadavky na núdzové osvetlenie nie sú primárne upravené novým Stavebným zákonom č. 25/2025 Z. z., ale vyplývajú z **predpisov o požiarnej ochrane** a súvisiacich technických noriem, na ktoré nový stavebný zákon odkazuje v zmysle zabezpečenia základných požiadaviek na stavby, vrátane bezpečnosti v prípade požiaru.

### **Prečo je nefunkčné núdzové osvetlenie bezprostredným ohrozením?**

- **Evakuačné cesty:** Účelom núdzového osvetlenia je zabezpečiť minimálnu úroveň osvetlenia na únikových cestách (schodištia, chodby) v prípade výpadku hlavného osvetlenia, napríklad počas požiaru alebo inej havárie. Umožňuje tak obyvateľom bezpečnú a rýchlu evakuáciu z budovy.
- **Panika a dezorientácia:** Tma alebo nedostatočné osvetlenie počas núdzovej situácie môže viesť k panike, dezorientácii, pádom a zraneniam, čo priamo ohrozuje životy obyvateľov.
- **Zákonná požiadavka:** Núdzové osvetlenie je povinným vybavením bytových domov (najmä tých vyšších, ktoré sú často kategorizované ako vyhradené stavby), čo je stanovené v projektovej dokumentácii a požiarnych predpisoch. Jeho trvalá funkčnosť je vyžadovaná zákonom o ochrane pred požiarom.

### **Opatrenia podľa zákona**

Nový Stavebný zákon č. 25/2025 Z. z. posilňuje dôraz na kvalitu a bezpečnosť stavieb a zavádza prísnejšie požiadavky na vyhradené stavby. Orgány štátneho stavebného dohľadu alebo Hasičský a záchranný zbor (pri požiarnej dozore) majú právomoc:

- Nariadiť **okamžité odstránenie zistených nedostatkov**, ak predstavujú priame ohrozenie bezpečnosti ľudí.
- V prípade zistenia bezprostredného ohrozenia môžu rozhodnúť o **dočasnom obmedzení užívania stavby** alebo jej časti, kým sa problém nevyrieši.

Z tohto hľadiska je znefunkčnenie núdzového osvetlenia **závažným porušením bezpečnostných predpisov**, ktoré je možné považovať za stav bezprostredného ohrozenia vyžadujúci si okamžitú nápravu.

**AI** sa 2.12.2025 opýtal Ladislav Šaling

*Non in legendo,  
sed in intelligendo leges consistunt.*

**NON-IN-LEGENDO.SPRAVCADOMOV.SK**

*Zákon nestačí čítať,  
ale treba porozumieť jeho obsahu.*