STAVEBNÍ ÚPRAVY V BYTECH

Nový zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) tak, jak byl schválen s účinností od roku 2007, neusnadňuje stavební praxi tolik, kolik se slibovalo. Spíše naopak. Nám jako vlastníkům, resp. nejčastěji žádajícím stavebníkům, situaci spíše zhoršil, a to tím, že většinu těch menších stavebních úprav, které dřív stavební úřady řešily formou ohlášení, teď nepřímo delegovali na nás. My z hlediska odborné způsobilosti jako vlastník či správce domu koordinujeme stavební činnost, a to písemnou formou sdělením a nařízením, které nesmí žádný z žadatelů o souhlas brát lehkovážně. V mnohých případech nás na vadně či nebezpečně provedené práce upozorní až nešťastný soused stavebníka, který provedl práce neodborně bez potřebné znalosti a způsobilosti. Tomu se právě pracovníci SLOVÁCKA, stavebního bytového družstva (dále jen „SBD“) snaží zabránit všemi dostupnými prostředky.

Všeobecně platí pravidlo: Jestliže se k zamýšlenému projektu bude v rámci projednání stavby na stavebním úřadě vyjadřovat jakýkoli z dotčených orgánů (hasiči, odbor životního prostředí, památkáři, policie atd.) a tento nám stanoví jakékoli podmínky, je nutno žádat stavební úřad o vydání příslušného rozhodnutí (např. stavebního povolení či povolení výjimky). A platí to při jakékoliv stavební úpravě, přístavbě či nástavbě.
Také změna vzhledu stavby tak, jak ji definuje stavební zákon, je stavební úpravou, kterou je nutno nechat na posouzení stavební úřad, neboť žádný stavební úřad není v tomto posuzování jednotný.
Stavební zákon v § 103 a § 104 vymezuje přesně činnosti, které buďto nespadají pod žádný režim povolování, nebo pod ohlašovací povinnost či pod režim stavebního řízení. Doporučujeme nahlédnout na uvedené §§ alespoň pro přehled.

Vybrané stavební úpravy v bytech a povinnostech při jejich provádění.
Stavební úpravy v bytech, ale i nebytových prostorech a příslušenstvích bytového domu, musí každý stavebník – nájemce či vlastník, projednat s SBD, jako vlastníkem či správcem domu, formou žádosti o vyjádření k zamýšleným stavebním úpravám.
Jak tedy postupujeme při posuzování těchto žádostí o stavební úpravy jmenovitě v bytech:

- především eliminujeme neodborné provádění větších stavebních úprav bytu doložením dokladu o zabezpečení odborného vedení stavby osobou, která má oprávnění k výkonu této činnosti podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění a dále podle § 158 a § 160 odst. 3 stavebního zákona
- stavební úpravy, které mají za následek nadměrný hluk či rázy, z pravidla doporučujeme provádět v pracovních dnech + sobota od 8,00 hod do 18,00 hod a v neděli pouze po dohodě s nájemníky nebo vlastníky s ohledem na domovní řád; všechny bourací práce pak vyžadujeme provádět ručně, bez větších otřesů a vibrací
- při všech stavebních pracích je tvořen přebytečný odpad a materiál, který je likvidován na náklady stavebníka, ekologickou likvidaci pak stavebník dokládá na základě potvrzení autorizované osoby, která prováděla na jejich stavbě odborný dozor
- za škody způsobené při stavebních pracích na majetku SBD nebo spolubydlících je zodpovědný stavebník v plném rozsahu.

Výměna oken a dveří:

- tato stavební úprava není změnou stavby či změnou vzhledu stavby, nedojde-li ke změně členění oken a barevnosti rámů jednotlivých oken bytů. V tomto případě nemusí být vyřizováno ani stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Výjimkou jsou bytové domy v památkové zóně a v jejím ochranném pásmu. Tam se vyjadřuje oddělení památkové péče odboru APR MěÚ Uherské Hradiště.
- i když jsou okna nedílnou součástí obvodového pláště budovy, hradí si každý jednotlivý nájemník náklady spojené s jejich výměnou sám dle skutečných nákladů na byt,
- jestliže při výměně oken nebude dodrženo pravidlo, že rozměry, barva a členění zůstanou zachovány, tzn., že bude provedena změna členění, musí být ze strany samosprávy vytvořen nákres či pohled na dům a tento musí být schválen členskou schůzí. Podotýkáme však, že tento návrh musí tvořit architektonicky ucelený celek. Jestliže však již na SBD má někdo vyměněné okna a jsou rozdílného členění či barvy, je nutno přizpůsobit zbytek domu již provedenému členění oken tohoto bytu.
- po provedení oken dále doporučujeme prostudovat návod k obsluze a užívání oken, které Vám dodavatel přikládá k předávacímu protokolu. Dozvíte se mnohdy nové skutečnosti.
- **Zásadně upozorňujeme,** že při výměně stávajících dřevěných oken za okna nová plastová, dochází vlivem zvýšené míry těsnosti oken ke změně klimatických poměrů v bytě. Tudíž při snížení přirozené infiltrace tzv. přirozeného větrání spárami starých oken může docházet ke zvýšení vlhkosti v bytě a tím k nárůstu tvorby plísní na ochlazovaných částech obvodových konstrukcí např. ostění, parapet nebo sklo v oblasti distančního rámečku (viz. ČSN 746401). Dále se mohou vyskytnout problémy s kvalitou hoření a celkovou funkcí lokálního topidla (kotle), právě vlivem snížení schopnosti okenních prvků propouštět normovou hodnotu spalovaného vzduchu (viz. ČSN EN 1775 a TPG 704 01 a ČSN 730810). Doporučujeme toto konzultovat s výrobci oken a revizním technikem na plynová zařízení

Instalace nového odsavače par

- povolujeme pouze se schopností filtrace odsávaného vzduchu do interiéru bytu - tzv. uzavřený. Odsávané páry jsou tlačeny ventilátorem do vzduchotechniky a nejbližším možným otvorem v potrubí vyletí ze stoupacího potrubí (stoupačky) k sousedům nad odsávaným bytem. V globálu doporučujeme buďto provést modernizaci centrálního sacího zařízení na střeše domu, nebo osadit na stávající klimatizační šachtu zařízení zvané Lomanco. Toto zařízení soustavně odsává určitou část vzduchu z bytů stoupačkami. Nutností je souběžně s touto úpravou osadit do každého bytu v koupelně a WC regulovatelné klapky.

Výměna plynového sporáku za kombinovaný

- pro zapojení kombinovaného sporáku nesmí být provedeno navýšení hlavního jističe NN pro bytovou jednotku z důvodu nekontrolovaného nárůstu příkonu pro společné stoupací vedení v domě, kdy při jeho možném přetížení může další navýšení odběru mít za následek vzplanutí hliníkových kabelů ve stoupačkách. V takových případech doporučujeme odsouhlasit členskou schůzí samosprávy rekonstrukci stoupacích vedení a povýšení hlavního jističe na 25A u každého bytu. Dále pak provést rekonstrukci vedení v bytě a napojit na uvedený 25A jistič. Při zásahu do rozvodů NN během rekonstrukce bytu vyžadujeme po dokončení úprav doložit technickému úseku SBD revizní výchozí zprávu elektroinstalace (p. Dujka kontakt: 737 614 090), plynoinstalace (pí. Kořínková 732 714 917) a potvrzený záruční list od nového sporáku. Nedoložením revizních zpráv na SBD žadatel porušuje podmínky dané mj. také

stavebním úřadem a vystavuje se tak možnosti postihu finanční pokutou ve správním řízení a možnosti vyloučení člena z družstva.

Výměna kotle

- výměnu či posunutí plynového kotle musí provést odborná montážní firma, která má k této činnosti oprávnění. Kotel musí být umístěn v prostoru permanentně větraném s dostatečným přístupem spalovaného vzduchu. Povinností zůstává mít vyvložkovaný komín, a po instalaci mít platnou revizní zprávu plynoinstalace a zprávu o stavu komínových průduchů, které požadujeme spolu s kopií dokladu související s obsluhou kotle doložit. Dále je nutno zajistit: - provedení kontroly a zprovoznění přisávání ke kotli,
  - ✓ rok po instalaci nového kotle provést záruční opravy a seřízení (revize),
  - ✓ zajistit trvalý přísun spalovaného vzduchu pro správné hoření kotle,
  - ✓ dodržení ustanovení topenářské normy TPG – G704 01,
  - ✓ vnitřní rozvod plynu nesmí být veden pod pevně zřizovanými předměty např.vanou, schodkem

Rekonstrukce podlah

- požadujeme, aby tyto byly provedeny v souladu s požadavky na zvukovou izolaci stropů v budovách dle ČSN 730532/2000 (útlum 52 – 58dB). Neboť každý, kdo bydlí v bytovém domě, ví, co je to za rámus, když někdo nad ním nemá koberce a jde rázným krokem. Nejčastěji používaný separační podklad zvaný Miralon nemá pod plovoucí podlahou vlastnosti požadované uvedenou akustickou normou**.** Doporučujeme použít kročejově neprůzvučné materiály typu ORSIL T-P,ORSIL TDPT, RIGIFLOOR 4000, BOTACT, apod., případně konzultaci s projektanty.

Zásah do stěn, nosných stěn, příček, zárubní a dveří

- Všeobecně se má za to, že nezasahujeme-li do nosných prvků konstrukce bytového domu, není třeba vyřizovat stavební povolení. A právě z toho plyne otázka, kdy dochází k zásahu do nosné konstrukce či statiky domu. Abychom tedy předešli střetu názorů, vyžadujeme vypracování projektové dokumentace s posouzením navrhovaných úprav bytu statikem.
- Zásahem do nosné konstrukce či statiky domu považujeme výřezy či bourání otvorů do nosných stěn i příček, výstavbu či posun nenosných příček ze zděného materiálu, ale i výřezy drážek do panelů pro vedení NN, což zásadně zakazujeme. Zpráva statika hovoří o vedení NN plochými vodiči pod omítkou. Přezdívání umakartových bytových jader za zděné však považujeme za změnu zatížení stropu, tudíž vyžadujeme v rámci projektové dokumentace statické posouzení této úpravy.
- Naopak zásahem do nosných částí domu nepovažujeme rekonstrukce bytových umakartových jader za sádrokartonové konstrukce, demontáž spížních panelů či výstavbu sádrokartonových příček. Nicméně projekt musí být zpracován.
- Rekonstrukcí bytového jádra dochází k zásahu do společných částí domu tím, že je obnažena instalační či technologická šachta. K této úpravě upozorňujeme na nutnost zachování montážního otvoru o minimálním rozměru 60 cm x 60 cm a celé stěny s možností demontáže pro výměnu stoupaček.
- Při výměně vchodových dveří do bytu požadujeme výměnu za protipožární, i když stávající protipožárními nebyly. Ukládá to totiž aktuální norma, která při stavbě domu ještě nebyla v platnosti. Musí být zachován stávající rozměr a musí splňovat podmínky ČSN 73 0810 a ČSN

73 0802, podle kterých musí vstupní dveře do samostatného požárního úseku vykazovat požární odolnost min. 30 minut.

- Dle ČSN 73 4301 musí být dodrženo pravidlo, že koupelna a WC jsou odděleny samostatně - samostatný vstup.
- Při rozměrnějších stavebních úpravách bytu, kdy dochází ke změně dispozice, schvaluje stavební úpravy bytu představenstvo SBD na základě vyjádření technického úseku SBD s výzvou, aby si stavebník vyřídil stavební povolení.

Zasklení lodžií

V současné době se nám ve větší míře rozmáhá stavební úprava – tzv. zasklívání stávajících nebo nových lodžií. Vedoucí odboru architektury, plánování a rozvoje MěÚ Uherské Hradiště Ing. arch. Aleš Holý vydal v lednu roku 2007 k podobným úpravám jasné stanovisko, ve kterém uvedl jasné podmínky pro provedení zasklení lodžie. V jeho sdělení je mimo jiné povoleno jen bezrámové zasklení, tzn. zasklení bez použití různých příček, lišt a jiných spojovacích prvků, které ruší architektonický vzhled budovy. Odchylné řešení může být povoleno jen tehdy, a teď cituji: *„pokud takovou úpravu lodžií realizuje společně celý dům bez výjimky“*.
SBD k tomuto problému vydalo vyjádření, ve kterém nepovoluje jednotlivcům zasklívání rámovými systémy s tímto odůvodněním:

1) Provedená stavba je v rozporu s vyjádřeními dotčených orgánů.
2) Stavební úprava svou neodbornou instalací může negativně poškozovat společné části bytového domu (např. fasádu apod.).
3) Zvolený systém příkladně společnosti FIGOLOCK je certifikován autorizovanou osobou TSÚS, která uvádí vhodnost používání tohoto výrobku na stavbách, a to: „Na montáž do ostění budov před okna z vnější strany. Je možné je použít na všechny typy oken o libovolných rozměrech max. do 1500 mm.“. Z uvedeného tudíž vyplývá, že použití tohoto výrobku na zasklení lodžie o rozměrech až 3000 mm není certifikováno.
4) Z pohledu SBD je tato stavební úprava nevhodně zvolená, jako jediná na domě ruší architektonický vzhled budovy a svou nekomplexností poškozuje fasádu bytového domu.