

Katarína Minarovičová¹

PROJEKT A REALIZÁCIA OBNOVY BYTOVÝCH BUDOV V SÚČASNEJ PRAXI

PROJECT AND REALIZATION OF RENOVATION OF RESIDENTIAL BUILDINGS IN CURRENT PRACTICE

Abstract

The paper analyses the terms of project preparation and realization, their interpretation in the related Slovak legislation, informs about the issue of different interpretation and the resulting problems in the current practice of renovation of housing stock. Deficiencies in project preparation significantly affect the resulting quality of building renovation. The paper deals with the contractual relations of the individual participants of the renewal and seeks the causes of the current state of the legislative, professional, economic, ethical issues. It raises the need for professional training of all representatives of the owners, whether they are administrators (management company, housing co-owner or entrepreneur whose business is house administration).

Úvod

Od roku 1992 dochádza v Slovenskej republike k cielenej obnove bytového fondu staršieho ako 20 rokov, najmä jeho zatepľovaním a odstraňovaním statických nedostatkov. V roku 1993 sa ukončila výstavba panelových bytových domov. Všetky tieto bytové budovy by mali byť postupne obnovené. Podľa Stratégie obnovy fondu bytových a nebytových budov v Slovenskej republike [1] sa vychádzalo z poznatku, že fond budov mladší ako 20 rokov podlieha cyklickej údržbe a opravám, a fond budov starší ako 20 rokov je nutné obnovovať.

Na Slovensku je v súčasnosti podľa Aktualizovanej Stratégie obnovy fondu bytových a nebytových budov [2] obnovených viac ako 58 % bytových domov a 37,5 % rodinných domov. Predpokladá sa, že v uvedených počtoch je časť domov, na ktorých sa obnova vykonala len čiastočne. Požiadavka zabezpečiť prísnejšie energetické úrovne výstavby zvýši aj nároky na kvalitu prác súvisiacich s energetickou hospodárnosťou budov. Aktualizácia Stratégie obnovy fondu bytových a nebytových budov v Slovenskej republike [2] predpokladá, že obnova bytových budov by mala pokračovať v tempe 29 tisíc bytov v bytových domoch a 22 tisíc bytov v rodinných domoch ročne. Obnova takéhoto počtu bytov by mala v roku 2020 zabezpečiť 70,8 % podiel obnovy bytových domov a 45,5 % podiel rodinných domov. Pri uvedenom rozsahu obnovy by bytové domy v Slovenskej republike mali byť obnovené v roku 2029 a rodinné domy v roku 2043.

Sprísňovanie požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov (EHB) si vyžiada znova obnovovať už v minulosti obnovené budovy. V prípade zateplenia obvodového plášťa zhotoveného po roku 1992 sa používal kontaktný zatepľovací systém (ETICS) najmä na báze expandovaného polystyrénu (EPS) s hrúbkou 40 až 60 mm. V súčasnosti odborníci

¹ Katarína Minarovičová, Ing. arch. PhD., Slovenská technická univerzita v Bratislave, Stavebná fakulta, Katedra konštrukcií pozemných stavieb, Radlinského 11, Bratislava, katarina.minarovicova@stuba.sk

a výrobcovia tepelných izolácií hľadajú efektívne spôsoby zlepšenia tepelno-technických vlastností už zateplených domov, najmä zvýšením hrúbky tepelnej izolácie pomocou zdvojenia ETICS.

Pripomeňme si základnú terminológiu podľa **Stratégie obnovy fondu bytových a nebytových budov v Slovenskej republike a príslušných zákonov:**

Obnovená budova: existujúca budova, na ktorej sa uskutočnili zmeny stavebných konštrukcií a technického zariadenia budovy, ktorými sa pred ukončením ich životnosti dosiahne splnenie základných požiadaviek na stavby a predĺženie životnosti stavby alebo častí stavby obvykle bez prerušenia užívania budovy, pričom sa obnova môže z hľadiska rozsahu uskutočniť ako celková alebo čiastočná (podľa STN 73 0540-2)

Významná obnova budovy (angl. major renovation) podľa Zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov: stavebné úpravy existujúcej budovy, ktorými sa vykonáva zásah do jej obalovej konštrukcie v rozsahu viac ako 25 % jej plochy, najmä zateplením obvodového a strešného plášťa a výmenou pôvodných otvorových výplní.

Zákon č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti definuje významnú obnovu technického zariadenia budovy najmä ako obnovu technického systému vykurovania, prípravy teplej vody, vetrania, chladenia, osvetlenia budov a ich kombinácie, ktorej investičné náklady sú vyššie ako 50 % investičných nákladov na obstaranie nového porovnateľného technického zariadenia budovy.

Hĺbkovú obnovu budovy (angl. deep renovation) uvedený zákon definuje ako uskutočnenie významnej obnovy budovy a významnej obnovy technického zariadenia budovy, ktorou sa dosiahne zaradenie budovy do minimálnej energetickej triedy požadovanej podľa Zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov, pri ktorej sa zohľadní životný cyklus jednotlivých prvkov budovy.

Celkovú obnovu budovy (angl. comprehensive renovation) definuje STN 73 0540-2 Tepelná ochrana budov ako stav budovy, kedy všetky stavebné konštrukcie a technické zariadenie budovy spĺňajú základné požiadavky na stavby, ktoré sú určené platnými právnymi a technickými predpismi.

Celkovú obnovu budovy možno vykonať naraz alebo postupne ako čiastkovú obnovu. **Celková obnova pozostáva z významnej obnovy budovy, významnej obnovy technických systémov budovy a obnovy stavebných konštrukcií a technických systémov významnou mierou neovplyvňujúcich potrebu a spotrebu energie budovy** (zabezpečenie statickej, užívateľskej a protipožiarnej bezpečnosti, hygieny a akustickej ochrany, napr. obnova balkónov, lodžii, bleskozvodu, výťahov, kanalizácie, hydroizolácií, podláh a pod.).

Delegované nariadenie Komisie (EÚ) č. 244/2012, ktorým sa dopĺňa smernica Európskeho parlamentu a Rady 2010/31/EÚ o energetickej hospodárnosti budov vytvorilo porovnávaciu metodiku na **výpočet nákladovo optimálnych úrovní** minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov a prvkov budov, uvedené sú v aj prílohe 5 **Aktualizácie Stratégie obnovy fondu bytových a nebytových budov v Slovenskej republike**[2].

Súčasná prax

Už od prvých zámerov o obnove domu je potrebné uvažovať v číslach – akú čiastku má dom k dispozícii, či sú vlastníci bytov ochotní brať si komerčný alebo štátny úver, alebo

dávajú prednosť použitiu vlastných prostriedkov (len výnimočne sa obnova realizuje z vlastných finančných prostriedkov), aká je napríklad návratnosť finančných nákladov (s čím súvisia prevádzkové náklady po obnove), predĺženie životnosti konštrukcií, zvýšenie kvality bývania a iné.

Zmluvné vzťahy účastníkov obnovy sú kľúčovým problémom realizácie obnovy. Účastníkmi obnovy sa stávajú (obrázok 1):

- objednávatel'/investor/správca/vlastníci bytov
- projektant
- stavebný, resp. technický dozor
- zhotoviteľ, na stavbe zastúpený stavbyvedúcim

Projektanta je vhodné osloviť už vo fáze predprojektovej prípravy, v rámci ktorej sa uskutoční diagnostika domu a energetický audit. Predprojektová štúdia musí obsahovať tiež identifikáciu nedostatkov, väd a porúch domu (napr. systémové poruchy), prípadne aj možnosti ich odstránenia. Výsledkom energetického auditu je vyhodnotenie reálneho energetického stavu domu, možných úspor a opatrení, ktoré vedú k zníženiu energetickej náročnosti budovy. Audit by mal vyčíslit' ekonomickú náročnosť a návratnosť týchto opatrení.

Najčastejším kameňom úrazu sa stáva **obsah a rozsah projektu obnovy bytového domu**. Účelom projektu by mala byť taká projektová dokumentácia, ktorá poskytne dostatočný podklad na prípravu a uskutočňovanie obnovy s dôrazom na kalkuláciu nákladov a na uzavretie zmlúv so zhotoviteľom. Dokumentácia by mala byť dostatočným podkladom na uskutočnenie a záverečné vyúčtovanie stavby. Skúsenosti z praxe ukazujú, že mnohým stavebným úradom stačí dokumentácia na ohlásenie, iné vyžadujú projekt na stavebné povolenie.

Obsah a špecifikáciu projektovej dokumentácie upravujú nasledovné zákony a vyhlášky:

- Zákon č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon),
- Vyhláška č. 453/2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona,
- Vyhláška č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a UP dokumentácii,
- Zákon č. 138/1992 Z.z. o autorizovaných architektoch a stavebných inžinieroch
- Vyhláška č. 436/2000 ktorou sa upravujú podrobnosti o obsahu žiadosti o overenie odbornej spôsobilosti na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie obcí a o spôsobe overenia odbornej spôsobilosti,
- Vyhláška č.532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- Vyhláška č. 83/2008 o verejných prácach (dokumentácia stavebného zámeru),
- Vyhláška ÚVO č.157/2016 ktorou sa ustanovujú podrobnosti o druhoch súťaží návrhov v oblasti architektúry, územného plánovania a stavebného inžinierstva atď.,
- Zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, novelizovaný novelou 205/2014 Z. z.,

- Zákon č. 93/2017 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 292/2014 Z. z. o príspevku poskytovanom z európskych štrukturálnych a investičných fondov.

Diskusia

Stavebné povolenie alebo Ohlásenie?

Aké sú teda požiadavky na dokumentáciu potrebnú na schválenie obnovy? Ako je možné, že legislatívne požiadavky projekt spĺňa, napriek tomu vznikajú problémy pri realizácii?

Podľa Zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) [3] oddiel 4 § 54 sa „stavby ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu“. Podľa § 55 [1] sa Stavebné povolenie sa vyžaduje, „pokiaľ tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách“.

V Stavebnom zákone je v § 66 Stavebné povolenie ďalej uvedené: (1) V stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne ich predpisov a technických noriem, vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Podľa bodu (2) stavebnému úradu stačí **Ohlásenie**, ak sa (okrem iného) „pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti alebo pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie“.

Tu je priestor pre rôzny výklad Stavebného zákona pracovníkmi stavebných úradov. Podľa Usmernenia MVRR–2007-13357/129461-1:530 [4] k problematike **spôsobu povoľovania zmien dokončených stavieb** (obnova je podľa dikcie stavebného zákona zmenou dokončenej stavby) „je zatepl'ovanie budov možné charakterizovať ako zmenu dokončenej stavby uskutočnenú stavebnými úpravami, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby (§ 139b ods. 5 písm. c) stavebného zákona) zväčšené len o hrúbku zatepl'ovacieho systému“. Na stavebné úpravy súvisiace so zatepl'ovaním budov alebo ich častí, ktoré spĺňajú kumulatívne všetky 4 kritériá podľa § 55 ods. 2 písm. c) stavebného zákona pri ostatných stavbách (napr. bytové budovy, nebytové budovy) **posúdenie toho, či je potrebné stavebné konanie je vecou správnej úvahy stavebného úradu.**

Zároveň sa v usmernení píše: „Projekt pre realizáciu by mal obsahovať aj riešenie všetkých zásadných detailov (napr. detaily obvodového plášťa, detaily okien a ich osadenia, detaily strechy, detaily balkónov, lodžií a terás, detaily súvisiace s navrhovaním výstužnej mriežky v zatepl'ovacích systémoch vyplývajúce zo zásad riešenia protipožiarnej bezpečnosti, atd.), čo môže stavebný úrad podľa okolností konkrétneho prípadu zabezpečiť aj v podmienkach stavebného povolenia (§ 66 ods. 3 písm. a) stavebného zákona).

Projekt

Pojem **Dokumentácia na realizáciu stavby**, resp. realizačný projekt nie je v súčasnej legislatíve zakotvený. Vo **Vyhláske č. 107/1966 o dokumentácii stavieb**[5] platnej do r. 1973 sa vo štvrtej časti § 40 definovala realizačná dokumentácia ako Dodávateľská dokumentácia. Pri spracovaní tejto dokumentácie boli sú dodávatelia povinní zachovať „technickú, ekonomickú a výtvarnú koncepciu projektu“. V dojednanom rozsahu mali spolupracovať pri vypracovaní tejto dokumentácie s generálnym projektantom. K dokumentácii na realizáciu stavby boli zaradené aj Stavebný a montážny denník (§ 41), dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby (§ 42) a technicko-ekonomické vyhodnotenie stavby (§ 43).

V prvej časti, § 3 sa uvádza: „Dokumentáciu stavieb tvorí prípravná dokumentácia (druhá časť vyhlášky), projektová dokumentácia (tretia časť) a realizačná dokumentácia (štvrtá časť). Dokumentácia stavby sa spracúva v rozsahu zodpovedajúcom druhu, významu a zložitosti“.

V súčasnosti požiadavky na obsah projektovej dokumentácie spodrobňuje Vyhláska 453/2000 MŽP SR[6] ako vykonávací predpis k Stavebnému zákonu. O projekte na realizáciu sa však nezmieňuje. Vo Vyhláske sa spomína len Dokumentácia skutočného realizovania stavby a zjednodušená dokumentácia skutočného realizovania stavby (pasport stavby k § 104 zákona). Dokumentácia skutočného realizovania stavby, ktorej obstaranie musí nariadiť stavebný úrad, obsahuje najmä hľadisko civilnej ochrany, požiarnej ochrany a základné požiadavky na stavby. Zároveň je v § 46 Stavebného zákona uvedené:“ Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť“.

Projektová činnosť podľa Stavebného zákona § 45 patrí k vybraným činnostiam vo výstavbe, ktorých výsledok má vplyv na ochranu verejných záujmov vo výstavbe. Zároveň sa v bode 4 definujú projektanti ako fyzické osoby, ktoré získali oprávnenie na výkon týchto činností („oprávnená osoba“) podľa osobitných predpisov- teda autorizovaný architekt alebo stavebný inžinier (okrem projektantov jednoduchých, drobných stavieb a ich zmien).

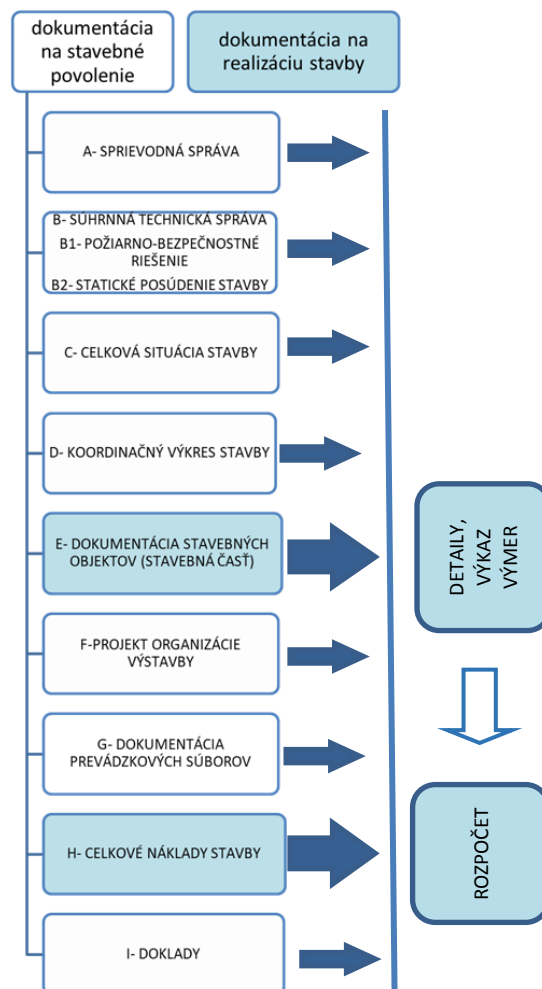
Ako má teda správca, resp. zástupca vlastníkov postupovať pri komunikácii s projektantom? Musí mu dať jednoznačnú požiadavku na obsah a rozsah dokumentácie na zamýšľanú obnovu domu, ktorá bude súčasťou Zmluvy o dielo.

Príručka SKSI „Obsah, rozsah a skladba projektovej dokumentácie stavieb“[7] je v súčasnej praxi užitočnou pomôckou nielen pre projektantov, ale najmä objednávateľov obnovy. Príručka v tretej časti **ODPORÚČA** rozsah projektovej dokumentácie k povoľovaniu a realizácii stavieb. Je vhodným podkladom, ako špecifikovať rozsah prác v zmluve o dielo medzi objednávateľom a projektantom. Podľa Príručky (s. 70) „dokumentácia na realizáciu stavby prehľbuje a spresňuje, prípadne dopĺňa dokumentáciu overenú v stavebnom konaní do takej podrobnosti, ktorá jednoznačne definuje konštrukcie, výrobky, materiály, stroje, zariadenia, konštrukčné detaily a pod. tak, aby bola zhotoviteľovi jednoznačne zrozumiteľná a aby bola postačujúcim podkladom na spracovanie dielenskej dokumentácie, na výrobnú prípravu zhotoviteľa stavby a na uskutočnenie stavby“. V príručke sa popisuje **ODPORÚČANÝ** obsah a rozsah projektu na realizáciu stavby. Projektová dokumentácia na stavebné povolenie má podľa tejto príručky 11 hlavných častí (A-G). V realizačnom projekte Príručka odporúča doplniť osobitné podmienky realizovania, montáže alebo technologických postupov. „Výkresy detailov majú zobrazovať tvarovo neobvyklé alebo zložité riešenia, na

ktoré má zhotoviteľ pri realizácii dohliadať. V prípade, že dokumentácia vyžaduje spracovanie dodávateľskej (výrobnej, dielenskej) dokumentácie, musí obsahovať poznámku „Dodávateľská dokumentácia musí byť odsúhlasená projektantom realizačného projektu [7].

Príručka [7] spomína aj **dokumentáciu, ktorá nie je súčasťou realizačného projektu**, napríklad: „Výkresová a textová dokumentácia, ktorú dodávajú zhotovitelia ako súčasť zmluvného záväzku dodávky stavebných prác a výkresová a textová dokumentácia, ktorú dodávajú zhotovitelia v rámci svojej výrobnej prípravy (dodávateľská- výrobná dokumentácia)“. Príručka v časti týkajúcej sa obsahu projektu na realizáciu stavby časť D- dokumentácia stavebných objektov a inžinierskych sietí uvádza pri výkresoch výpisy a zoznamy stolárskych, klampiarskych, zámočnických výrobkov a iných podrobností.

Ďalšou publikáciou určenou pre projektantov, ale veľmi užitočnou pre objednávateľov/investorov je **Sadzobník pre navrhovanie ponukových cien projektových prác a inžinierskych činností UNIKA**[8]. ODPORÚČA obsah a rozsah častí realizačného projektu formou 9 častí, ako je to uvedené na obrázku č. 2. Unika [8] v časti E1 Pozemný stavebný objekt, časť 1- Architektonické a stavebné riešenie uvádza ako súčasť projektu bod 1.3: „**Výkaz výmer** stavebných prác, výpisy a zoznamy stolárskych, zámočnických a klampiarskych výrobkov, betónových a iných prefabrikátov a hlavných prvkov konštrukcií ľahkej prefabrikácie“.



Obrázok č. 2: Schéma projektu na realizáciu stavby (podľa štruktúry príručky Unika [8]) so zvýraznením častí, ktoré by mali byť spodrobnené v porovnaní s projektom na stavebné povolenie. Sú to najmä tie časti, ktoré sú súčasťou Zmluvy o dielo so zhotoviteľom stavby a sú najčastejšie predmetom sporov.

V prípade žiadosti o poskytnutie úveru na obnovu bytového zo ŠFRB musí projektová dokumentácia obsahovať tzv. „**rozhodujúce konštrukčné detaily stavby**“, napriek tomu (alebo práve preto), že stavebný zákon rozsah projektu na realizáciu nedefinuje, resp. ponecháva na rozhodnutí príslušných stavebných úradov.

Objednávateľ projektu obnovy, veľmi často laik, sa musí spoľahnúť na referencie o projektantovi a overenie jeho odbornej spôsobilosti príslušnými dokumentmi potvrdenými Slovenskou komorou stavebných inžinierov. Keďže v súčasnej slovenskej legislatíve nie je jednoznačne charakterizovaný obsah, rozsah a najmä povinnosť vypracovania dokumentácie na realizáciu stavby, resp. obnovy, Zmluva o vypracovaní projektu obnovy domu je závažným dokumentom, v ktorom si vlastníci bytov môžu definovať požiadavky na projekt, ako aj zodpovednosť za škody z dôvodu chýb v projekte. Projektant v Zmluve prehlasuje, že má uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu vzniknutú uskutočňovaním stavieb a ich zmien.



Obrázok č. 3: Niektoré domy sa rozhodli v rámci obnovy pre nové, zavesené balkónové konštrukcie, čím získali väčšiu plochu balkónov. Bratislava.

Stavebný a technický dozor

Pojmy ako Autorský a technický dozor boli zakotvené v už spomínanej **Vyhláske č. 107/1966** o dokumentácii stavieb [5] v 6. časti- Dozory nad stavbami. Pojem **Technický dozor investora** súčasná slovenská legislatíva nepozná, z uvedeného vzniká množstvo nejasností a chýb pri realizácii obnovy. Objednávateľ si mylí funkciu autorského a stavebného dozora s funkciou stavbyvedúceho. Zhotoviteľ ochotne ponúka vlastníkom bytov svojho stavbyvedúceho ako „dozora“, ktorý má chrániť záujmy obyvateľov. Následky bývajú katastrofálne.

V spomínanej Vyhláške č. 107/1966 sa Technický dozor investora (§ 49) definuje ako „dozor, ktorý sleduje a spravidla v dohodnutých čiastkových termínoch kontroluje akosť a rozsah dodávok a prác uskutočňovaných na stavbe a ich súlad s projektom a ostatnou dokumentáciou spracovanou podľa vyhlášky, podmienkami hospodárskej zmluvy, predpismi a technickými normami; zvlášť kontroluje konštrukcie a práce pred ich zakrytím. Zároveň Technický dozorca spolupracuje s pracovníkmi generálneho projektanta vykonávajúcimi autorský dozor, najmä pokiaľ ide o súlad uskutočňovaných dodávok a prác s projektom“. Vyhláška ustanovuje tiež povinnosť, aby technický dozorca dbal na sústavné doplňovanie dokumentácie, podľa ktorej sa stavba uskutočňuje, a na evidenciu dokumentácie uskutočnených častí stavby. V odseku 8 Vyhláška **VYLUČUJE, aby výkon technického dozoru vykonával pracovník organizácie, ktorá uskutočňuje na stavbe stavebné alebo montážne práce.**

Súčasná legislatíva pozná len **pojmem „stavebný dozor“**. Stavebný zákon[3] v oddiele II § 46b charakterizuje **stavebný dozor** ako osobu, ktorá:

„a) sleduje spôsob a postup uskutočňovania stavby tak, aby sa zaručila bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, riadna inštalácia a prevádzka technického vybavenia na stavbe, odborné ukladanie stavebných výrobkov a hmôt, vhodnosť ich použitia a odborné ukladanie strojov a zariadení; sleduje vedenie stavebného denníka,

b) zodpovedá za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou stavby, za dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, a spoluzodpovedá za dodržanie podmienok rozhodnutí vydaných na uskutočnenie stavby, najmä územného rozhodnutia a stavebného povolenia,

c) vplýva na odstránenie závad, ktoré na stavbe zistil; ak nemožno závady odstrániť v rámci výkonu stavebného dozoru, bezodkladne ich oznámi stavebnému úradu“.

Stavebný zákon pozná tri režimy uskutočňovania stavieb - stavby uskutočňované zhotoviteľom (stavebná firma, živnostník), kde odborné vedenie uskutočňovania stavby zabezpečuje stavbyvedúci, - stavby uskutočňované stavebníkom svojpomocne, kde odborné vedenie uskutočňovania stavby zabezpečuje stavebný dozor, - stavby uskutočňované stavebníkom svojpomocne, kde na odborné vedenie uskutočňovania stavby postačuje kvalifikovaná osoba. Z vyššie uvedených dôvodov sú **oprávnenia a povinnosti stavbyvedúceho a stavebného dozora** v stavebnom zákone definované vo veľkej časti **zhodne** (t.j. zodpovednosť voči stavebníkovi a najmä stavebnému úradu).

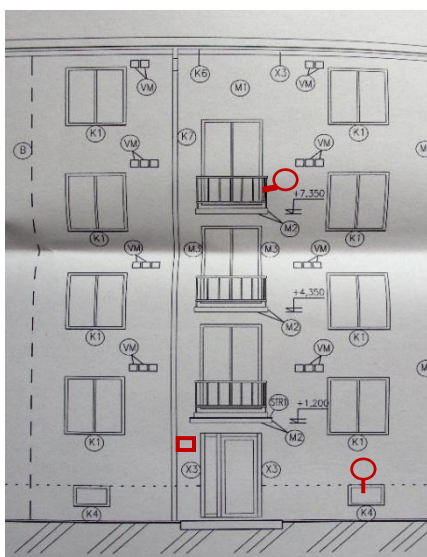
Podľa Výkladového stanoviska k problematike vedenia uskutočňovania stavby (stavbyvedúci, stavebný dozor) vydaného Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR **zákon NEPREDPISUJE súbežné vykonávanie činnosti stavbyvedúceho a stavebného dozora na tej istej stavbe**. Povinnosť stavebníka zabezpečiť odborné vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozormom (alebo kvalifikovanou osobou) sa predpisuje iba pri stavbách uskutočňovaných svojpomocou. Pokiaľ si stavebník sám objedná (dohodne zmluvne) „vykonávanie dozornej činnosti“ na stavbe, ktorú realizuje zhotoviteľ a odborné vedenie jej uskutočňovania zabezpečuje stavbyvedúci, **môže tak urobiť, ale tento postup je nad rámec povinností, ktoré mu predpisuje stavebný zákon a preto rozsah činnosti takéhoto „dozora“ je určený výlučne v zmluve a takýto dozor nemá oprávnenia a povinnosti definované voči stavebnému úradu ale len voči stavebníkovi, ktorý si ho objednal**. Aj tu platí: správca (zástupca vlastníkov bytov) musí dbať na presnú špecifikáciu povinností a odmien technického/stavebného dozora v Zmluve o dielo.

Príručka Unika [8] na s. 11 definuje **technický dozor objednávateľa** ako „kontrolnú činnosť, ktorou sa sleduje, či sa stavba uskutočňuje v súlade s projektovou dokumentáciou, s podmienkami stavebných povolení a iných povolení potrebných pre výstavbu a s podmienkami zmluvy o dielo“.

V prípade realizácie obnovy formou úveru zo **Štátneho fondu rozvoja bývania** musí správca, resp. zástupca vlastníkov bytov uviesť osobu, ktorá bude vykonávať tzv. **odborný technický dozor** (v podstate funkcia bývalého technického dozora investora, napriek tomu, že tento pojem stavebný zákon nepozná) a ten musí deklarovat', že nemá zmluvný, pracovný a ani iný vzťah so zhotoviteľmi stavby. V prípade inej schémy financovania tento prístup môžeme len odporučiť.



Obrázok č. 4: Objekt T 02B počas realizácie obnovy, Bratislava.



Obrázok č. 5: Niektoré dôsledky nepresností v projekte obnovy a nedôslednosti stavebného dozora: Zábradlia balkónov na schodisku nezahrnuté do rozpočtu-dodatočné náklady cca 6000 Eur, necitlivá demontáž mreží na pivničných oknách, s ktorými projekt nepočítal, nutnosť výroby nových- náklady cca 5000 Eur, domový zvonček „utopený“ v tepelnej izolácii, čím je sťažená jeho obsluha.

Stavebný denník je veľmi dôležitou súčasťou dokumentácie. Stavebný zákon v § 46d Stavebný denník uvádza: „Stavebný denník je dokument, ktorý je súčasťou dokumentácie uloženej na stavenisku; zaznamenávajú sa v ňom všetky podstatné udalosti, ktoré sa stali na stavenisku. Do stavebného denníka sa zapisujú všetky dôležité údaje o stavebných prácach, o vykonávaní štátneho stavebného dohľadu, štátneho dozoru, dozoru projektanta nad vykonávaním stavby a autorského dozoru a o iných činnostiach ovplyvňujúcich stavebné práce a priebeh výstavby“. **Do stavebného denníka sú oprávnené okrem iných robiť zápisy aj stavebník alebo jeho splnomocnený zástupca a vlastník stavby, ak nie je stavebníkom, projektant a projektant čiastkových projektov stavby, zhotoviteľ (dodávateľ) stavby a stavebný dozor.**

Zhotoviteľ

Výber vhodného zhotoviteľa je tiež veľmi zodpovedná a ťažká úloha. Základom je kvalitne spracovaný projekt, na základe ktorého je možná kvalitná a bezproblémová obnova. Zhotoviteľ v zmluve zvyčajne vyhlasuje, že sa oboznámil s projektovou dokumentáciou a je schopný stavbu podľa tejto dokumentácie zrealizovať. V prípade nezrovnalostí na stavbe sa kontrolujú ustanovenia Zmluvy o zhotovení obnovy, záväzný je rozpočet obnovy, ktorý je súčasťou tejto zmluvy (a mal by byť vypracovaný na základe výkazu výmer projektu).

Záver

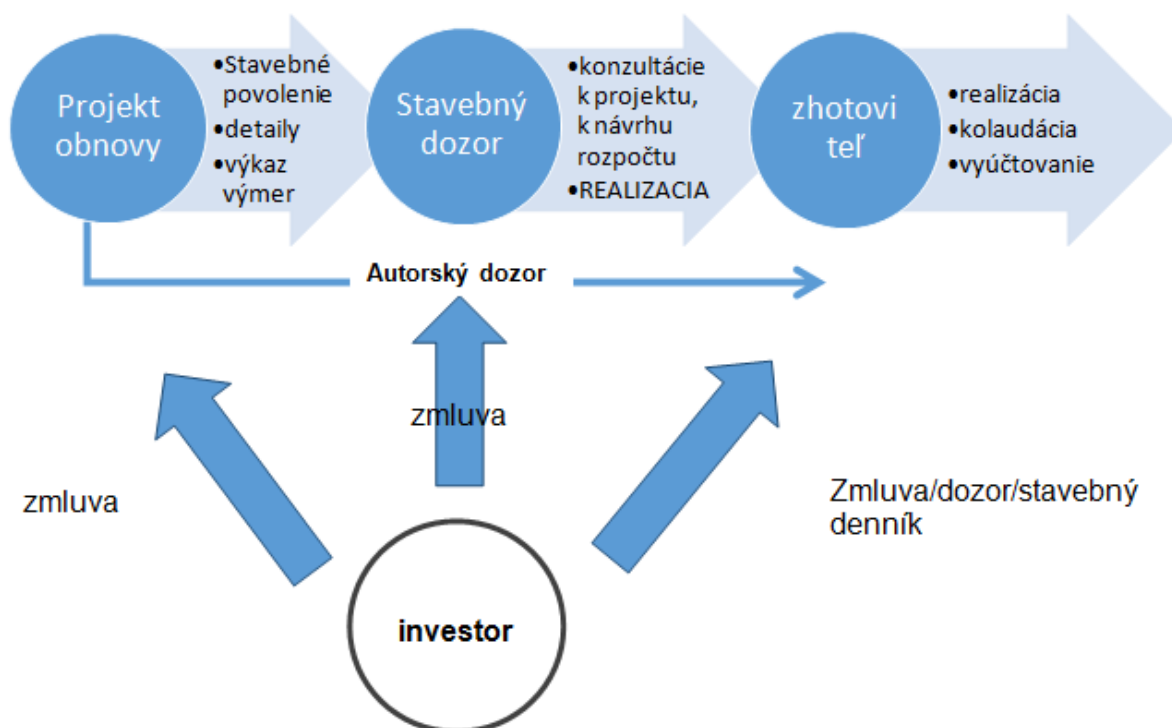
Na záver treba zdôrazniť neustálu a korektnú komunikáciu medzi správcom a technickou komisiou vlastníkov bytov, koordináciu ich činnosti a vzťah k ostatným účastníkom obnovy. V každom prípade však odporúčam správcovi a zástupcom vlastníkov bytov špecifikovať požiadavky na projektanta a technického dozora podľa odporúčaní Príručky SKSI [7] a Príručky UNIKA [8]. Ako praktická pomôcka im poslúži tiež Manuál komplexnej obnovy bytových domov [9].

Správcovia a zástupcovia vlastníkov bytov musia spolupracovať a komunikovať s projektantom takým spôsobom, aby sa neopakovali najčastejšie chyby projektu, ako napríklad nezrovnalosti jednotiek, plôch a objemov vo výkaze výmer, chýbajúce podrobné výpisy klampiarskych prvkov a iných podrobností (zábradlia, mreže na okná atd.), chýbajúce detaily atypických závažných častí stavby a pod. Zhotoviteľ v Zmluve o realizácii obnovy vyhlasuje, že je schopný obnovu vykonať podľa predloženého projektu a je preto zaviazaný ju podľa projektu uskutočniť. Zmeny je možné uskutočniť jedine formou dodatku.

Kvalitnú realizáciu si môžu vlastníci bytov zabezpečiť jedine voľbou zodpovedného a kvalifikovaného stavebného dozora a výberom overeného zhotoviteľa s príslušnými certifikátmi a dobrými referenciami.

V prípade závažných nedostatkov projektu a následne významného navýšenia rozpočtu obnovy (nedostatočne spočítané plochy zateplenia stien, plochy omietok, klampiarskych prvkov, iných podrobností atd.) je možné objednať si znalecký posudok na zhodnotenie odbornej kvality a náležitostí projektu, ktorý vypracuje znalec v odbore

Stavebníctvo, v odvetví Projektovanie v stavebníctve, za účelom vymáhania navýšenia rozpočtu od projektanta súdnou cestou. Samozrejme, posudok znamená ďalšiu finančnú záťaž vlastníkov bytov



Obrázok č. 1: Vzťahy medzi účastníkmi obnovy.

Literatúra

- [1] Stratégia obnovy fondu bytových a nebytových budov v Slovenskej republike, MDVaRR SR, 2014, https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_article4_sk_slovakia.pdf
- [2] Aktualizácia Stratégie obnovy fondu bytových a nebytových budov v Slovenskej republike, MDV SR, 2017, <http://www.telecom.gov.sk/index/index.php?ids=83491>
- [3] Zákon č. 50/1976 Zb.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- [4] Usmernenie MVRR–2007-13357/129461-1:530 k problematike spôsobu povoľovania zmien dokončených stavieb
- [5] Vyhláška č. 107/1966 o dokumentácii stavieb
- [6] Vyhláška č. 453/2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- [7] J. Ďurďa: Obsah, rozsah a skladba projektovej dokumentácie stavieb. KASI 6, SKSI Bratislava 2002
- [8] Sadzobník pre navrhovanie ponukových cien projektových prác a inžinierskych činností, UNIKA Bratislava, 2017
- [9] Manuál komplexnej obnovy bytových domov, Eurostav, 2016