

Jak postupovat při stavebních úpravách v bytě panelového domu?

Uvedený postup je určen pro stavebníky, majitele bytů, SVJ, projektanty, dotčené úřady a instituce. Je možno jej využít u úprav bytů v panelových domech, ale i u jiných staveb, které nejsou přímo panelovými domy. Jedná se o úpravy příček, jader, stropů, nové průchody nosnými stěnami nebo změny dispozic a užívání bytů.

1. Záměr stavební úpravy. Je potřeba vymezit a vytvořit zadání úpravy bytu. Vhodný je stručný popis a náskres vytvořený stavebníkem. Ten může využít projektant jako zadání pro projekt úpravy bytu a nabídku svojí práce.

2. Zajistit původní dokumentaci stavby, zejména stavební výkresy nazvané půdorys podlaží, svislý řez a výkres skladby panelů. Ty může mít SVJ, správce domu, magistrát města (archiv), obec.

3. Vizualizace návrhu úpravy bytu. Pokud je to potřeba, zpracuje se pro lepší představu stavebníka vizualizace. Jedná o studii s novým půdorysem bytu a s možným doplněním o pohledy do interiéru nebo s perspektivním zobrazením. Návrh úpravy zpracuje architekt, stavební inženýr nebo technik pro stavebníka. **Není to projektová dokumentace,** je to jen koncepční a architektonický návrh úpravy bytu. Nemusí být zpracován a může jej nahradit rovnou projektová dokumentace uvedená v bodě 6.

4. Častým dotazem je, zda bude stavební povolení nebo jiné povolení. Stavební zákon říká s odkazem na par. č. 104, že při zásahu do nosné konstrukce, změně vzhledu, ovlivnění požární bezpečnosti stavby nebo při požadavku posouzení vlivu na životní prostředí žádáme o ohlášení nebo povolení stavby. Důvodem je i jiné využití bytu. Častou praxí je ale dnes pouze požadavek SVJ na statické posouzení úprav – viz bod 5.

5. Dalším krokem je statické posouzení důsledků navrhovaných úprav. Má být prováděno autorizovaným statikem s razítkem se státním znakem, členem ČKAIT. Posouzení se dělá vždy, když jde o zásah nebo ovlivnění nosných konstrukcí stavby. Klasickým takovým případem jsou změny bytového jádra, změny příček nebo úpravy otvorů ve stěnách. Pro jeho zhotovení potřebuje statik minimálně náskres úprav, půdorys podlaží, výkres skladby panelů a při otvoru do stěny souhlas majitelů bytu pod a nad upravovaným bytem, a to se zákresem případných již provedených otvorů ve stěně. Pozor – posudek není projekt úprav, ani úřední povolení, jen technické odborné vyjádření. Výsledek může být i negativní, například nepůjde užít zděné jádro nebo jak umístit nový otvor ve stěně.

6. Pro stavební povolení nebo ohlášení úpravy je potřeba nechat **zpracovat projektovou dokumentaci.** Rozsah dokumentace je dán platnými předpisy (vyhlášky 499/2006 Sb) a může být pro takto malou stavbu přiměřeně redukován. Vždy to ale bude průvodní zpráva, souhrnná zpráva, situace, výkresy úprav (původní stav, půdorys, řez), technická zpráva s popisem postupu stavby a technologií vybourávání či výřezů stěn včetně dočasného podchycení, statický výpočet či posudek a schéma rozvodů instalací, popř. požární řešení. Upozorňujeme stavebníky, že projektová dokumentace pro ohlášení nebo povolení stavby je obsahově shodná. Nejde jen o záměr ohlásit. Projektová dokumentace musí být opatřena autorizačním razítkem ČKAIT (ČKA) a podpisem projektanta

7. Pro realizaci úpravy je potřeba většinou podrobnější technické dokumentace. Lze postupovat dvěma způsoby: Můžeme využít předchozí náskresy a posouzení, dokumentaci pro stavební povolení či ohlášení a úpravy upřesnit přímo s prováděcí stavební firmou nebo zajistit podrobnější realizační dokumentaci k provádění stavby a zároveň i k výběru dodavatele. Ta obsahuje potřebné konkrétní stavebníkem zpřesněné údaje pro stavbu a instalace s podrobným vykreslením, například příček, dveří a dalších částí, popisem a případně po dohodě i s výpisem prací a materiálu (dveře, zárubně, obklady apod.) a rozpočtem nákladů. Rozsah lze s projektantem upřesnit.

8. Posledním bodem je realizace stavby za dodržení všeobecných podmínek výstavby a v případě povolování i podmínek uvedených ve stavebním povolení či ohlášení (požadavky stavebních předpisů, bezpečnosti, nakládání s odpady apod.) nebo ve statickém posudku. Upozorňujeme na šetrnou technologii bouracích prací vůči stavbě.

9. Veškeré uvedené úkony není třeba provést, pokud nezasahujeme do konstrukcí nebo dispozice v bytě. I pro jednoduché úpravy povrchů, jako jsou například podlahy a podhledy, by měla být ověřeno dodržení světlé výšky obytných místností 2,6 metru. Rozsáhlejší úpravy uvedené v textu by měly být projednány v rámci SVJ.

10. Při přípravě úprav panelových domů je vhodné se obrátit **na autorizované osoby ČKAIT,** zejména v oboru autorizace Pozemní stavby a nejlépe Statika a dynamika staveb nebo Mosty a inženýrské konstrukce se zkušenostmi s panelovými domy. Seznam autorizovaných osob je na stránkách www.ckait.cz.