

DÍL 8 - ÚDRŽBA A HAVÁRIE STAVEB (k článku ve Zpravodaji 2/2019)

Díl 8. – ÚDRŽBA A HAVÁRIE STAVEB (k článku ve Zpravodaji 2/2019)

ÚDRŽBA STAVBY

V současném stavebním zákonu je údržba stavby jako pojem definovaná v **§ 3 odst. 4: Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její uživatelnost.**

Ve starém stavebním zákoně (č.50/1976 Sb.) nebyla definována jako pojem, ale byla určena označením povinnosti vlastníka stavby v **§ 86 odst.1 : Vlastník stavby je v souladu s dokumentací ověřenou stavebním úřadem a s rozhodnutím stavebního úřadu (stavební povolení, kolaudační rozhodnutí) povinen udržovat stavbu v dobrém stavebním stavu, tak aby nevznikalo nebezpečí požárních a hygienických závad, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení nebo ohrožení jejího vzhledu a aby se co nejvíce prodloužila její uživatelnost.**

Co se týče definic pojmů, je dobré si uvědomit, že zákonodárci v současnosti schválili údržbu i do jiného pojmu v **§ 3 odst. 5: Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavební záměr, rozumí se tím podle okolností stavba, změna dokončené stavby, terénní úprava, zařízení nebo údržba.**

Na současnou definici údržby podle stavebního zákona pak logicky navazuje nám již známá definice veřejného zájmu v **§ 132 odst. 3** tedy požadavek, aby:

c) stavba neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsobovala jiné škody či ztráty,

e) byly odstraněny stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě anebo na stavebním pozemku, včetně překážek bezbariérového užívání stavby.

A tomu předcházející **oprávnění stavebního úřadu ve veřejném zájmu podle § 132 odst. 2 písm e) nařizovat provedení udržovacích prací.** Avšak provádět udržovací práce, respektive stavbu udržovat, je bez ohledu na pravomoc stavebního úřadu přímá povinnost vlastníka stavby podle § 154 odst. 1: **Vlastník stavby je povinen a) udržovat stavbu podle § 3 odst. 4 po celou dobu její existence.** A jak již také víme, vlastník se dopustí přestupku podle **§ 179 odst.1 písm. j)** stavebního zákona tím, že poruší některou z povinností podle **§ 154.**

Jak víme z článku, stavební zákon nezná běžně užívané pojmy jako oprava, rekonstrukce apod., ale jen udržovací práce nebo stavební úpravy.

Jak tedy prakticky rozpoznat, co je jen údržbou stavby a co už stavební úpravou? Pomůckou je, že údržba jsou především práce, nikoliv vytváření konstrukcí. Z toho vyplývá pomocná definice, že provedení udržovacích prací se nesmí promítnout do stavebních výkresů, protože nemůže dojít ke stavební (konstrukční) úpravě stavby

oproti schválené dokumentaci. Pokud je třeba v krovu zcela ztrouchnivělý či uhnílý trám, je v dokumentaci zjevná jeho poloha ve stavbě, jeho délka a profil (např. 80x120 mm). Pokud takový trám vyjmeme a nahradíme zcela stejným, není co ve výkrese měnit. Pokud byste ho ale chtěli „jen opravit“ pomocí příložek (ocelových či dřevěných, což je také vcelku obvyklé, protože je to mnohdy technicky jednodušeji proveditelné), doplňujete do krovu další konstrukční prvky, které přebírají funkci původních – nyní nefunkčních prvků, a ty nové prvky musí být „úředně ověřeny“ formou projektu a povolení stavebního úřadu (došlo k zásahu do nosné konstrukce).

Ale rozebrání části krovu a jeho zpětné složení je přeci také nepochybným zásahem do nosné konstrukce. Ano, a proto se musí některé udržovací práce, dále jim budeme říkat „**nebezpečná údržba**“ (všechny **ne**uvedené v § 103) také ohlašovat stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. j) stavebního zákona. Všechny ostatní udržovací práce, které jsou vymezeny v § 103 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, dále jim budeme říkat „**prostá údržba**“, se ohlašovat nemusí. Jsou to: *udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou.*

Slovo „stabilita“ zde zastupuje „nosnou konstrukci stavby“ a její funkce ve stavbě. A opět připomínáme, všechny parametry v § 103 musí být vždy splněny současně, jinými slovy není-li splněn jediný z nich, jedná se automaticky o údržbu ohlašovanou. Specifikem ohlašovaných udržovacích prací (nebezpečné údržby) oproti změnám stavby je to, že podle § 105 odst. 8 stavebního zákona povinná dokumentace neobsahuje žádné výkresy a tvoří ji pouze technický popis provedení udržovacích prací. Pro **zpracování tohoto technického popisu** udržovacích prací stavební zákon **nevyžaduje prokázání jakékoliv kvalifikace.**

Při přípravě nebezpečné údržby je dobré postupovat zodpovědně, protože opravdu může jít o život.

Podle různých předpisů se totiž pod údržbu zařazují i výměny původních materiálů za nové současné (obnova), třeba z důvodu, že původní se již nevyrábí (například olovené či litinové trubky vodovodů a odpadů, ale mohlo by sem spadat i výměna hliníkových kabelů za měděné, protože měděné vodiče v bytech jsou dnes již téměř standardem. Nebo například právě u krovů se sice stále používají dřevěné trámy, ale zcela se změnila tesařské spoje. Nikdo už dnes nepoužívá různé bezhřebíkové čepové spoje a podobně a u krokví se používají tupé spoje s hřebíky či ocelovými příložkami. Tyto detaily se v projektových dokumentacích ověřovaných stavebním úřadem nevyskytují. O tom, že podstatně ovlivňují stabilitu krovu asi nikdo nepochybuje, stejně jako asi nepochybuje o tom, že zřícený krov či špatná elektroinstalace umí zraňovat až zabíjet.

Pro provádění prosté ani nebezpečné údržby není podle § 160 vyžadován stavbyvedoucí ani stavební dozor a je možné je provádět svépomocí (nicméně u zásahů do elektroinstalace však stále platí energetické zákony a vyhlášky!)

Tyto skutečnosti však nezbavují i při jakékoli údržbě dodržovat povinnosti vyplývající z ustanovení § 156 Požadavky na stavby:

(1) Pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.

(2) Výrobky pro stavbu, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a představují zvýšenou míru ohrožení oprávněných zájmů, jsou stanoveny a posuzovány podle zvláštních právních předpisů.

Dále je třeba mít na paměti, že při jakékoli údržbě je třeba zajistit bezpečnost práce, neboť místo údržby je stavenišťem, jak stanoví § 3 stavebního zákona:

(3) Stavenišťem se rozumí místo, na kterém se provádí stavba nebo udržovací práce nebo na kterém se stavba odstraňuje; zahrnuje stavební pozemek, popřípadě zastavěný stavební pozemek nebo jeho část anebo část stavby, popřípadě, v rozsahu vymezeném stavebním úřadem, též jiný pozemek nebo jeho část anebo část jiné stavby.

A nakonec je na místě úvaha, zda při přípravě a provádění údržby nepostupovat rovnou podle povinností stavebníka podle § 152 odst. 1: *Stavebník je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. K tomu je povinen zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nebo u jiného obdobného záměru (protože toto dodržovat je určitě rozumné), například zřízení reklamního zařízení. U staveb prováděných svépomocí je stavebník rovněž povinen uvést do souladu prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací. O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené (protože toto dodržovat je určitě slušné).*

Jak je výše naznačeno, hranice mezi stavební úpravou a údržbou může být v praxi velmi nejasná a pokud by se vám do údržby „přimotala“ stavební úprava, byl by postup v rozporu s citovaným § 152 přestupkem.

HAVÁRIE STAVBY

Jak bylo v článku naznačeno, úplná absence údržby (a zejména oprav) může, a obvykle vede v dlouhém období k částečné či úplné ztrátě vlastností jednotlivých konstrukčních prvků, přičemž tyto vlastnosti zajišťují bezpečnost stavby jako celku či podstatných částí. Obvykle se jedná o logický sled jevů s gradujícím účinkem. Například u střech nejsou udržovány povrchové úpravy prvků krytiny (oplechování, lepenky) obvykle nátěry, v důsledku čehož je narušena hlavní izolační vrstva (plech, asfaltová vrstva lepenek či spoje), což vede k protékání vody do dalších souvrství, kde vzniká prostředí agresivní pro nosnou konstrukci nejprve střechy a následně i stěn a stropů atd., což následně vede k narušení statické funkce nosných konstrukcí a tedy až ke zřícení obvykle části stavby, tedy havárii stavby.

Tyto procesy trvají v každé stavbě jinak dlouho. Logicky lze předpokládat, že doba mezi amatérskou (svépomoc stavebníka) montáží obyčejné asfaltové lepenky ochráněné pouze klasickým asfaltovým nátěrem (i třeba reflexním) nátěrem a prvotním zatečením do ní bude podstatně kratší, než u odborně namontované lepenky z modifikovaných asfaltů s ochranným minerálním břidlicovým posypem. A stejně logicky bude podstatně delší doba mezi montáží krytiny a destrukcí stavby, pokud popsaná varianta krytiny bude na železobetonové monolitické konstrukci (lze předpokládat více desetiletí), oproti stejnému stavu na dřevostavbě pasivního domu (vlhkost v tepelných izolacích je smrtící kombinace pro dřevo a může se za nepříznivých podmínek jednat pouze o jednotlivé roky!).

Zde je dobré připomenout důležitou roli dobře zpracované dokumentace skutečného provedení stavby (viz článek z 6/2018), neboť na jejím základě získá vlastník podstatné informace pro efektivní plán kontrol a údržby stavby.

Je podstatou našeho fyzického světa, že vše stárne a „odumírá“. Pokud však umíme omezit negativní vlivy, umíme tento základní princip zmírnit a z pohledu dosavadní

délky lidského života jej u staveb umíme téměř zastavit. Pokud však negativní vlivy naopak podpoříme nevhodnými postupy při výstavbě či úpravách staveb, tedy včetně údržby, můžeme ho opravdu velmi urychlit. **Pro časovou souvislost (jenom) údržby stavby s případnou havárií lze ze zkušeností konstatovat, že se jedná o velmi dlouhodobou záležitost.** Obvykle se jedná o souběh nevhodných či přímo závadných zásahů do stávající stavby či vadných či nesprávných postupů při výstavbě, při současné absenci následné nezbytné údržby (například drobná netěsnost v nekvalitně provedeném spoji lepenkové krytiny může být dodatečně utěsněna v rámci údržby a regeneračních nátěrů střechy, bez údržby bude mít ale netěsnost tendenci se nekontrolovaně zvětšovat, zejména působením vody a mrazu).

Obecně je havárie stavby náhlý, neočekávaný kolaps stavby, obvykle primárně či sekundárně její nosné konstrukce (například výbuch plynového kotle je primární kolaps, který téměř vždy vyvolává sekundárně i kolaps nosných a dalších konstrukcí stavby). **Tato premisa však není logickou překážkou možnosti havárii předvídat či předpokládat.** Principem „atestační činnosti stavebních úřadů“ při posuzování bezpečnosti a stability stavby v povolovacích řízeních, stejně jako „atestační činnosti“ zvláště oprávněných plynářů, kominíků či elektrikářů při vystavování revizí, je vyloučit předpokladatelné vady, které by předvídatelným způsobem mohly vést k havárii. Přesto k haváriím dochází a s největší pravděpodobností stále docházet bude (při každé zimě dochází k haváriím vodovodů). Svět se totiž stále rychleji mění a také se mění i v cyklech několika měsíců (jaro, léto, podzim, zima) let, desetiletí, staletí a tisíciletí (odtud např. „stoletá či tisíciletá“ voda) i mnohem delších. Na jevy v delších cyklech paradoxně reagujeme jako na novinku. Abychom uměli reagovat na různé vlivy prostředí a zabudovat předpokladatelné dopady na stavby do svých projektových a „atestačních“ postupů, obsahuje stavební zákon téměř „neznámý“ § 155:

(1) Stavební podnikatelé, stavbyvedoucí, osoby vykonávající stavební dozor, autorizovaní inspektoři, stavebníci a vlastníci staveb jsou povinni bezodkladně oznamovat příslušnému stavebnímu úřadu a ministerstvu výskyt závady, poruchy nebo havárie stavby a výsledky šetření jejich příčin, došlo-li při nich ke ztrátám na životech, k ohrožení života osob nebo zvířat nebo ke značným majetkovým škodám. Oznámení musí obsahovat zejména místo, čas, popis oznamované události a jejích důsledků, povahu stavby, popřípadě další okolnosti důležité pro správné posouzení příčin; nezabývá se hodnocením či posuzováním viny nebo odpovědnosti.

(2) Rozsah a způsob oznamování výskytu závady, poruchy nebo havárie stavby a výsledky šetření jejich příčin stanoví prováděcí právní předpis.

Smyslem této povinnosti (jejíž neplnění je také přestupkem s pokutou) je rozlišit „nepořádek“ stavebníků, zhotovitelů, stavbyvedoucích, projektantů ale i vlastníků staveb od nevhodně nastavených preventivních pravidel (tedy „špatný pořádek“), jako prevence proti vzniku havárií.

Klasickým příkladem jsou padající střechy pod nánosem sněhu. V současnosti je mediálně známá kauza zřícené střechy nově postavené tělocvičny, kde se Policii a následně soudu zpovídali (a dále zpovídají) stavebník, projektant, zhotovitel či stavbyvedoucí, protože je zřejmé, že ke zřícení střechy by nedošlo při řádném postupu podle preventivních pravidel (stavebního zákona, vyhlášek či norem) – tedy jedná se o nepořádek.

Naproti tomu bylo relativně nedávno mediálně vděčné stejné téma „často padajících střech pod sněhem“. Tam však nebyl žádný nepořádek zjištěn a po odborném vyhodnocení příčin došlo ke „změně preventivních pravidel“ a statici při návrzích nosných konstrukcí střech již dnes postupují jinak – byl nastaven správný pořádek.

Protože je havárie náhlý, ojedinělý kolaps s velmi často fatálními následky, ale i důsledky, věnuje stavební zákon tomuto fenoménu zvláštní pozornost a obsahuje zvláštní postupy pro řešení nejen havárií, které již nastaly, ale i havárií, které bezprostředně hrozí a je možné je odvrátit. Vzhledem k závažnosti, uvádíme zde příslušný text celý, včetně poznámek pod čarou:

§ 177

Mimořádné postupy

(1) Pokud při vyhlášení stavu nebezpečí, nouzového stavu, stavu ohrožení státu nebo válečného stavu podle zvláštního právního předpisu ⁵⁴⁾ anebo při bezprostředně hrozící živelní pohromě či závažné havárii je třeba bezodkladně provést opatření k odvrácení nebo zmírnění možných dopadů mimořádné události, lze se v mezích odstavců 2 až 4 odchýlit od postupů stanovených tímto zákonem.

(2) Opatření na stavbách a pozemcích spočívající podle okolností i v provádění staveb, terénních úprav nebo odstraňování staveb, jimiž se předchází bezprostředně hrozícím důsledkům živelní pohromy nebo závažné havárie, čelí jejich účinkům a zabraňuje ohrožení života nebo zdraví osob, popřípadě jiným škodám, mohou být zahájena bez předchozího rozhodnutí nebo jiného opatření podle tohoto zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpisy jinak. **Stavebnímu úřadu však musí být neprodleně oznámeno, že jsou taková opatření prováděna;** následně lze postupovat podle odstavců 5 a 6.

(3) Jestliže se stavby nebo terénní úpravy zničené nebo poškozené živelní pohromou nebo závažnou havárií mohou v souladu se zvláštními právními předpisy obnovit ve shodě s původními rozhodnutími nebo jinými opatřeními stavebního úřadu, postačí, že takové opatření bylo předem stavebnímu úřadu ohlášeno. Pro tento postup platí ustanovení § 106 odst. 1 obdobně s tím, že lhůta pro písemné sdělení stavebního úřadu, že proti obnovení stavby nemá námitek, činí 7 dnů. V ohlášení se uvedou údaje o stavbě nebo terénních úpravách, které mají být obnoveny, jednoduchý technický popis prací a osoba, která bude činnost provádět.

(4) Souhlas stavebního úřadu podle odstavce 3 platí po dobu 12 měsíců; nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s prováděním ohlášených prací započato. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen písemný souhlas.

(5) U staveb a terénních úprav, které je nezbytné bezodkladně provést ke zmírnění nebo odvrácení dopadů živelní pohromy nebo závažné havárie stavby, může být

a) po projednání se stavebním úřadem upuštěno od vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, popřípadě stanoveno, že k provedení stavby nebo terénních úprav postačí souhlas stavebního úřadu s jejich ohlášením,

b) po projednání se stavebním úřadem omezen obsah žádosti a jejích příloh na nejnutnější míru nezbytnou pro rozhodnutí,

c) stanoveno v rozhodnutí, že některé doklady předepsané jako přílohy k žádosti, popřípadě jiné doklady budou předloženy ve stanovené lhůtě dodatečně,

d) v odůvodněných případech vydáno předběžné povolení, v němž se stanoví lhůta dodatečného předložení podkladů; po jejich předložení se provede řízení a vydá rozhodnutí,

e) zkrácena lhůta pro provedení právního úkonu účastníků řízení, nejvýše však na polovinu lhůty stanovené tímto zákonem nebo zvláštním právním předpisem; o zkrácení lhůt stavební úřad poučí účastníky řízení v oznámení o zahájení řízení.

(6) Odvolání proti rozhodnutí vydanému v řízení podle odstavce 5 nemá odkladný účinek.

(7) Dokončení staveb a prací provedených podle odstavců 2, 3 a 5 je stavebník povinen bezodkladně oznámit stavebnímu úřadu.

54) Zákon č. 239/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

K tomuto ustanovení je vhodné dodat, že se jedná o **mimořádný nástroj** a jako k takovému je třeba k němu přistupovat a jeho využití opravdu neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. Stavební úřad musí bezodkladně vyhodnotit, zda je jeho použití adekvátní a podle toho na oznámení reagovat, tedy oznamovatele řádně poučit o správném postupu.