

<b>Půl milionu bytů v panelových domech čeká na modernizaci, která vyžaduje odborníky</b> . . . . .	2
Online, vecerni-praha.cz, 16. 3. 2022, 17:07	
<b>Půl milionu bytů v panelových domech čeká na modernizaci. Ta ale vyžaduje odborníky</b> . . . . .	4
Online, hypindex.cz, 16. 3. 2022, 11:16	

## Půl milionu bytů v panelových domech čeká na modernizaci, která vyžaduje odborníky

16. 3. 2022, 17:07, Zdroj: [vecerni-praha.cz](https://www.vecerni-praha.cz), Téma: **Hlavní téma**, Klíčová slova: **Robert Špalek, Česká komoře autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ČKAIT, předseda ČKAIT, Luděk Vejvara (ČKAIT OR Česká komoře autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě)**

by redakce · 16.3.2022

Vlastníci panelových bytů by si měli uvědomit, že každý **stavební** zásah, ať se jedná o výměny bytových jader a další úpravy interiéru v bytové jednotce nebo dodatečné zateplení pláště domu, či úpravy balkonu a lodžii, by měl být prováděn s ohledem na konkrétní typ panelového domu. Jednoduše řešeno: Není panelák jako panelák. Na místě je proto včasná konzultace se **stavebními** projektanty, ideálně statiky. Potřeba odborně zpracované dokumentace při **stavebních** úpravách panelových domů je však často podceňována. Na místě je také připomenutí, že konstrukce domu jako jsou stropy nebo stěny nepatří jen majiteli bytu, ale všem vlastníkům objektu.

V České republice bylo postaveno více než 80 tisíc panelových domů, převážně čtyř- až osmipodlažních, s 1,2 mil. bytů. Od 60. let minulého století se používalo hlavních 12 typů konstrukčních soustav panelových domů (známá jsou označení G 57, T 06 B, VVÚ ETA, P 1.11 atd.) rozvinutých do dalších několika desítek lokálních krajských variant. Každá taková varianta představuje vždy vlastní ucelený soubor prefabrikovaných stěnových, stropních a dalších dílců používaných v minulosti v daném kraji a v určitém časovém období pro návrh a výstavbu panelových domů. Jednotlivé soustavy se odlišují prostorovým uspořádáním svých konstrukcí a **stavebním**, technickým a materiálovým provedením.

„Před každým **stavebním** zásahem je důležité začlenění konkrétního panelového domu do dané soustavy a určení technických parametrů použitých panelů. To je úkol **stavebních** inženýrů a architektů při navrhování úprav panelových domů. Bez této analýzy mohou vést jakékoliv dispoziční úpravy k narušení nebo snížení spolehlivosti **stavebních** a nosných konstrukcí objektu,“ upozorňuje Ing. **Luděk Vejvara**, Ph.D., předseda výboru **ČKAIT** pro oblast Plzeň, jenž je zároveň praktikujícím autorizovaným **stavebním** inženýrem pro obory pozemní stavby a statika a dynamika staveb. Ve své profesní praxi se právě zaměřuje také na panelové domy a přednáší danou problematiku na Západočeské univerzitě v Plzni.

Komora se přitom setkává s řadou případů, kdy byly **stavební** úpravy provedeny „paušálně“, bez přihlídnutí ke specifikům dané panelové soustavy. Důsledkem jsou přetížené nebo narušené konstrukce, popraskané spáry, do nichž zatéká, nekvalitně provedené izolace, tepelné mosty doprovázené plísněmi, opadané nebo jinak znehodnocené zateplovací obklady na plášti...

S velkými problémy se setkávají i snahy o vybudování tzv. zelených střech na stávajících panelových domech. „Nová zelená střecha totiž znamená velké dodatečné statické zatížení, s nímž původní návrh konstrukce panelového domu nepočítal. U většiny panelových soustav proto není možné umístit ani relativně lehké, extenzivní vegetační souvrství. Vždy je třeba začít statickým posudkem možného zatížení,“ dodává Ing. **Robert Špalek**, **předseda ČKAIT** a praktikující statik.

**ČKAIT** upozorňuje i na soubor problémů spojených s úpravami interiérů, které jsou často v médiích prezentovány jako ukázkové. Jsou na nich mnohdy vidět hrubé a potenciálně nebezpečné zásahy do nosných stěn, přetěžování stropů například nově vyzdívanými příčkami či přízdívkami o tloušťce 100 mm a větší, zasekávání rozvodů do stropů nebo do příčných nosných betonových stěn často jen 140 -150 mm silných, výrazné přebetonování podlah nebo úpravy lodžii.

Obezřetnost je na místě zejména v případě zásahů do nosných stěn. Neproblematičtější je v tomto případě rozšíření nebo posun dveřního otvoru. Většinou nelze uložit ocelový překlad na úzké stěny a zajistit jeho dostatečnou tuhost. Pro nový nebo upravovaný otvor je třeba znát i kolik podlaží je nad upravovaným bytem i jak vypadají stěny v bytě nad a pod touto jednotkou.

Komora upozorňuje, že přesně toto jsou důležité faktory, aby nebyl ohrožen dům jako celek i sousední byty. Obecně platí, že čím širší otvory ve stěnách jsou, tím větší riziko skýtají, nemluvě o vyřezávání částí stěn za účelem zvětšování nebo prosvětlování prostor. Větší zásahy jsou nákladné na vlastní přípravu, posouzení i realizaci. Tyto úpravy vyžadují vysoce odborný přístup a zkušenost, a ve většině případů nejdou realizovat tak, jak si zadavatel představuje. Důsledky zasahují často celý objekt anebo jeho značnou část.

„Je třeba vědět, že dnes požadované úpravy často přesahují původní zadání pro návrh panelových objektů v době jejich vzniku. Nový navrhovaný stav je třeba posuzovat podle dnes platných norem a předpisů a s vyhlídkou na využívání i v dalším období životnosti stavby. Každé úpravy přinášejí také změny v zatížení působícím na konstrukce stavby. K tomu je třeba počítat se stářím konstrukcí panelového objektu a použitých materiálů. Leccos lze dnes technicky vyřešit, ale s omezením nebo za vyšších nákladů“ doplňuje Ing. **Luděk Vejvara**, Ph.D.

Zmíněná doporučení jsou důležitá i s ohledem na stav bytového fondu v panelových domech. Podle odhadů Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD) prošlo první vlnou modernizace pouze 60 % z celkového počtu zhruba 1,2 mil. bytů v panelových domech s více než 2 miliony obyvatel. Ostatních 500 – 550 tisíc bytových jednotek na svou obnovu a modernizaci teprve čeká.

„Očekáváme, že v nadcházejících deseti letech čeká modernizace 300 tisíc bytů, které jsou dosud v původním stavu. Neobejde se to však bez intervence státu, neboť na řadě míst nejde jen o technický stav domů, ale komplexní sociální problémy vybraných lokalit,“ říká Ing. Martin Hanák, ředitel metodického odboru SČMBD.

Rychlost provádění **stavebních** úprav panelových domů záleží i na dotačních titulech. V minulosti byly hojně využívány programy IROP, Zelená úsporám, Nový panel nebo Bytové domy bez bariér. Jak ale dokládá analýza Svazu českých a moravských bytových družstev, velmi efektivní a nápomocný IROP se transformoval do Nové zelené úsporám, která není pro správce a vlastníky bytových domů příliš motivující, a tudíž ani využívána SČMBD se proto snaží u Ministerstva životního prostředí i Státního fondu životního prostředí dosáhnout toho, aby se intenzita podpory zdvihla na minimálně 30 %.

„Jednoznačně tyto kroky podporujeme, nová výstavba není všespásná. A jsou to právě panelové domy, které – pokud pomineme vyloučené či jinak problematické lokality – reprezentují slušný standard bydlení. Navíc, čím kvalitnější bydlení již stávající domy, včetně těch panelových, nabídnou, tím nižší bude tlak na zahušťování výstavby. A tudíž i tlaku na snižování komfortu bydlení ve starší zástavbě,“ uzavírá Ing. **Robert Špalek**.

**Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě** se i s ohledem na výše popsané dlouhodobě zasazuje o zachování technických informací o panelových soustavách, profesní vzdělávání svých členů v této oblasti a informování veřejnosti. V knihovně **ČKAIT** jsou k dispozici dostupné typové podklady jednotlivých konstrukčních soustav panelových domů, a to i v elektronické podobě. Komora se snaží soustředit veškeré informace o všech základních **stavebních** soustavách panelové výstavby a jejich variantách a postupně je digitalizuje.

Jak postupovat před **stavebními** úpravami v bytě panelového domu? (dle Ing. **Lud'ka Vejvary**, Ph.D.)

Vymezit záměr **stavební** úpravy a vytvořit jako zadání stručný popis a nákres stavebníkem.

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), **stavební** úřad v obci.

Pokud je to potřeba, zpracuje se pro lepší představu stavebníka vizualizovaný návrh úpravy. Většinou se jedná o studii s novým půdorysem bytu a s možným doplněním pohledy do interiéru nebo 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.

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 případem jsou změny bytového jádra, změny příček nebo úpravy otvorů ve stěnách.

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. Upozorňuji, že dokumentace pro ohlášení nebo povolení stavby je obsahově shodná. Se zajištěním dokumentace může pomoci nebo poradit autorizovaná osoba – člen **ČKAIT**.

Pro realizaci úpravy lze postupovat dvěma způsoby: Můžeme využít předchozí nákresy a posouzení, dokumentaci pro **stavební** povolení či ohlášení a úpravy upřesnit přímo s prováděcí firmou nebo zajistit podrobnější realizační dokumentaci k provádění stavby. Ta obsahuje potřebné 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.).

Posledním bodem je realizace stavby za dodržení všeobecných podmínek výstavby a podmínek uvedených ve **stavebním** povolení či ohlášení (požadavky **stavebních** předpisů, bezpečnosti, nakládání s odpady apod.).

Veškeré uvedené úkony není třeba provést, záleží na povaze úpravy. Body 1, 2 a 4 by měly být ale provedeny vždy při úpravě zasahující stropy a stěny domu. Změny by měly být projednány v rámci SVJ. O potřebě povolení či ohlášení stavby je potřeba jednat se **stavebním** úřadem, doporučujeme konzultaci se členy **ČKAIT**.

Při přípravě úprav panelových domů je vhodné se obrátit na autorizované osoby **ČKAIT**, zejména v oboru pozemní stavby. Jejich seznam je na stránkách [www.ckait.cz](http://www.ckait.cz).

10

Autor: redakce || redakce

## Půl milionu bytů v panelových domech čeká na modernizaci. Ta ale vyžaduje odborníky

16. 3. 2022, 11:16, Zdroj: [hypoindex.cz](https://hypoindex.cz), Autor: Veronika Hejná, Téma: **Hlavní téma**, Klíčová slova: Robert Špalek, Česká komoře autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ČKAIT, předseda ČKAIT, Luděk Vejvara (ČKAIT OR Česká komoře autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě)

Bydlení

Nekvalitní zateplování bez příslušného projektanta, přetěžování nosných konstrukcí dostavbami, často „divoké“ úpravy interiérů doprovázené bouráním dodatečných otvorů u nenosných, ale i nosných stěn, zřizování zelených střech bez statického posouzení únosnosti konstrukce... To jsou jen některé prohřešky, s nimiž se při **stavebních** úpravách panelových domů setkávají autorizované osoby sdružené v **České komoře autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT)**. Komora dlouhodobě upozorňuje, že účast kvalifikovaného projektanta, nejlépe statika, je nutnou podmínkou realizace **stavebních** zásahů do panelových domů.

Vlastníci panelových bytů by si měli uvědomit, že každý **stavební** zásah, ať se jedná o výměny bytových jader a další úpravy interiéru v bytové jednotce nebo dodatečné zateplení pláště domu, či úpravy balkonu a lodžii, by měl být prováděn s ohledem na konkrétní typ panelového domu. Jednoduše řešeno: Není panelák jako panelák. Na místě je proto včasná konzultace se **stavebními** projektanty, ideálně statiky. Potřeba odborně zpracované dokumentace při **stavebních** úpravách panelových domů je však často podceňována. Na místě je také připomenutí, že konstrukce domu jako jsou stropy nebo stěny nepatří jen majiteli bytu, ale všem vlastníkům objektu.

V České republice bylo postaveno více než 80 tisíc panelových domů, převážně čtyř- až osmipodlažních, s 1,2 mil. bytů. Od 60. let minulého století se používalo hlavních 12 typů konstrukčních soustav panelových domů (známá jsou označení G 57, T 06 B, VVÚ ETA, P 1.11 atd.) rozvinutých do dalších několika desítek lokálních krajských variant. Každá taková varianta představuje vždy vlastní ucelený soubor prefabrikovaných stěnových, stropních a dalších dílců používaných v minulosti v daném kraji a v určitém časovém období pro návrh a výstavbu panelových domů. Jednotlivé soustavy se odlišují prostorovým uspořádáním svých konstrukcí a **stavebním**, technickým a materiálovým provedením.

„Před každým **stavebním** zásahem je důležité začlenění konkrétního panelového domu do dané soustavy a určení technických parametrů použitých panelů. To je úkol **stavebních** inženýrů a architektů při navrhování úprav panelových domů. Bez této analýzy mohou vést jakékoliv dispoziční úpravy k narušení nebo snížení spolehlivosti **stavebních** a nosných konstrukcí objektu,“ upozorňuje Ing. **Luděk Vejvara**, Ph.D., předseda výboru **ČKAIT** pro oblast Plzeň, jenž je zároveň praktikujícím autorizovaným **stavebním** inženýrem pro obory pozemní stavby a statika a dynamika staveb. Ve své profesní praxi se právě zaměřuje také na panelové domy a přednáší danou problematiku na Západočeské univerzitě v Plzni.

REKLAMA

Komora se přitom setkává s řadou případů, kdy byly **stavební** úpravy provedeny „paušálně“, bez přihlídnutí ke specifickým dané panelové soustavě. Důsledkem jsou přetížené nebo narušené konstrukce, popraskané spáry, do nichž zatéká, nekvalitně provedené izolace, tepelné mosty doprovázené plísněmi, opadané nebo jinak znehodnocené zateplovací obklady na plášti...

S velkými problémy se setkávají i snahy o vybudování tzv. zelených střech na stávajících panelových domech. „Nová zelená střecha totiž znamená velké dodatečné statické zatížení, s nímž původní návrh konstrukce panelového domu nepočítal. U většiny panelových soustav proto není možné umístit ani relativně lehčí, extenzivní vegetační souvrství. Vždy je třeba začít statickým posudkem možného zatížení,“ dodává Ing. **Robert Špalek**, předseda **ČKAIT** a praktikující statik.

**ČKAIT** upozorňuje i na soubor problémů spojených s úpravami interiérů, které jsou často v médiích prezentovány jako ukázkové. Jsou na nich mnohdy vidět hrubé a potenciálně nebezpečné zásahy do nosných stěn, přetěžování stropů například nově vyzdívanými příčkami či přízdívkami o tloušťce 100 mm a větší, zasekávání rozvodů do stropů nebo do příčných nosných betonových stěn často jen 140 -150 mm silných, výrazné přebetonování podlah nebo úpravy lodžii.

Obezřetnost je na místě zejména v případě zásahů do nosných stěn. Neproblematičtější je v tomto případě rozšíření nebo posun dveřního otvoru. Většinou nelze uložit ocelový překlad na úzké stěny a zajistit jeho dostatečnou tuhost. Pro nový nebo upravovaný otvor je třeba znát i kolik podlaží je nad upravovaným bytem i jak vypadají stěny v bytě nad a pod touto jednotkou.

REKLAMA

Komora upozorňuje, že přesně toto jsou důležité faktory, aby nebyl ohrožen dům jako celek i sousední byty. Obecně platí, že čím širší otvory ve stěnách jsou, tím větší riziko skýtají, nemluvě o vyřezávání částí stěn za účelem zvětšování nebo prosvětlování prostor. Větší zásahy jsou nákladné na vlastní přípravu, posouzení i realizaci. Tyto úpravy vyžadují vysoce odborný přístup a zkušenost, a ve většině případů nejdou realizovat tak, jak si zadavatel představuje. Důsledky zasahují často celý objekt anebo jeho značnou část.

„Je třeba vědět, že dnes požadované úpravy často přesahují původní zadání pro návrh panelových objektů v době jejich vzniku. Nový navrhovaný stav je třeba posuzovat podle dnes platných norem a předpisů a s vyhlídkou na využívání i v dalším období životnosti stavby.“

Každé úpravy přinášejí také změny v zatížení působícím na konstrukce stavby. K tomu je třeba počítat se stářím konstrukcí panelového objektu a použitých materiálů. Leccos lze dnes technicky vyřešit, ale s omezením nebo za vyšších nákladů “ doplňuje Ing. **Luděk Vejvara**, Ph.D.

Zmíněná doporučení jsou důležitá i s ohledem na stav bytového fondu v panelových domech. Podle odhadů Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD) prošlo první vlnou modernizace pouze 60 % z celkového počtu zhruba 1,2 mil. bytů v panelových domech s více než 2 miliony obyvatel. Ostatních 500 – 550 tisíc bytových jednotek na svou obnovu a modernizaci teprve čeká.

„Očekáváme, že v nadcházejících deseti letech čeká modernizace 300 tisíc bytů, které jsou dosud v původním stavu. Neobejde se to však bez intervence státu, neboť na řadě míst nejde jen o technický stav domů, ale komplexní sociální problémy vybraných lokalit,“ říká Ing. Martin Hanák, ředitel metodického odboru SČMBD.

Rychlost provádění **stavebních** úprav panelových domů záleží i na dotačních titulech. V minulosti byly hojně využívány programy IROP, Zelená úsporám, Nový panel nebo Bytové domy bez bariér. Jak ale dokládá analýza Svazu českých a moravských bytových družstev, velmi efektivní a nápomocný IROP se transformoval do Nové zelené úsporám, která není pro správce a vlastníky bytových domů příliš motivující, a tudíž ani využívána SČMBD se proto snaží u Ministerstva životního prostředí i Státního fondu životního prostředí dosáhnout toho, aby se intenzita podpory zdvihla na minimálně 30 %.

„Jednoznačně tyto kroky podporujeme, nová výstavba není všespásná. A jsou to právě panelové domy, které – pokud pomineme vyloučené či jinak problematické lokality – reprezentují slušný standard bydlení. Navíc, čím kvalitnější bydlení již stávající domy, včetně těch panelových, nabídnou, tím nižší bude tlak na zahušťování výstavby. A tudíž i tlaku na snižování komfortu bydlení ve starší zástavbě,“ uzavírá Ing. **Robert Špalek**.

**Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě** se i s ohledem na výše popsané dlouhodobě zasazuje o zachování technických informací o panelových soustavách, profesní vzdělávání svých členů v této oblasti a informování veřejnosti. V knihovně **ČKAIT** jsou k dispozici dostupné typové podklady jednotlivých konstrukčních soustav panelových domů, a to i v elektronické podobě. Komora se snaží soustředit veškeré informace o všech základních **stavebních** soustavách panelové výstavby a jejich variantách a postupně je digitalizuje.

Jak postupovat před **stavebními** úpravami v bytě panelového domu? (dle Ing. **Lud'ka Vejvary**, Ph.D.)

Vymezit záměr **stavební** úpravy a vytvořit jako zadání stručný popis a náskres stavebníkem.

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), **stavební** úřad v obci.

Pokud je to potřeba, zpracuje se pro lepší představu stavebníka vizualizovaný návrh úpravy. Většinou se jedná o studii s novým půdorysem bytu a s možným doplněním pohledy do interiéru nebo 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.

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 případem jsou změny bytového jádra, změny příček nebo úpravy otvorů ve stěnách.

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. Upozorňuji, že dokumentace pro ohlášení nebo povolení stavby je obsahově shodná. Se zajištěním dokumentace může pomoci nebo poradit autorizovaná osoba – člen **ČKAIT**.

Pro realizaci úpravy lze postupovat dvěma způsoby: Můžeme využít předchozí náskresy a posouzení, dokumentaci pro **stavební** povolení či ohlášení a úpravy upřesnit přímo s prováděcí firmou nebo zajistit podrobnější realizační dokumentaci k provádění stavby. Ta obsahuje potřebné 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.).

Posledním bodem je realizace stavby za dodržení všeobecných podmínek výstavby a podmínek uvedených ve **stavebním** povolení či ohlášení (požadavky **stavebních** předpisů, bezpečnosti, nakládání s odpady apod.).

Veškeré uvedené úkony není třeba provést, záleží na povaze úpravy. Body 1, 2 a 4 by měly být ale provedeny vždy při úpravě zasahující stropy a stěny domu. Změny by měly být projednány v rámci SVJ. O potřebě povolení či ohlášení stavby je potřeba jednat se **stavebním** úřadem, doporučujeme konzultaci se členy **ČKAIT**.

Při přípravě úprav panelových domů je vhodné se obrátit na autorizované osoby **ČKAIT**, zejména v oboru pozemní stavby. Jejich seznam je na stránkách [www.ckait.cz](http://www.ckait.cz).

Autor: Veronika Hejná