

# Přestavby bytů z hlediska majitele domu

Obyvatelé bez ohledu na vlastnictví k bytu (nájemní byt, družstevní byt, byt v osobním vlastnictví) jsou při přestavbách v rámci bytu povinni dodržovat požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb., Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce.



**M**ajitel domu o těchto úpravách musí být informovaný, případně musí vydat své stanovisko k požadované úpravě. Požadované úpravy potom dále podléhají buď ohlášení stavebnímu úřadu nebo stavebnímu povolení, případně nevyžadují ani jedno z nich.

### Úpravy bytů vyžadující stavební povolení

Do této skupiny patří takové úpravy, které zasahují do nosné konstrukce budovy, mění zatížení, a nebo dochází ke změně účelu využití. K podání žádosti o stavební povolení je nutná projektová dokumentace vypracovaná autorizovanou osobou.

Zásahy do nosné konstrukce bývají v případě panelových budov požadovány následující:

- dodatečné otvory v nosných stěnách – propojování místností v rámci bytu, slučování bytů
- dodatečné otvory ve stropních konstrukcích – propojování bytů v podlažích nad sebou s účelem vytvoření mezonetového bytu

V obou případech je nutné statické posouzení. Statik musí mít k dispozici informace o současném stavu nosné konstrukce, zda již podobné úpravy nebyly v domě prováděny. Zároveň musí majitele domu informovat o skutečnosti, že v některých případech může vytvoření otvoru v nosné stěně znemožnit totéž provést dalším zájemcům v bytech nad nebo pod požadovanou úpravou. Tím je ovšem velmi limitovaná poloha některých otvorů, protože další žadatelé by měli respektovat to, co bylo povoleno prvním z nich.

Pro zásahy do konstrukcí musí majitel domu vést evidenci, která bude poskytována dalším zpracovatelům příslušných posudků.

Totéž se týká požadavků na vytváření prostupů do stropních konstrukcí. Stavební povolení vyžaduje i případ, kdy při rekonstrukci bytu dochází ke změně zatížení. Nahodilé užitné zatížení (tj. osoby, nábytek, zařízení bytu apod.) je



**Příklad zesílení nadpraží pomocí uhlíkových lamel při vytvoření nových dveřních otvorů v nosných stěnách panelových budov**

v bytech možné pouze do 150 kg/m<sup>2</sup>. Mezi atypické požadavky patří například instalace těžkého akvária, bazénu, vany apod. Stálé zatížení (tj. skladba souvrství podlahy nad nosným panelem, případně lehké příčky), které jsou stropní panely většiny stavebních soustav schopné přenášet, je cca 100 kg/m<sup>2</sup>. Jednotlivé případy, zda stavební úprava vyžaduje stavební povolení, by měl posoudit autorizovaný projektant znalý problematiky panelových budov a konzultovat toto se stavebním úřadem.

Příklad zesílení nadpraží pomocí uhlíkových lamel při vytvoření nových dveřních otvorů v nosných stěnách panelových budov je uveden na obrázku nahoře.

### Úpravy bytů na ohlášení stavby

Do této skupiny patří úpravy, které nevyžadují stavební povolení a zpravidla o požadovaném stupni dokumentace rozhoduje stavební úřad. Jedná se např. o bourání příček (u panelových domů je nutno rozlišovat, co se rozumí pojmem „příčka“, neboť nosné stěny mají tloušťku zpravidla 150 mm a ty odstraňovat nelze), častým případem je i přestavba bytové-

ho jádra. U přestaveb jader je nutno mít na paměti, že u ohlášení stavby nesmí dojít ke změně zatížení, tj. nové konstrukce nesmí být těžší než odstraňované. I k ohlášení stavby je nutné vypracovat projektovou dokumentaci a mít souhlas majitele domu.

### Úpravy bytů nevyžadující povolení

Do této skupiny patří ostatní úpravy bytů. I v tomto případě je však vhodné záměr rekonstrukce bytu konzultovat s odborníkem (projektantem, který zná typy jednotlivých panelových soustav). Oblíbenou rekonstrukcí bývají výměny podlah, případně provádění nových kabeláží v podlahách. Zde je nutno si uvědomit, že některé typy panelových domů měly tzv. „nulové“ podlahy, tj. přímo na panel bylo lepeno lino s podložkou. Do takových podlah nelze např. řezat drážky pro vedení elektroinstalací, protože by došlo k poškození vlastní nosné konstrukce stropního panelu. Také únosnost těchto panelů je limitovaná a nelze je například přitěžovat novými těžkými podlahami. ➔





## Lodžie a balkony

Při zajišťování projektové dokumentace, především pro SVJ, se stále častěji setkáváme s požadavkem na individuální řešení fasády pro jednotlivé vlastníky jednotek. V praxi to znamená, že zatímco jeden vlastník se rozhodne pro lodžii s vyzděným zábradlím, druhý požaduje zábradlí z kovových profilů a třetí zase

výplň z luxferů. Stejná kreativita panuje i v pojetí meziokenních vložek a barevnosti stěn.

Vlastníci pak často takováto hybridní řešení požadují a domnívají se, že k takovému požadavku mají i oporu v zákoně. Z definice zákona 72/1994 Sb. O vlastnictví bytů vyplývá, že bytová jednotka je tvořena místnostmi. Za místnosti

jsou považovány takové prostory, které jsou ze všech stran obezděny a opatřeny uzavíratelnými dveřmi se standardními zárubněmi. Z této definice vyplývá, že balkóny a lodžie nejsou místnostmi a z hlediska stavebně technického jsou konstrukčními prvky vnějšího pláště budovy. Nemohou být předmětem vlastnictví, ale pouze předmětem výlučného práva užívání společných částí budovy. Úpravy vnějšího pláště budovy tedy nemůže provádět individuálně majitel/nájemník bytu, ale pouze majitel domu (podle typu vlastnictví: například v případě SVJ je nutný 100% souhlas všech vlastníků při změně stavby, což je např. změna vzhledu budovy při jiném typu zábradlí, změna barevnosti fasády – a tedy i lodžii apod.).

Příklad toho, co majitel domu a stavební úřad nedokázali uhlídat, je na obrázku dole.

## Závěr

Z výše uvedeného vyplývají pro majitele domu následující závěry:

- Nutná evidence stavebních požadavků jednotlivých vlastníků/nájemníků bytů.
- Archivace autorizované stavební dokumentace pro přestavby (stavební řízení, ohlášení).
- Pro razantní zásahy do nosných konstrukcí (otvory ve stěnách) poskytovat podklady dalším zpracovatelům, případně stanovení limitů, kdy je možné tyto zásahy provádět bez omezení ostatních vlastníků/nájemníků bytů.
- Individuální úpravy vnějšího pláště domu (lodžie, balkony) nepovolovat.

*Autorka tohoto článku působí jako docentka na katedře konstrukcí pozemních staveb Stavební fakulty ČVUT v Praze. Je autorizovaným inženýrem v oboru statika a dynamika staveb. Kromě toho je hlavním statikem v projektové společnosti Atelier P.H.A., s.r.o., kde vede profesní skupinu betonových a ocelových konstrukcí. Má rozsáhlé znalosti o panelových konstrukčních soustavách. Atelier P.H.A., s.r.o. je členem sdružení CERPAD – centrum regenerace panelových budov.*

## Příklad „chaosu“ na lodžiích

Nesystémové zasklení

Odlišná barevnost

Různá okna

Tapety na MIV

