

Podklad a informace pro účastníky valné hromady ČKAIT Plzeň

Vážení kolegové, dovolili jsme si s výborem oblasti k jednání valné hromady a k Vaší informaci sestavit některé informace k novému stavebnímu zákonu a další poznatky

1. Nový stavební zákon

Nový stavební zákon má přinést nový nejvyšší předpis pro další období. Jeho původní text je schválen, přesto očekáváme ještě možné změny. Mohl by platit, **v plné podobě od července 2024.**

Nový stavební zákon pod č. 283/2021 Sb. schválila ještě předchozí vláda. V tomto zákoně vznikl Nejvyšší stavební úřad a jemu podřízená soustava stavebních úřadů a dále speciální a odvolací stavební úřad

V říjnu 2022 schválila vláda upravenou podobu nového stavebního zákona, kde byl:

- Zrušen nejvyšší stavební úřad a nová soustava stavebních úřadů jako samostatný úřad
- V navrhované podobě jsou zachovány všechny stavební úřady – časem by mělo dojít k jejich redukci
- Od 1.7.2023 začne fungovat speciální a odvolací stavební úřad, který bude mít na starosti velké infrastrukturní stavby, například dálnice, celostátní železnice nebo elektrárny
- Od 1.7.2024 pak přejde činnost všech stavebních úřadů podle tohoto zákona a stavby budou do 30. června 2024 podléhat povolování podle dosavadních předpisů (stávající 183/2006).

Novelu ještě musí projednat Sněmovna, Senát a podepsat prezident.

Vláda schválila současně i návrh zákona o jednotném enviromentálním stanovisku (JES), které by mělo před stavebním řízením sloučit povolení všech úřadů odpovědných za životní prostředí.

Zákon stanovuje čtyři druhy staveb podle velikosti a důležitosti. Jsou stavby drobné, jednoduché, vyhrazené a řekneme ostatní. Vymezení staveb je součástí příloh 1 a 2 stavebního zákona.

Základem pro návrh stavby jsou **základní požadavky na stavby**. Je třeba upozornit, že nyní jsou požadavky přímo v textu zákona a ne ve vyhlášce. Jejich splnění je nutné v dokumentaci a i na stavbě. Jedná se o tyto požadavky, nyní vyjádřené obecnějšími a kratšími souslovími, ale nikoli pozor s formálním obsahem (v závorce komentář)

- Mechanická odolnost a stabilita - (statika, základy - nosnost, použitelnost)
- Požární bezpečnost - (PBR, též nový zákon)
- Ochrana zdraví - (vše k hluku, hygieně, prostředí staveb)
- Ochrana životního prostředí - (látky ze stavby, ochrana okolí jako dosud)
- Bezpečnost při užívání, provozu i údržbě - (včetně invalidů)
- Úspora energie - (vytápění, energetika, PENB – ten není zatím v projektu, ale přikládá se)
- Udržitelné využívání přírodních zdrojů

Došlo k přeskupení některých pojmů a zahrnutí některých dřívějších požadavků např. do ochrany zdraví (hluk). Přibyl požadavek na udržitelnou výstavbu včetně vazeb na recyklaci materiálů. To bude ještě upřesňováno. Možný je i nový osmý požadavek.

Jednotlivé požadavky budou doplňovat podrobnější texty podzákoných předpisů - vyhlášek a norem

Stále ministerstva pracují na dvou základních vyhláškách k stavebnímu zákonu, zejména na:

- obecně technických požadavcích na stavby (náhrada vyhlášky 268/2009Sb)
- o dokumentaci staveb je připravována (náhrada 499/2006 Sb)

2. Současný stav a nové vyhlášky

Příprava staveb se zatím řídí zatím platným zákonem 183/2006 Sb a dokumentace podle novel vyhlášky 499/2006Sb.

V roce 2021 byla schválena vyhláška 360/2021, kde byla stanovené plochy s rozdílným způsobem využití a jejich členění

Dne 16.12.2022 byla schválena vyhláška č. 418/2022, kterou se mění vyhl. č. 500/2006 Sb. a částečně vyhl. č. 501/2006 Sb. týkající se územního plánování

Platnost této vyhlášky je od 1.1.2023 a nejdůležitější bod je standardizace územních plánů obcí ČR.

Připravované vyhlášky mohou upřesnit přípravu a realizaci staveb (ČKAIT se podílí na zpracování i při připomínkování). Je třeba, aby s jejich pomocí bylo pokud možno dobře vyjasněno, zjednodušeno a zrychleno zpracování projektů a přípravy staveb (třeba určitými limity).

3. Příprava a povolování staveb

Došlo k podstatně konkrétnější práci některých stavebních úřadů. Přesto není přístup všech úřadů jednotný. Je vyžadováno doplnění dokumentace o další technické údaje, i nad dříve obvyklý rámec. Takový je dnešní stav. Mohu hovořit jen o pozemních stavbách.

Přibýlo více práce na dokladech nebo posudcích k povolovací dokumentaci. Je to i v důsledku dnes užívaných technologií a ekologických a energetických opatření. Například tepelná čerpadla vyžadují hlukové studie, dokládá se hluk od jakékoli dopravy, pásma se zakreslují do situace.

Poukazováno je také úřady na slabý obsah některé dokumentace k povolení od našich členů. Z pozice předsedy oblasti a projektanta bych rád uvedl příčiny kritiky následující:

- Neupřesněné podmínky pro výstavbu v území (územní plán a omezení)
- Neúplnost dokumentace, chybějící části, nutná doplnění - nedostatečná péče a práce AO
- Nedostatečné podklady, například průzkumy, zaměření, údaje o zařízení pro stavbu
- Nedostatečné zadání pro projekt
- A někdy skutečně slabá technická úroveň dokumentace

Je třeba se zamyslet a učinit kroky ke zvýšení obsahové úrovně dokumentace a odborné úrovně autorizovaných osob – AO u každého i obecně. Jednou z forem je vzdělávání ČKAIT a jeho zaměření.

Vhodným postupem je zaslání připomínek k určité dokumentaci přímo, konkrétně a písemně na ČKAIT. Pak můžeme hovořit přímo s autory projektu. Bez konkrétních údajů nelze projednání, nápravu nebo i nakonec bez žalobce nelze řešit stížnost. Stížnost řeší kontrolní orgány ČKAIT – dozorčí komise. Rychlá náprava zde není možná. Podle sdělení předsedy Dozorčí komise v konkrétním případě máme podle řádů Komory až 6 měsíců na šetření a pak je to ještě pár měsíců u Stavovského soudu a i po proběhnutí soudu se čeká 2-3 měsíce na písemné vyhotovení rozsudku. To je ten nejhorší scénář.

4. Pozice hlavního projektanta

Hlavní projektant je koordinátorem všech ostatních částí projektu. Hovořím opět za pozemní stavby. Jelikož často není investor schopen řešit podklady a technikálie s přípravou stavby sám, řeší je

projektant nebo AO v rámci inženýrské činnosti. Často je to nad rámec obvyklé projektové činnosti nebo i obvyklého rozsahu inženýrské činnosti. Musím čelit představě stavebníka, že všechno související se stavbou patří do projektu i jeho ceny. Je třeba toto oddělit a uvést při dohodě se stavebníkem. Je toto třeba dělat jednotně, všemi AO.

Jednotlivé činnosti znamenají již zmíněnou časovou náročnost a také cenu (Lze je kvalifikovat a ocenit například s pomocí cenyzaprojekty.cz).

Podívám-li se na projektovou a inženýrskou přípravu stavby, připomínám následující fáze:

- Přípravné práce
- Zaměření a průzkumné práce
- Vlastní projektová činnost
- Dokumenty, studie, posudky k povolení stavby (dnes i PENB)
- Získání stanovisek orgánů a obstarání vlastního stavebního povolení
- Pomoc investorovi pro realizaci stavby – dozor projektanta

Další činnosti by byly spojené přímo s realizací stavby včetně výběru dodavatele a prováděcí a realizační dokumentace.

5. Dokumentace pozemních staveb

Existuje veřejná představa o jednodušší a rychleji zpracované dokumentaci a vyřízení povolení staveb. Opět mohu hovořit pouze o stavu pro pozemní stavby, neboť u dopravních staveb a jejich povětšinou státních zakázek je lépe vybudován systém zadávání a přípravy, a to činností organizací připravujících a řídících státní zakázky.

Představu o zjednodušení dokumentace komplikují podklady pro vyjádření dotčených orgánů, zejména nestátních. Tyto organizace vyžadují často výkresy nebo texty na úrovni až podrobné prováděcí dokumentace. Často se zde nelze vyhnout uvedení podrobností nebo zařízení, pro něž se posouzení jako nutný podklad k získání povolení zpracovává. Je zde pak na pováženou stav, že při změně zařízení mohou být výsledky posudku jiné. To se týká i PENB. Nelze požadavky institucí škrtnout nebo omezit a chápu jejich potřeby, neboť oni již další vazbu na stavbu kromě povolení nemají. Jedná se i o zásah do právních záležitostí a vazbou na budoucí užívání stavby. Můžeme říci, že změny jsou věcí investora. Narůstá zde práce, kterou většinou zajišťuje stejně stavební projektant. Roste i cena prací na projektu a souvisejících činností. Je podle mého názoru třeba, řekněme, hledat řešení a možnosti ke zlepšení práce AO. Je pro investora nepříjemné, když u jednoduché stavby dva až tři měsíce zpracováváme projektovou dokumentaci a následně šest až deset měsíců ji doplňujeme, upravujeme a získáváme stanoviska. Pro vysvětlení doplňuji, že některá na sebe navazují. Přitom je třeba podotknout, že vstřícnost řady úředníků je velmi dobrá a jednání většinou bezproblémové, ale celkově čas vyjde delší. Všichni si na tento postup zvykli a ví obvykle, jak to jde vyřešit. Ale neznalý investor je zděšen a vidí to jako samostatný svět. A my to takto nevidíme. Ideální stavby a pozemky, kde jsme výrazně při přípravě stavby rychlejší, jsou výjimečné. Popsaný stav platí bohužel i pro malé stavby, např. rodinné domy. A takových staveb je poměrně hodně.

Dokumentace pro stavební povolení - Musí být v takové podrobnosti, aby bylo zřejmé provozní řešení, vzhled a architektonické řešení, umístění na pozemku a technické koncepční řešení stavby za splnění základních požadavků na stavby a bylo možno navrhnout a vypořádat všechny vazby stavby na okolní pozemky, technickou a dopravní infrastrukturu

6. Kvalita provádění staveb

Stále zjišťujeme, že některé pozemní stavby jsou realizovány bez potřebné podrobné dokumentace. Je to bohužel odvislé od úrovně stavebníka, dozoru a dodavatelské firmy. Hrají zde roli i peníze na stavbu, tj. peníze jednotlivých stran.

Jsou případy změn staveb a případy jejich realizace bez dokumentace a někdy i bez řešení oficiální změny (dokumentace) stavby před dokončením. Jsou to například případy, kdy krovy nebo obdobné dřevěné konstrukce jsou zpracovány samostatně, bez sladění s vlastní stavbou, jsou realizovány jen ze zkušenosti nebo z možností jejich tvůrce.

Je vhodné proto zavést znovu dozor projektanta pro všechny stavby, dříve nazvaný autorský dozor, a to ke kontrole souladu stavby s projektem, účasti na kontrolních dnech, pomoc stavbě, vysvětlování částí stavby a řešení koncepce a důsledků změn. Dozor je také důležitý pro další rozvoj a získávání zkušeností AO v projekci, a zejména pro výchovu mladších dalších odborníků. I pro potřeby ČKAIT. Samotná ČKAIT dlouhodobě usiluje o povinný dozor pro všechny stavby. Zatím jej je dobré stavebníkovi nabídnout, ten ale často odmítá zejména pro náklady i možné zásahy projektanta do stavby.

7. Ostatní

Dovolím si ještě připomenout některé postřehy a bohužel i negativní aspekty ve stavebnictví:

- Malá obecná informační znalost o stavebnictví ve společnosti daná i poměrnou složitostí investičního procesu
- Velký počet dokumentací s různými názvy a s různým určením
- Neznalost stupňů a druhů dokumentace, zaměňování účelu a názvů dokumentace (a to i AO), neoficiální názvy, co do čeho patří, zjednodušování – chybná představa osob i zástupců institucí o dokumentaci (stačí jen výkresy)
- Přehlížení změn stavby a jejich zakreslení a archivování
- Nearchivování prováděcí a realizační dokumentace stavebníkem (pro další využití v budoucnu)
- Neexistence nějaké databáze dříve užívaných výrobků a konstrukcí, zejména pro nosné konstrukce staveb. Obtížně se pak dělají rekonstrukce a statické posudky, je nutné provádět zjišťování, sondy a zkoušky materiálů

Uvedená témata se pokouší ČKAIT řešit, například v práci komisí a aktivů ČKAIT.

V řešení pozemních staveb má a bude mít prvotní vliv energetická náročnost. Jistě kladnou, ale i zápornou. Je třeba myslet na konstrukci a ostatní části stavby komplexně.

8.1.2023, Luděk Vejvara za výbor oblasti