

ÚDRŽBA A OPRAVY BYTOVÝCH DOMŮ

– technické zajištění údržby a oprav

Údržba stavby je povinností každého jejího vlastníka. Má povinnost udržovat stavbu v souladu s dokumentací skutečného provedení (případně ověřenou stavebním úřadem a rozhodnutím stavebního úřadu) tak, aby nevznikalo nebezpečí požárních a hygienických závad, nedošlo k znehodnocení stavby nebo k ohrožení jejího vzhledu a aby se co nejvíce prodloužila její uživatelnost. Údržba má preventivní charakter. Za udržovací práce se považují i opravy, jimiž se rozumí drobné udržovací práce (např. oprava střešní krytiny, nátěrů, omítek, vytápěcí soustavy, elektrických rozvodů, atd.).

Oprava je odstranění fyzického opotřebení nebo poškození domu za účelem uvedení do předchozího nebo provozního stavu.

Celý proces opravy objektu lze rozdělit do čtyř postupných kroků. V první řadě je to **příprava**, následuje **projekt**, poté **realizace** a posledním krokem je **vyhodnocení**. Aby provedení opravy přineslo očekávané výsledky, musí být ve všech čtyřech krocích zajištěna komplexnost. Kromě toho, že by nemělo být vynecháno žádné z opatření potřebné opravy domu, je důležité dodržet i jejich správné pořadí.

Protože se jedná o záležitost finančně velmi náročnou, je nutné věnovat pozornost zejména fázi přípravy. Přípravná fáze, během níž se zjišťuje stávající stav domů, rozhoduje se o opatřeních a zpracovávají se technicko-ekonomické podklady jako podklad pro žádost o úvěr, je důležitá i z důvodů možných sankcí.

Proces opravy bytového domu	
I. přípravná fáze	
1	Orientační průzkum objektu – technická prohlídka objektu.
2	Doplnění a aktualizace výkresové dokumentace stávajícího stavu. Doložení revize elektro (společných prostor), výtahů, plynu, hromosvodů a požární ochrany.
3	Stavebně technický průzkum - destruktivní i nedestruktivní se specifikací vadných konstrukcí jako podkladu pro možnost zpracování objektivního výkazu výměr. Návrh možného technického řešení oprav.
4	Vypracování energetického auditu v případě, že jsou prováděna opatření, týkající se úspor energie a PENB.
5	Zpracování technicko-ekonomických podkladů v návaznosti na průzkum. Tyto podklady musí obsahovat výkaz výměr, specifikaci výrobků a cenu opravy.
6	Vyhodnocení podkladů 2, 3, 4 a 5 a rozhodnutí o postupu a rozsahu oprav a způsobu financování.
7	Zpracování plánu celkové opravy a případně plánů ročních údržbových prací.
II. projektová fáze	
8	Zpracování dokumentace pro ohlášení případně projektové dokumentace ke stavebnímu povolení.
9	Zpracování položkového rozpočtu.
10	Inženýrská činnost za účelem stavebního řízení.
11	Stavební povolení/ohlášení.
III. realizační fáze	
12	Výběrové řízení na dodavatele.
13	Zajištění technického dozoru nad realizací.
14	Zpracování dokumentace pro provedení stavby.
15	Realizace.
19	Kontrola rozsahu, náplně a kvality oprav.
20	Dokumentace skutečného stavu oprav.
IV. fáze vyhodnocení	
21	Zpracování provozního řádu a pokynů pro užití budovy a bytů.

Vynaložené náklady na opravu lze optimalizovat provedením přípravné fáze v celém rozsahu opravy. Tento vliv přípravné dokumentace na dosažení optimální ceny realizace není dostatečně ceněn a spíše převládají názory bagatelizující tuto část v různé míře až po krajní velmi škodlivý odkaz na bezplatné poskytnutí dokumentace realizátorem.

Dokumentace staveb obytných domů

- Doklady o nabytí a vlastnictví stavby
- Stavební dokumentace
- Stavební povolení
- Kolaudační souhlas nebo rozhodnutí
- Rekolaudace a jiná rozhodnutí stavebního úřadu a dotčených orgánů o změně stavby, změně jejího užívání nebo změně části stavby
- Dokumentace o současném stavebně technickém stavu
- Revizní zprávy a protokoly o kontrolách
- Znalecké posudky
- Písemnosti související s prováděním oprav a dalších stavebních prací
- Další úřední korespondence

Stavební dokumentace podle zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona a dále jeho prováděcí vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb. Rozsah a obsah projektové dokumentace pro ohlašování stavby, pro stavební řízení, dokumentace pro provádění stavby a dokumentace skutečného provedení stavby specifikuje výše uvedená vyhláška. Podle § 125 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. Samozřejmě zákon pamatuje i na případy, kdy se dokumentace stavby nedochovala, nebyla vůbec pořízena, anebo není v náležitém stavu. V tomto případě je vlastník povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby a to mu může být nařízeno stavebním úřadem. Pokud není nezbytná úplná dokumentace skutečného provedení stavby, může být na základě požadavku stavebního úřadu pořízena zjednodušená dokumentace (pasport stavby).

Projektová dokumentace musí být vždy zpracována oprávněnou (autorizovanou) osobou. Tato osoba odpovídá za správnost, celistvost, úplnost dokumentace a bezpečnost stavby provedené podle jí zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace.

Zpracování zjednodušené dokumentace (pasport stavby) má výhodu v tom, že jej nemusí vyhotovit oprávněná osoba.

Dokumentace o současném stavebně technickém stavu (pasportizace), je jeden z nástrojů sledování aktuálního stavebně technického stavu objektu. Cílem vedení pasportizace obytných domů je získat nejen přehled o současném stavebně technickém stavu objektu, ale také základní informace o množství a technickém stavu jednotlivých konstrukčních prvků či technických zařízení. Pasportizace může sloužit jako podklad ke stanovení potřeb oprav, plánu údržby a oprav a následně rozpočtů na další období. Právní úprava neukládá vlastníkově obytného domu povinnost vést dokumentaci o současném stavebně technickém stavu objektu.

Základná závazná částí dokumentací tvoří:

A. Průvodní zpráva

B. Souhrnná technická zpráva

C. Situační výkresy

D. Výkresová dokumentace /Dokumentace objektů a technických a technologických zařízení

E. Dokladová část

Výtahy

Odborná zkouška

Odborné zkoušky výtahů v provozu se provádějí ve lhůtách uvedených v tabulce

Druh výtahu	Interval zkoušek (roky)
Výtahy určené k dopravě osob nebo osob a nákladů	3
Výtahy určené pouze k dopravě nákladů a malé nákladní výtahy	6

Lhůta pro první odbornou zkoušku se odvozuje od data uvedení výtahu do provozu nebo od data poslední odborné zkoušky provedené podle ČSN 27 4007 : 2001 nebo ČSN 27 4007:1996.

Lhůty mohou být překročeny maximálně šest měsíců. Nedílnou součástí odborných zkoušek výtahů určených k dopravě osob nebo k dopravě osob a nákladů je posouzení všech provozních rizik výtahu.

Inspekční prohlídka

Inspekčním zkouškám se podrobují výtahy určené pro dopravu osob nebo osob a nákladů v následných termínech:

U výtahů uvedených do provozu před účinností ČSN EN 81-1(2):1993	3 roky od data poslední odborné zkoušky nejpozději však březen 2006 a následně každých 6 let
U výtahů uvedených do provozu před účinností ČSN EN 81-1(2):1999	6 let od data poslední odborné zkoušky nejpozději však březen 2009 a následně každých 9 let
U výtahů uvedených do provozu po účinnosti ČSN EN 81-1(2):1999	9 let od data poslední odborné zkoušky a následně každých 9 let
U výtahů v provozu, u kterých byla odstraněna všechna nebezpečí /nebezpečné situace dle přílohy A, ČSN 27 4007	6 let od data poslední odborné zkoušky a následně každých 9 let

Lhůty pro inspekční prohlídky mohou být překročeny maximálně o 6 měsíců.

Odborné prohlídky ČSN 27 4002

Druh výtahu	Lhůty provádění odborných prohlídek v měsících	
	Kategorie I Výtahy uvedené do provozu po 31. 12. 1992	Kategorie II Výtahy uvedené do provozu před 1. 1. 1993
Výtahy určené k dopravě osob a nákladů v budovách s převažujícím volným přístupem veřejnosti	3	2
Výtahy určené k dopravě osob a nákladů v budovách používaných převážně uživateli budovy s omezeným přístupem veřejnosti	4	3
Výtahy určené pouze k dopravě nákladů a malé nákladní výtahy	6	6