

„PŘESTAVBY“ BYTOVÝCH JADER.

(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 27. 3. 2009, č.j. 41672/08-92, publikovaného v příloze časopisu „Urbanismus a územní rozvoj“ č.4/2009)

Podle části čtvrté hlavy I dílu 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) se rozlišují stavební úpravy, které pro své provedení nevyžadují ohlášení ani stavební povolení nebo vyžadují ohlášení anebo vyžadují stavební povolení.

V § 103 odst. 1 písm. h) stavebního zákona jsou uvedeny stavební úpravy, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení. Jedná se o takové stavební úpravy, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby (a to ani např. přetížením stropní konstrukce), nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost. **Dále je možno konstatovat, že stavební úprava bytových jader nepodléhá posouzení vlivu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí. Z hlediska požární bezpečnosti, pokud bylo možné ověřit, náhrada dosavadních umakartových bytových jader s použitím lehkých zdících materiálů nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby, je však nutné zabezpečit utěsnění prostupů v instalačních šachtách nehořlavými materiály.** Ustanovení § 104 odst. 2 písm. n) stavebního zákona **vymezuje stavební úpravy, které vyžadují ohlášení.** V tomto případě se jedná o stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí. Z výše uvedeného vyplývá, že § 103 odst. 1 písm. h) stavebního zákona lze použít pouze tehdy, jsou-li současně splněny všechny v něm uvedené podmínky. **Ustanovení § 104 odst. 2 písm. n) stavebního zákona pro stavební úpravy bytu, pokud bude i po provedení stavebních úprav užíván jako byt, použít nelze, neboť se nemění užívání části stavby.** Všechny ostatní případy vyžadují vydání stavebního povolení. **Posouzení konkrétního stavebního záměru však náleží vždy místně příslušnému stavebnímu úřadu.** V této souvislosti je třeba upozornit na část čtvrtou hlavu IV (§ 152 až § 157) stavebního zákona, nazvanou „Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb“, zejména na § 152 stavebního zákona, který stanoví povinnosti stavebníka, a § 160 stavebního zákona, který upravuje provádění staveb. **Zejména je třeba upozornit, že za provedení stavební úpravy nevyžadující stavební povolení ani ohlášení je podle § 152 odst. 1 stavebního zákona odpovědný stavebník.** Výslovně se mu ukládá, aby dbal na řádnou přípravu a provádění stavby (rozumí se tím též stavební úpravy), měl přitom na zřeteli podle okolností ochranu života a zdraví osob, ochranu životního prostředí i majetku a šetrnost k sousedství.

Za porušení této povinnosti může být stavebníkovi uložena pokuta až do výše 200 000 Kč. Stavby (stavební úpravy) nevyžadující stavební povolení ani ohlášení podléhají také doзору stavebního úřadu, který na nich může provést kontrolní prohlídku a uložit opatření k nápravě jako na stavbách povolovaných (§ 132, 133 a 134 stavebního zákona).