

Rekonstruuujeme aneb víte, že...

Rekonstrukce či stavební úprava domu či bytu s sebou může přinášet různá větší či menší právní a administrativní úskalí. Máme na mysli především to, co budete muset před započítím (ale i v průběhu) samotné rekonstrukce udělat ze zákona, nebo byste ve vlastním zájmu alespoň udělat měli. Pojdme se podívat, co vás čeká a nemine, rozhodnete-li se zvelebit svůj domov.

TEXT: ANNA DOLEJSKÁ FOTO: ARCHIV

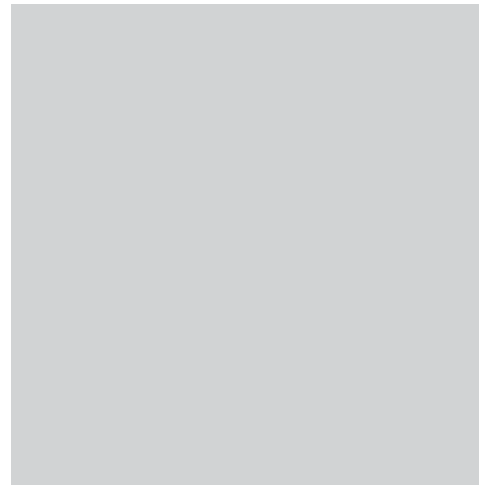
Vlastní pojem rekonstrukce ve stavebním zákoně nenajdete. To však neznámá, že by stavební zákon s rekonstrukcemi nepočítal. Místo

rekonstrukce použil zákonodárce pojem stavební úprava. Sem spadají rekonstrukční práce, které spočívají v modernizacích bytů, rodinných domů, bytových domů nebo jakýchkoli nebytových jednotek.

Asi nejzásadnějším krokem v rámci realizace rekonstrukce bude získání příslušného povolení od stavebního úřadu. Je o povolení rekonstrukce vůbec nutné žádat, nebo ji stačí stavebnímu úřadu ohlásit? V tomto směru mohou být klidnější ti, kteří plánují spíše „drobnější“ úpravy interiéru. Ti, kteří vlastní byt v domě spravovaném společenstvím vlastníků jednotek nebo družstevní byt, musejí dbát také pravidel, která pro ně vyplývají na základě tohoto vztahu (například povinnost oznámit SVJ úmysl provést rekonstrukci). Ačkoli budete realizovat pouze rekonstrukci stavby, budete nuceni do určité míry dodržovat obecné požadavky na výstavbu jako takovou; budete se muset zabývat mechanickou odolností a stabilitou, požární bezpečností, ochranou zdraví a životního prostředí a tepelnou ochranou. To jsou zcela obecné požadavky kladené na bedra všem stavitelům (ať již nových domů nebo rekonstruujících ty stávající).

Povolovací procesy podle stavebního zákona

Výš jsme naznačili, že ne každou rekonstrukci lze realizovat pouze na základě vlastního rozhodnutí, s ohledem na rozpočet, samozřejmě. Stavební zákon rozlišuje trojí „povolovací režim“. Rekonstrukci podle jejího charakteru můžeme provést bez ohlášení a bez stavebního povolení, nebo s ohlášením, do třetice bude nutné zažádat o vydání stavebního



povolení. Obecně by každá větší rekonstrukce měla být ohlášena místně příslušnému stavebnímu úřadu.

Chystá-li se stavebník realizovat rekonstrukci pouze v rozsahu stavebních úprav, jimiž nebude zasahováno do nosných konstrukcí, nedojde ke změně vzhledu (exteriéru) ani způsobu užívání stavby (způsob užívání stavby je v podstatě

dán účelem, ke kterému byla stavba povolena), nevyžaduje-li se posouzení vlivů na životní prostředí a nemůže-li provedení stavebních úprav negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby (ovlivnit požární bezpečnost stavby může například vybudování nového komína, změna způsobu vytápění), nejde-li o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou, potom není povinen stavebnímu úřadu takový záměr ohlašovat ani žádat o stavební povolení. Nejste-li si jisti, zda je příčka, kterou se chystáte zbourat, nosná, pozvěte si statika a nechte si vypracovat posudek. Budete mít jistotu a navíc v ruce důkaz, že stavební povolení nepotřebujete. Mezi takové „volné“ proveditelné stavební úpravy patří běžné údržbové práce, například menší úpravy stěn, podlah, rekonstrukce bytových jader v panelových domech, opravy obkladů stěn, opravy a nátěry odpadních dešťových svodů a podobně.

Budete-li plánovat technicky komplikovanější, byť nikoli příliš rozsáhlé změny, budete již pravděpodobně muset svůj záměr ohlásit stavebnímu úřadu. Jde například o změnu způsobu užívání (části) stavby (např. účel bydlení se doplní o účel podnikání), ovšem nesmí přitom dojít k zásahu do nosných konstrukcí stavby, změně vzhledu stavby nebo ke vzniku povinnosti zajistit posouzení vlivů na životní prostředí. To lze zjistit z kolaudačního souhlasu nebo z oznámení o užívání stavby. Změnu způsobu užívání stavby můžeme jednoduše charakterizovat jako změnu účelu, ke kterému bude stavba sloužit po rekonstrukci. Zjistíte-li, že vaši plánovanou rekonstrukci bude nutné ohlásit, připočtete ke svému časovému harmonogramu 30 dní. To je lhůta, ve které je stavební úřad povinen, jsou-li splněny všechny podmínky z vaší strany, vydat souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru. Pokud tuto lhůtu nedodrží, budete mít pouze právo na náhradu škody způsobené tímto nesprávným úředním

SOUSEDSKÉ VZTAHY A ZÁKON

Budete-li povinni rekonstrukci ohlašovat, budete si kromě jiného muset opatřit souhlas sousedů. Stavební zákon formuluje požadavek konkrétně takto: souhlasy osob, které mají vlastnická práva nebo práva odpovídající věcnému břemenu k pozemkům, které mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být stavební záměr uskutečněn; souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu. Nepostačí tedy například pouze ústní souhlas. Budete-li podávat žádost o stavební povolení, budete v rámci příslušných příloh přikládat seznam sousedů. Sousedé, jakožto účastníci správního řízení, ve kterém má být stavební povolení vydáno, budou moci podat proti vašemu stavebnímu záměru námítky.

ZÁKLADNÍ POJMY

Stavebník je ten, kdo do rekonstrukce investuje (investor), tedy vlastník nemovitosti (investor = stavebník = objednatel stavby).

Pojem **stavba** se objevuje hned v úvodu stavebního zákona ve druhém paragrafu. Kromě toho, že stavbou jsou všechna stavební díla, jsou jí také změny dokončené stavby, tedy nástavba, přístavba a jiná stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby (např. zateplení pláště stavby). Jednoduše řečeno, každá rekonstrukce, která mění dokončenou stavbu (byt, rodinný dům, garáž), je stavbou podle stavebního zákona a tím pádem podléhá doзору stavebního úřadu. Nikoli tedy pouze výstavba nových staveb je ze strany stavebních úřadů dozorována.

Stavební úpravou se rozumí změna dokončené stavby, při které se však zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; mění-li se vnější ohraničení stavby, jde o nástavbu nebo přístavbu (v tomto článku se zaměříme ryze na problematiku stavební úpravy). Stavební úprava, nástavba a přístavba potom dohromady spadají pod společný termín změna dokončené stavby.

Zákonem, který má přímý dopad na realizaci rekonstrukce nemovitosti, je zejména **stavební zákon** (zákon č. 183/2006 Sb.) a jeho prováděcí vyhlášky, případně také nový občanský zákoník. Dále je nutné vždy dodržovat požadavky příslušného stavebního úřadu.

postupem, ale s rekonstrukcí bez souhlasu začít mocí nebudete. Toto právo vám vznikne až po doručení písemného souhlasu stavebního úřadu.

Třetí, výše uvedený případ nastane v momentě, kdy rekonstrukcí bude zasahováno do nosných konstrukcí stavby, bude se měnit její vzhled, bude vyžadováno posouzení vlivu na životní prostředí nebo vznikne možnost, že rekonstrukce ovlivní požární bezpečnost stavby. Tehdy je třeba podat žádost o stavební povolení u místně příslušného stavebního úřadu. V tomto případě počítejte se zdržením až 60 dnů. Pokud stavební úřad v dané lhůtě nerozhodne, můžete požádat o přijetí opatření proti nečinnosti.

Žádosti a formuláře

Pokud si nejste jisti, zda si svoje povinnosti vykládáte správně, doporučujeme obrátit se na příslušný stavební úřad a s ním konkrétní věci projednat. Pracovníci stavebního úřadu by měli být schopni vám poskytnout radu a podat relevantní informace. Stavební úřady

také většinou na svých internetových stránkách mají vyvěšené příslušné formuláře, které pro své podání použijete. Jejich podoba je jednotná, daná prováděcí vyhláškou ke stavebnímu zákonu (viz níže). Pokud například nebudete vědět, zda je ve vašem případě nutné žádat o stavební povolení, a rozhodnete se „pro jistotu“ o něj nepožádat, riskujete, že se vám rekonstrukce prodraží, neboť vám může být vyměřena a uložena pokuta za přestupek, kterého se tím dopustíte. Přestupky jsou obecně upraveny pro fyzické osoby v § 178 a 179 stavebního zákona, kde se dozvíte i to, jak vysokou pokutu můžete reálně dostat. Povinné náležitosti a přílohy, které je třeba dodat v případě ohlášení vašeho stavebního záměru nebo žádosti o vydání stavebního povolení, stanoví vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Bude vám nepostradatelným návodem.

A co sousedé?

Jak se vyhnout konfliktním situacím při rekonstrukci bytu či domu? Samotné právo rekonstruovat svůj příbytek vám samozřejmě nikdo upřít nemůže. Vy byste ale v rámci zachování dobrých vztahů měli vyvinout určitou snahu neznepríjemňovat svému okolí život ještě o něco více, než je nezbytné nutné. Vřele doporučujeme dát s předstihem a dostatečně jasně na vědomí dotčeným osobám, že se chystáte rekonstruovat a že lze očekávat určité nepříjemnosti s tím spojené, nejčastěji v podobě zvýšeného hluku. Dbejte o to, aby byly hlučné rekonstrukční práce vykonávány ve standardní pracovní době. Nedopusťte, aby si sousedé mohli stěžovat (právem), že ve společných prostorách domu je nepořádek zjevně zapříčiněný prací ve vašem bytě. Určitě se vám to vyplatí.

Nepodceňujte stavební dozor

Utrácet peníze za stavební dozor se může zdát zbytečné, ale raději tuto „úsporu“ důkladně zvažte. Nejen že vám i v tomto případě hrozí sankce, máte-li povinnost si stavební dozor zajistit, ale ve finále můžete vlastně i ušetřit. Stavební dozor může vykonávat pouze osoba s odpovídajícím oprávněním (autorizace podle zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů, inženýrů a techniků ve výstavbě). Zkušené autorizované osoby vám mohou v mnohém pomoci a nakonec skutečně i ušetřit náklady.

Mnozí volí v případě méně rozsáhlých a ne příliš náročných rekonstrukcí provedení

svépomocí. Svépomocí lze provést rekonstrukci, kterou podle stavebního zákona nemusíte ani ohlašovat, ani žádat o stavební povolení. Svépomocí můžete ale také provést rekonstrukci, kterou jste povinni stavebnímu úřadu ohlásit. V obou případech, nejste-li odborně způsobilí, máte povinnost zajistit si stavební dozor. Při ohlášení stavby budete navíc muset již při podání formuláře k ohlášení stavby doložit prohlášení odborně způsobilé osoby, že vám stavební dozor bude vykonávat.

Dobrá rada na závěr...

Zorientovat se v působnosti stavebního zákona může být problematické, ale neklesajte na mysli. Pokud jste v této oblasti „nováčky“, nebojte se obrátit na zkušenější pro radu. Neotálejte před rekonstrukcí a navštivte stavební úřad, jehož působnost se na vás vztahuje, a ověřte si, že vaše předpoklady jsou správné. Může se stát, že stavební úřady mívají v některých oblastech rozdílné požadavky a výklady. Nespolehejte tedy jen na to, co si přečtete, nebo o čem si myslíte, že je správné. ✘

POSOUZENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyžadují ho záměry rekonstrukcí odpovídající popisu činností nebo technologií uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). Mezi takovými záměry „naštěstí“ nenajdeme rekonstrukce rodinných domů či bytů. Nejbližší taková rekonstrukce spočívá např. ve stavebních úpravách hotelového komplexu umístěného v chráněném území nebo na ploše nad 1 ha; EIA v kontextu tohoto článku tedy vyvolá nutnost ohlášení rekonstrukce, popř. získání stavebního povolení pro rekonstrukci jen výjimečně.

AUTORKA



Anna Dolejská je absolventkou Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Nyní pracuje v pražské advokátní kanceláři a zabývá se mimo jiné dopady nového občanského zákoníku na dotčené oblasti.