



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

# **Analýza technických nároků rozvoje sociálního bydlení v obci Veselíčko**

zpracována v rámci projektu

***„Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení  
v obci Veselíčko“***

**Řešitelský tým:** Klub Evropanů Olomouckého kraje, zapsaný spolek

červenec - říjen/2017



## Obsah

Úvod.....	2
Východiska .....	4
<b>1. POŽADAVKY NA CHARAKTER SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ PRO CÍLOVÉ SKUPINY .....</b>	<b>6</b>
1.1 Bydlení .....	6
<b>2. POŽADAVKY NA NÁROKY NA REKONSTRUKCI SOUČASNÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK.....</b>	<b>8</b>
2.1 Rekonstrukce nemovitostí a stavební zákon .....	8
2.1.1 Právní povaha rekonstrukce .....	8
2.1.2 Zákonné podmínky realizace rekonstrukce .....	9
2.1.3 Vysvětlivky použitých technických výrazů .....	9
2.2. Povolovací procesy.....	10
2.2.1 Popis a náležitosti ohlášení .....	11
2.2.2 Popis a náležitosti žádosti o stavební povolení.....	11
2.2.3 Obecné požadavky na výstavbu.....	12
2.2.4 Sankce.....	13
2.3 Stavební proces.....	13
2.3.1 Členění stavebního procesu .....	14
2.3.2 Základní pojmy .....	14
2.3.3 Územní souhlas / ohlášení stavby.....	19
2.3.4 Územní řízení / stavební povolení.....	20
<b>3. ZJIŠTĚNÍ POTŘEBY REKONSTRUKCE BYTOVÝCH PROSTOR ZA ÚČELEM ZŘÍZENÍ SOCIÁLNĚ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY PRO OBYVATELE DOMU I OBCE .....</b>	<b>22</b>
3.1 Projekt rekonstrukce domu – všeobecně.....	22
3.1.1 Požadavky na rekonstrukci domu .....	22
3.1.2 Postup práce.....	22
3.2 Potřeby rekonstrukce bytových prostor za účelem zřízení sociálního bydlení/sociálně pečovatelské služby.....	23
3.2.1 Etapizace rekonstrukce .....	23
3.2.2 Rozsah a výsledek rekonstrukce objektu.....	24
3.2.3 Rozsah a požadavky rekonstrukce .....	26
3.2.4 Připomínky a požadavky NPÚ (Národní památkový ústav) k zamýšlené rekonstrukci objektu .....	27
3.3. Rekonstrukce nebo novostavba.....	27
3.3.1 První úvaha .....	27
3.3.2 Novostavba - výhody a nevýhody .....	28
3.3.3 Rekonstrukce - výhody a nevýhody.....	28
3.3.4 Shrnutí a závěr.....	28
Závěr.....	31
Příloha: Studie rekonstrukce objektu sociálního bydlení v obci Veselíčko.....	32



## Úvod

Tento dokument byl vytvořen v rámci projektu realizovaného obcí Veselíčko „Pilotní ověření sociálního bydlení ve Veselíčku“, klíčové aktivity KA1 Tvorba analýz pro zpracování Lokální koncepce sociálního bydlení v obci Veselíčko.

Cílem projektu je vytvořit Lokální koncepci sociálního bydlení v obci Veselíčko, provést pilotní ověření sociálního bydlení realizovaného dle nové koncepce a to včetně ověření nových metod sociální práce s osobami vynakládajícími nepřiměřené množství disponibilních příjmů na výdaje přímo spojené s bydlením a osobami bez bydlení nebo ohrožené ztrátou bydlení.

Hlavního cíle má být dosaženo prostřednictvím dílčích kroků, jehož součástí je i zpracování analytických dokumentů. Tyto dokumenty mají poskytnout potřebné údaje jak o potřebách cílových skupin a jejich nárocích na sociální bydlení ve Veselíčku, tak také informace o technickém charakteru budoucího sociálního bydlení. Z tohoto důvodu byly v projektu v rámci klíčové aktivity KA1 Tvorba analýz pro zpracování Lokální koncepce sociálního bydlení v obci Veselíčko zpracovány dva analytické dokumenty:

- a) Analýza potřeb sociálního bydlení, která poskytuje podklady pro implementaci systému sociálního bydlení v obci
- b) Analýza technických nároků rozvoje sociálního bydlení, která poskytuje podklady pro realizaci následné rekonstrukce prostor stávajícího obecního domu pro sociální bydlení a realizaci sociální služby v obci.

Předkládaný dokument byl zpracován v rámci části b) Analýza technických nároků rozvoje sociálního bydlení.

Pro zpracování analýzy byla oslovena organizace Klub Evropanů Olomouckého kraje, zapsaný spolek, jehož řešitelský tým má zkušenosti s realizací řady analýz zpracovaných jak pro veřejný, tak neziskový sektor. Technická část Analýzy zpracovaná v podobě studie byla vytvořena ve spolupráci s firmou REPENS project s.r.o.

Předkládaná analýza byla vytvořena v období čtyř měsíců, července až října 2017. Její součástí je jak textová část formulující technické nároky na rekonstrukci bytového domu v obci za účelem realizace sociálního bydlení, tak technická část zpracovaná v podobě studie rekonstrukce objektu sociálního bydlení. Na tomto místě bychom chtěli poděkovat



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

všem zapojeným institucím a především řešitelskému týmu projektu obce Veselíčko za spolupráci a poskytnutí součinnosti při zpracování dokumentu.

Řešitelský tým



## Východiska

Bydlení je jedním ze základních podmiňujících faktorů existence a dalšího rozvoje obce. Vytvoření příznivých podmínek pro bydlení je významným aspektem, který může napomoci ke změně současné nepříznivé demografické struktury obce z hlediska věku jeho obyvatel a může příznivě nastavit migrační trendy zejména mladých a vzdělaných skupin obyvatelstva.

Kvalitu bydlení ovlivňuje široká škála podmínek a faktorů nejen technických, sociálních, ale i bezpečnostních a pocitových. Jedná se o otázky od kvality bytu a objektu bydlení až po kvalitu veřejných prostranství, úroveň občanské vybavenosti, atd.

Cílem této analýzy je zmapovat technické nároky rozvoje sociálního bydlení, situaci v oblasti bydlení v obci Veselíčko směrem k osobám, které nemohou za tržních podmínek získat přiměřené, kvalitativně standardní a prostorově nevyložené nájemní bydlení a navrhnout opatření k řešení dané problematiky.

Požadavek sociálního bydlení je v současné době velmi aktuální. Vychází z věkové struktury obyvatel a nedostatku takových bytů ve vlastnictví obce. Vybudovat byty z již stávajících objektů je z hlediska vlastníka těchto objektů ekonomické i ekologické. Nedojde k zastavění další části území a současně odpadne nutnost provádět udržovací práce nevyužitých objektů.

Obec Veselíčko leží na úpatí Oderských hor, 7 km na západ od Lipníka nad Bečvou, okres Přerov, Olomoucký kraj. Krajině dominuje Zámecký kopec s nadmořskou výškou 358 metrů. Rozloha katastrálního území včetně místní části Tupec je 1318 ha. Počátky existence vesnice spadají do období mladší doby kamenné. První písemná zmínka pochází z roku 1275. Od roku 1573 bylo Veselíčko majetkem šlechtického rodu Podstatských z Prusinovic, později Podstatských-Liechtensteinů.

Veselíčko je samostatnou obcí s plně funkční infrastrukturou.

### Služby v obci

- podací pošta
- mateřská škola (v roce 1985 byla zrušena základní škola a je zde pouze mateřská škola, žáci dojíždějí do škol okolních obcí)
- knihovna
- hřbitov
- ubytovna
- 1 prodejna s potravinami a smíšeným zbožím



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

- 2 pohostinství
- kadeřnictví
- jsou uskutečňovány pravidelné návštěvy lékařů

V obci chybí stravovací a ubytovací kapacita.

Obec Veselíčko v současné době nedisponuje vlastním bytovým fondem, který by sloužil pro potřeby startovacích bytů pro mladé rodiny nebo pro potřeby sociálního bydlení.



# 1. POŽADAVKY NA CHARAKTER SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ PRO CÍLOVÉ SKUPINY

## 1.1 Bydlení

Bydlení tvoří a má pro člověka zvláštní a specifické postavení a patří mezi základní lidské potřeby a místo bydlení – obydlí, byt je místo, kde je tato potřeba naplňována.

**Byt** je místem, kde člověk žije svůj život, vytváří obsah určitého způsobu života, svého sebenaplnění, svou svobodu, vytváří předpoklady pro realizaci svých různorodých činností. Je místem pro soukromí, péči o rodinu, pro obnovu duševních a fyzických sil a místem, kde jsou uplatňovány základní sociální vazby a mezilidské vztahy.

**Význam bydlení** a s tím spojené uskutečňované procesy předurčují vliv na život člověka, na jeho životní styl a do značné míry spoluvytvářejí a formují jeho osobnost a charakter. Bydlení je vždy fixováno v určitém prostoru. Bydlení v dané lokalitě je vždy svázáno s určitými možnostmi vzdělávání se a následnými pracovními příležitostmi a celkovou vybaveností prostředí spojenou též s dopravní obslužností, která je většinou dána velikostí sídla. Případný bytový deficit v lokalitě lze jen velmi obtížně řešit nabídkou bytů v jiné lokalitě. Obydlí je, vzhledem ke své dlouhé životnosti, obtížně přizpůsobitelné měnícím se potřebám daného jednotlivce či rodiny nebo měnícím se hospodářským a pracovním trendům společnosti. Případné stěhování je tak spojeno s vysokými transakčními náklady, které mnohdy snižují ochotu domácnosti si hledat nové vhodné bydlení. Bydlení má charakter heterogenního zboží, jehož nabídka je velmi rozmanitá co do ceny, kvality a umístění daného bytu. Oproti jiným běžně užívaným komoditám vykazuje určitá specifika. Trh s byty je ve skutečnosti tvořen soustavou místních lokálních trhů, většinou příslušné obce, města, které se významně liší. Trh s byty neodpovídá klasickému modelu ideálního trhu, kde v určitém období dochází k nalezení rovnováhy mezi poptávkou a nabídkou. Pro trh s byty je naopak typická cenová elasticita poptávky a nabídky. Byt, případně dům patří k nejdražším spotřebním předmětům. Vlastní bydlení je investicí, která nebývá dostupná pro každého člověka, rodinu. Způsob a úroveň bydlení člověka patří mezi ukazatele sociální a kulturní úrovně nejen jedince samotného, ale také celkové vyspělosti dané společnosti. Přesto, že bydlení patří mezi základní lidské potřeby a je ho nutné pokládat za soukromý statek, je jeho potřeba důležitá pro společnost a důležitým faktorem ekonomického růstu.



Někdy ekonomická teorie chápe bydlení jako statek veřejný. Tato teorie vychází především ze skutečnosti období socialistického zřízení před rokem 1989, kdy stát zajišťoval výstavbu tzv. státních bytů z veřejných rozpočtů a také z dnešních finančních podpůrných programů a finančních dotací jako např. ze Státního fondu rozvoje bydlení, kdy jsou poskytovány finanční prostředky pro podporu výstavby nájemních bytů, technické infrastruktury nebo na opravy a modernizaci současného bytového fondu. Bydlení však nemůže být považováno za veřejný statek. Veřejný statek je totiž definován nedělitelností spotřeby a nemožností vyloučit ze spotřeby daného statku ostatní spotřebitele a bydlet v určitém bytě znamená mít právo vyloučit ostatní lidi z jeho užívání. Tím se bydlení nepřibližuje veřejnému statku, ale je spíše jeho opakem.

Nejstarší formy **sociálního bydlení** lze najít v 19. století ve Velké Británii. Následkem industriální revoluce se během krátké doby výrazně zvýšila populace měst. Nedostatek bytů dostupných slabším sociálním vrstvám měl za následek vznik chudinských čtvrtí, ve kterých vládla vysoká kriminalita a v nichž docházelo k šíření nemocí. Byty pro chudé nejdříve budují filantropové a továrníci, později se přidává i stát.

Na počátku 20. století vlády začínají za účelem zlepšení podmínek bydlení nižších vrstev zasahovat do trhu s byty. Angažují se i neziskové organizace. Zejména po 1. světové válce se v důsledku bytové nouze koncept sociálního bydlení značně rozšířil.

Konec 2. světové války znamenal pro sociální bydlení velkou revoluci, ve druhé polovině 40. let lze nalézt počátek užšího pojetí sociálního bydlení. Státy silně zasahují do trhu s byty a vnímají sociální bydlení jako důležitý prostředek obnovy hospodářství a podpory industrializace. Proto se v této době odehrává v mnoha zemích masivní výstavba sociálních bytů, která končí až v druhé polovině 60. let.

Od 70. let se hovoří o období úpadku. Dochází k omezení zásahů státu do trhu s byty. Charakter sociálního bydlení 50. a 60. let naráží na řadu negativních jevů a potýká se s nedůvěrou. Problém se na přelomu 80. a 90. let povedlo částečně vyřešit, zvláště tedy v některých zemích Evropské unie.





## **2. POŽADAVKY NA NÁROKY NA REKONSTRUKCI SOUČASNÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK**

### **2.1 Rekonstrukce nemovitostí a stavební zákon**

Rekonstrukce nemovitosti je komplexní proces, který, z čistě technického hlediska, nezbytně vyžaduje předchozí odbornou konzultaci stavebníka (myšleno tím investora – vlastníka nemovitosti, nikoliv subjekt fakticky stavbu provádějící) s architektem, statikem, stavitelem, apod. Nepřehledná je však i související platná právní úprava, která upravuje podmínky realizace rekonstrukce nemovitosti, zejména nezbytná povolení, kdy se stavebník často spoléhá na nekvalifikovanou radu výše uvedených „neprávníků“ s rizikem, že stavební úřad nedocení přístup stavebníka k plnění stanovených právních povinností a zkomplikuje stavebníkovi vysněný počátek užívání si „nového“ domova.

#### **2.1.1 Právní povaha rekonstrukce**

Platný stavební zákon pojem rekonstrukce, popř. rekonstrukční práce nezná, což však neznamená, že se na rekonstrukce tato zákonná úprava nevztahuje. Stavební zákon pracuje s obecnějším pojmem „stavební úprava“, jakožto změnou dokončené stavby, při které se však zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; mění-li se vnější ohraničení stavby, jedná se podle stavebního zákona buď o nástavbu, nebo o přístavbu. Stavba pak podle definice pokrývá veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Stavbou se podle stavebního zákona rozumí též změna dokončené stavby, konkrétně pak stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení budovy.

S ohledem na výše uvedené lze typickou rekonstrukční práci, spočívající v modernizaci bytové či nebytové jednotky, interiéru rodinného domu nebo bytového domu, kde se rekonstrukce dotýká jednotek a/nebo společných prostor, považovat za vyhovující vymezení stavební úpravy podle stavebního zákona. Jestliže jsme tedy dovodili působnost stavebního zákona na rekonstrukci nemovitosti, je třeba se zabývat povolovacími procesy stavebních prací, jak je upravuje stavební zákon a podmínkami jejich uplatnění na práce rekonstrukčního charakteru.



### 2.1.2 Zákonné podmínky realizace rekonstrukce

Pokud jde o povolovací procesy v rámci územního plánování, které vedou k vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, není třeba se jimi ve vztahu k rekonstrukčním pracím zabývat, neboť stavební úpravy územní rozhodnutí či souhlas nevyžadují.

Povolovacími procesy v rámci stavebního řádu je nutno se zabývat podrobněji. Stavební zákon rozlišuje v zásadě trojí režim a to stavba bez ohlášení a bez stavebního povolení, s ohlášením a se stavebním povolením. Ve vztahu k rekonstrukcím se za dále popsanych okolností uplatní každý z uvedených režimů:

- Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžaduje rekonstrukce spočívající ve stavebních pracích, jimiž se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí (tzv. EIA) a jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby
- ohlášení stavebnímu úřadu je potřeba, pokud provedení rekonstrukce povede ke změně způsobu užívání (byť části) stavby, aniž by zároveň došlo k zásahům do nosných konstrukcí stavby, změně vzhledu stavby nebo ke vzniku povinnosti zajistit posouzení vlivů na životní prostředí
- žádost o stavební povolení je pak nevyhnutelná, pokud se rekonstrukcí zasahuje do nosných konstrukcí stavby, mění se vzhled stavby, vyžaduje se posouzení vlivů na životní prostředí nebo provedení rekonstrukce může negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby.

### 2.1.3 Vysvětlivky použitých technických výrazů

**Nosnou konstrukcí** se obecně ve stavebnictví rozumí základ (kostra) celé stavby, která zajišťuje pevnost, stabilitu a ochranu stavby a slouží jako základ pro montáž dalších součástí a prvků. Nosná konstrukce bývá zpravidla betonová, železobetonová nebo ocelová.

**Vzhled stavby** je dán objektivně zjistitelnými fyzikálními charakteristikami, kterými jsou tvar, rozměry, povrch a barevnost jeho vnějších viditelných částí; rekonstrukcí, kterou se mění vzhled stavby, jsou takové úpravy dotčených vnějších viditelných částí stavby, jejichž provedení se projeví zrakově běžně rozlišitelnou změnou byť jen jedné z uvedených charakteristik.



**Způsob užívání stavby** je vázán především na účel, k němuž byla stavba povolena, jinak vyplývá též z kolaudačního souhlasu nebo z oznámení o užívání stavby; změna ve způsobu užívání stavby je dána změnou v účelu, kterému má stavba nadále sloužit.

**Posouzení vlivů na životní prostředí** (tzv. EIA) vyžadují záměry rekonstrukcí odpovídající popisu činností nebo technologií uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, mezi nimiž „naštěstí“ nelze najít rekonstrukci povahy uvažované v tomto textu, přičemž nejbližší taková rekonstrukce spočívá např. ve stavebních úpravách hotelového komplexu nebo rekreačního areálu, umístěných v chráněném území nebo na ploše nad 1 ha; EIA tudíž vyvolá nutnost ohlášení rekonstrukce, popř. získání stavebního povolení pro rekonstrukci jen ojediněle.

**Negativní vliv na požární bezpečnost stavby**, výchozím právním předpisem je vyhláška Ministerstva vnitra č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v platném znění, která za stav požární bezpečnosti stavby označuje stav, kdy jsou splněny požadavky upravené vyhláškou pro příslušný typ stavby. Vyhláška výslovně upravuje požadavky, mimo jiné, pro stavby rodinného domu, bytového domu a ubytovacího zařízení, přitom odkazuje na soubor českých technických norem (ČSN), jimž musí stavba vyhovovat; negativní vliv rekonstrukce na požární bezpečnost stavby záleží v tom, zda se stavebními úpravami změny poměry stavby do té míry, že nebudou v souladu s jednou či více použitelnými technickými normami.

## 2.2. Povolovací procesy

**Stavebník** chystající rekonstrukci, kterou bude zasahováno do nosné konstrukce stavby, měnit se vzhled stavby nebo která negativně ovlivní požární bezpečnost stavby, měl do svého časového harmonogramu zahrnout dobu nutnou k získání stavebního povolení od příslušného stavebního úřadu (v zásadě 30 – 60 dnů). Má-li se v důsledku rekonstrukce změnit způsob užívání (části) stavby (např. účel bydlení se nahradí/doplní účelem podnikání), vystačí stavebník s ohlášením rekonstrukce příslušnému stavebnímu úřadu, což však nemusí nutně znamenat časovou úsporu, neboť zákonná lhůta stavebního úřadu k povolení ohlášené rekonstrukce činí 40 dnů ode dne doručení ohlášení stavebnímu úřadu. Pokud se úřad v uvedené 40-ti denní lhůtě k ohlášené rekonstrukci nevyjádří, uplatní se fikce vydání souhlasu s provedením rekonstrukce uplynutím lhůty. V obou případech je přitom nutno počítat s výdaji na pořízení projektové dokumentace, která tvoří povinnou součást ohlášení, resp. žádosti.



### 2.2.1 Popis a náležitosti ohlášení

Pro **ohlášení rekonstrukce** příslušnému stavebnímu úřadu nepředepisuje stavební zákon ani vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, v platném znění (dále jen „prováděcí vyhláška“), žádný závazný formulář, proto postačí uvést základní údaje o stavebníkovi a zohlednit obsahové požadavky na ohlášení podle ustanovení § 105 SZ v následujícím rozsahu:

- údaje o stavebníkovi;
- údaje o rekonstrukci - jejím rozsahu, účelu, způsobu a době provádění;
- dotčeném pozemku a stavbě;

Spolu s ohlášením je stavebník povinen stavebnímu úřadu doložit:

- své právo provést rekonstrukci (např. smlouvou, soudním rozhodnutím, správním opatřením, výpisem z katastru nemovitostí – vlastnické právo, existence věcného břemene, apod.);
- projektovou dokumentaci ve dvojím (není-li stavebník vlastníkem rekonstruovaného objektu, pak ve trojím) vyhotovení, kterou tvoří situační náčrt podle katastrální mapy s vyznačením umístění pozemku a nemovitosti, kde má rekonstrukce probíhat, vyznačením hranic se sousedními pozemky a objektů na nich umístěných a jednoduché stavební nebo montážní výkresy specifikující navrhovanou rekonstrukci.

Na projektovou dokumentaci pro účely ohlášení rekonstrukce jsou kladeny nižší nároky než pro účely stavebního povolení, proto ji kromě projektanta může zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb.

Při ohlášení rekonstrukce se nepoužije úprava rozsahu a obsahu projektové dokumentace dle přílohy č. 1 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění (dále jen „vyhláška o dokumentaci“).

### 2.2.2 Popis a náležitosti žádosti o stavební povolení

Pro **stavební řízení**, jsou povinnosti stavebníka dány již okruhem účastníků řízení, kterými mohou být (podle okolností) nejen vlastníci nemovitostí a pozemků, na/v nichž je rekonstrukce prováděna, ale i vlastníci sousedních nemovitostí a staveb, mohou-li být jejich



práva rekonstrukcí přímo dotčena, a oprávnění z věcných břemen, mohou-li být jejich práva rekonstrukcí přímo dotčena. Zásadně je účastníkem řízení společenství vlastníků jednotek spravující dům, v němž má rekonstrukce probíhat.

Pro žádost o stavební povolení rekonstrukce je nutno použít předepsaný formulář, který tvoří přílohu č. 2 prováděcí vyhlášky, kde stavebník uvede údaje o:

- sobě;
- dotčeném pozemku a stavbě;
- rekonstrukci, jejím rozsahu, účelu, způsobu provádění, době provádění a odhadovaných nákladech;
- zpracovateli projektové dokumentace;
- staviteli;
- parametrech staveniště;
- známých účastnících řízení;
- potřebných záborech; a
- souladu s obecnými požadavky na výstavbu a se závaznými stanovisky dotčených orgánů.
- Spolu s ohlášením je stavebník povinen stavebnímu úřadu doložit:
- své právo provést rekonstrukci (např. smlouvou, soudním rozhodnutím, správním opatřením, výpisem z katastru nemovitostí – vlastnické právo, existence věcného břemene, apod.);
- projektovou dokumentaci v rozsahu stanoveném vyhláškou o dokumentaci;
- plán kontrolních prohlídek;
- závazná stanoviska dotčených orgánů
- volitelně výsledky předjednaných dohod s účastníky řízení.

### **2.2.3 Obecné požadavky na výstavbu**

Obecné požadavky na výstavbu, se uplatní přiměřeně i na provádění rekonstrukce. Přiměřenost je dána tím, že ne všem požadavkům lze vyhovět, jestliže rozsah prováděných změn na nemovitosti je omezený, jak tomu obvykle v případě rekonstrukce bude. Základní pilíře obecných požadavků, jimiž se bude nucen zabývat i stavebník provádějící rekonstrukci, zahrnují mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost užívání, ochranu proti hluku a úsporu energií a tepelnou ochranu, a to jak ve vztahu k materiálům při rekonstrukci použitým, tak ve vztahu ke stavebním postupům v rámci rekonstrukce. Konkrétní požadavky, které stavebník musí splnit, lze nalézt ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané



stavební výrobky, nařízení vlády č. 190/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, a zákoně č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky. Dále nelze opominout ani vyhlášku Ministerstva pro místní rozvoj č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, a zvláštní závazné úpravy samosprávných celků jako např. vyhláška č. 26/1991 Sb., hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze.

#### **2.2.4 Sankce**

Za přestupek stavebníka - fyzické (podnikající) či právnické osoby bez rozdílu - se považuje provedení rekonstrukce vyžadující ohlášení bez takového ohlášení s tím, že vyměřená výše pokuty může dosáhnout až 200.000,- Kč. Pokud je rekonstrukce prováděna bez stavebního povolení, pak se uplatní vyšší hranice až 500.000,- Kč. Při určení konkrétní výše pokuty je stavební úřad vždy povinen individuálně posoudit závažnost spáchaného přestupku/deliktu, způsob jeho spáchání a následky a okolnosti, za nichž byl spáchán; podle toho pak vyměřit částku udělené pokuty. Za podpůrné aplikace zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, v platném znění, lze dále uvést, že odpovědnost fyzické osoby za přestupek zaniká, jestliže od jeho spáchání uplynul více než jeden rok, aniž by došlo k jeho projednání příslušným stavebním úřadem. Pro zánik odpovědnosti právnické osoby za správní delikt platí úprava ve stavebním zákoně, podle níž odpovědnost zaniká, jestliže stavební úřad o správním deliktu nezahájí řízení do jednoho roku ode dne, kdy se o něm dozvěděl, nejpozději však do tří let ode dne, kdy byl spáchán; obě lhůty musí být dodrženy zároveň. Odpovědnost právnické osoby za správní delikt podle stavebního zákona přitom není objektivní; prokáže-li, že vynaložila veškeré úsilí, které bylo možno požadovat, aby porušení právní povinnosti zabránila, za správní delikt neodpovídá. Využití tohoto zákonného liberačního důvodu je však v kontextu rekonstrukce nemovitosti spíše omezené.

### **2.3 Stavební proces**

**STAVEBNÍ PROCES** - soubor činností, kterými vzniká **STAVBA**.

**STAVBA** = je stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jeho stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. (definice dle stavebního zákona §2).



### 2.3.1 Členění stavebního procesu

#### • I. PŘÍPRAVA STAVBY

- ✓ výsledek: základní znalost budoucí stavby /techn. rozsah, cena, termíny,
- ✓ ujasnění si údajů o budoucí stavbě, výchozí podklad nejen pro projektování

#### • II. PROJEKTOVÁNÍ A POVOLENÍ STAVĚT

- ✓ výsledek: projekty a legislativní povolení k zahájení provedení stavby
- ✓ zprojektování budoucí stavby za účelem získání povolení stavět a vyhotovení podkladů pro provedení stavby, získání povolení stavět

#### • III. PROVÁDĚNÍ STAVBY

- ✓ výsledek: provedení stavby
- ✓ provedení=realizace stavby (výstavba)

#### • IV. UKONČENÍ STAVBY

- ✓ výsledek: převzetí stavby a legislativní povolení k užívání stavby
- ✓ ukončení výstavby převzetím od dodavatele, zajištění povolení k užívání stavby

### 2.3.2 Základní pojmy

Podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

#### STAVBA

(§2, odst. (3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.

Rozlišujeme:

- novostavbu
- změnu dokončené stavby (přístavbu, nástavbu, stavební úpravu)
  - nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
  - přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,





- stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

**Stavební pozemek - Pozemek**, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem

**Staveniště** - místo, na kterém se provádí stavba.

Zahrnuje:

- stavební pozemek anebo
- jiný pozemek anebo
- stávající stavbu anebo

**Stavební objekt** prostorově ucelená nebo technicky samostatná účelově určená část stavby. Nejběžnější formou stavebního objektu je budova (dům) nebo parkoviště, připojení na vodovod, apod.

Budova (vyhl. 268/2009, Sb.)

nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Stavbou pro bydlení (vyhl. 501/2006, Sb.)

1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,

2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena;

Rodinný dům může mít nejvýše:

- tři samostatné byty,
- nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví





## **ÚČASTNÍCI VÝSTAVBY**

Účastníci výstavby pod zákona č. 183/2006 Sb.

### **Investor**

Osoba, která vynakládá finanční prostředky na výstavbu, a to za účelem zisku, nebo ve veřejném nebo v soukromém zájmu.

### **Stavebník**

Osoba, která organizuje investiční výstavbu za finanční prostředky investora. V praxi je nejčastějším případem, že investor je přímo stavebníkem, ale nemusí tomu tak být vždy.

Osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby.

Stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.

### **Projektant**

Profese, která vyhovuje stanoveným kvalifikačním podmínkám pro výkon této funkce a má pro výkon této funkce oprávnění

### **Stavební podnikatel**

Osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací.

### **Generální projektant**

Je odpovědný za zpracování projektové dokumentace.

Generální projektant odpovídá investorovi za celý projekt, a to za jeho včasné vyhotovení, kvalitu a kompletnost podle uzavřené smlouvy, ačkoliv si zpracování jednotlivých částí projektu může dále smluvně zajistit u svých případných subdodavatelů.

### **Generální dodavatel stavby**

Dodavatelem stavebních prací, je ve smluvním vztahu s investorem

Vedle vlastních dodávek zajišťuje také subdodávky nižších dodavatelů a koordinuje výstavbu všech dodavatelských subjektů



Odpovídá investorovi za celou dodávku stavby, a to za její včasné dokončení, kvalitu a kompletnost podle uzavřené smlouvy

## **ŘÍZENÍ A DOKUMENTACE**

### **Správní řízení**

Veškerá jednání, které jsou součástí tohoto řízení, se řídí správním řádem. Tento řád je obecný předpis, který udává pravidla pro jednání s orgány v oblasti veřejné správy.

### **Stavební řízení**

Stavební řízení projednává ohlášení, která nebyla úplná, nebo nesplňovali podmínky pro vydání souhlasu s provedením stavebního záměru. Vydává stavební povolení pro stavby, které neodpovídají §104 stavebního zákona a to zejména z hlediska překročení jejich parametrů z hlediska ohlášení. Účastníkem řízení je stavebník a vlastník stavby nebo pozemku, na kterém určená stavba má být.

### **Stavební úřad**

Orgán obce, který vydává územní rozhodnutí, územní souhlas a dále poskytuje informace o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci a další činnosti uvedené v rámci stavebního zákona.

### **Ohlášení**

Ohlášení obsahuje identifikační údaje o stavebníkovi, o pozemku, o ohlašovaném stavebním záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, zda se k jeho provedení má použít sousední nemovitost, v tom případě souhlas vlastníka této nemovitosti; u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění.

### **Stavební povolení**

Stavebním povolením stavební úřad stanoví kritéria pro realizování stavby a pro její následné užívání. Při stanovení kritérií také dbá na dodržení požadavku na stavbu včetně bezbariérového přístupu, technických norem a zařízení stavby. Úřad v rámci provádění stavby stanoví kontrolní prohlídky. Také může stanovit, že stavbu lze využívat pouze na základě kolaudačního souhlasu.



## **Územní řízení**

V tomto řízení stavební úřad posuzuje stavbu, jestliže odpovídá územnímu plánu a zda neovlivňuje životní prostředí, dále pak výškové a polohové umístění stavby a také vliv na sousední pozemky a jejich hranici, případně zda daná stavba nezapadá do chráněného území nebo ochranného pásma. Výsledkem územního řízení je vydání územního rozhodnutí.

## **Územní rozhodnutí**

V tomto stavebním řízení se řeší umístování staveb a jejich zařízení s případnými změnami z hledisky využití na daném území. Změny lze provádět pouze na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu pokud zákon změny neurčí jinak.

## **Územní souhlas**

Místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

## **Kolaudační řízení**

V kolaudačním řízení je rozhodnuto o užívání stavby po vydání souhlasu s užíváním stavby nebo kolaudačním souhlasu. Řízení probíhá většinou u staveb, které vyžadovaly stavební povolení.

## **Kolaudační souhlas**

Tento souhlas se vydává zejména u staveb, které nemohou uživatelé ovlivnit například u budov občanských, průmyslových, veřejné infrastruktury nebo kulturních památek. Souhlas je

**Územního rozhodnutí a stavebního povolení** je povolování delší a složitější. Nejprve úředník zahájí řízení. U územního řízení dle § 87 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, u stavebního povolení dle § 112 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Dále záleží jestli bude ústní jednání, veřejné ústní jednání nebo se od toho upustí - nicméně jsou to úkony na cca 2 měsíce. Na základě těchto jednání stavební úřad rozhodne.



Řízení je složitý proces a vždy záleží na konkrétním případě. Zde uvedené časové údaje jsou pouze orientační.

**Lhůty pro vyjádření** se začínají počítat až ode dne doručení. Pokud si někdo nevyzvedne dopis, pak se považuje písemnost doručená od 10 dne oznámení a uložení zásilky na poště. Je zde tedy uvažován časový údaj 15 dní (10+5), 5 dní na vypravení zásilky. Existují i datové schránky, kdy je doručení okamžité.

### 2.3.3 Územní souhlas / ohlášení stavby

Popis úkonu	dílčí časový požadavek (dny)	uvažovaný časový požadavek (dny)
- Podání žádostí na vyjádření dotčených orgánů státní správy (např. Hygiena, životní prostředí, hasiči, obce...)	30	30
- Podání žádostí na správce sítí (např. Čez, rwe, vodovody a kanalizace, ...)	30	nebo 60
- Podání žádostí na památkáře nebo na koordinované závazné stanovisko	60	
- Podání žádosti na stavební úřad		30
- Nabytí platnosti (záleží, jak rychle se k vám dokument dostane, můžete si ho vyzvednout na stavebním úřadu, nebo se doručí poštou)		0 - 15
<b>CELKEM LHŮTA</b>		<b>60 - 105</b>

Výše zmíněné lhůty platí, když jsou splněny podmínky pro vydání územního souhlasu, tj. žádosti jsou úplné a záměr je v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb (dále je jen SZ - Stavebního zákona).

Územní souhlas/ohlášení stavby nabývá právních účinků dnem doručení žadateli.

Územní souhlas/ohlášení stavby je zasláno žadateli, dále pak osobám, které daly souhlas se stavbou (sousedé), dotčeným orgánům, místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby

Územní souhlas platí 2 roky ode dne jeho vydání. Dobu platnosti územního souhlasu nelze prodloužit.



## 2.3.4 Územní řízení / stavební povolení

Popis úkonu	Dílčí časový	Uvažovaný časový
	požadavek (dny)	požadavek (dny)
- Podání žádostí na vyjádření dotčených orgánů státní správy (např. hygiena, životní prostředí, hasiči,...)	30	30
- Podání žádostí na správce sítí (např. čez, rwe, vodovody a kanalizace, ...)	30	Nebo
- Podání žádostí na památkáře nebo na koordinované závazné stanovisko	60	60
- Od podání žádosti na stavební úřad až po zahájení řízení - zahájení řízení musí být do 30 dní od podání		30
<b>Pokud jsou podmínky pro rozhodování složité (většina případů), oznámí úřad účastníkům řízení, že bylo řízení zahájeno a dá jim tak možnost podat stanovisko ke stavbě - tím zahájí řízení</b>		
- jednoduchý případ (málo účastníků řízení, stavba není problematická), stavební úřad pouze obešle účastníky řízení (cca 15 dní - dopis se považuje za doručený po uplynutí 10 dnů od oznámení poštou) a ti mají šanci na písemné připomínky (10 dní od doručení) + cca 5 dní na poštovní komunikaci, nebo	30-60	CCA
- složité podmínky - předepsání ústního jednání (případně místní šetření) - min. 15 dnů před vlastním jednáním (+ doručení poštou 10+5 dní účastníkovi), nebo		60 -90
- velmi složité podmínky (hodně účastníků, nebo nejsou všichni účastníci známi) - vyhlášení veřejného ústního jednání veřejnou vyhláškou na úřední desce obce. Oznámení musí být zveřejněno 15 dnů a 30 dnů před veřejným ústním jednáním.		
- Úřad posbírá připomínky a pak rozhodne - vydání/nevydání územního rozhodnutí/stavebního povolení	30	
<b>Nabytí právní moci/čas na odvolání</b> - od doručení rozhodnutí rozhodnutí má účastník řízení do 15 dnů právo na odvolání (doručení může být poštou 15 dní, nebo veřejnou vyhláškou 15 dní). plus je nutné započítat dobu na doručení písemnosti úřadu cca 5 - 10 dnů.		40
<b>Celkem lhůta</b>		<b>160-220</b>

Územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let.



Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení. Stavební povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena.

Výše zmíněné lhůty jsou jakýmsi odhadem pro obecné případy. Pověšinou bývají delší. Lhůty mohou být prodlouženy, ale i zkráceny dle akčnosti úředníka a jeho benevolentnosti. Záleží samozřejmě i na kvalitě provedení PD. Výše uvedené tabulky jsou jakýmsi ideálem, do řízení může vstoupit však více okolností.



### **3. ZJIŠTĚNÍ POTŘEBY REKONSTRUKCE BYTOVÝCH PROSTOR ZA ÚČELEM ZŘÍZENÍ SOCIÁLNĚ PEČOVATELSKÉ SLUŽBY PRO OBYVATELE DOMU I OBCE**

#### **3.1 Projekt rekonstrukce domu – všeobecně**

##### **3.1.1 Požadavky na rekonstrukci domu**

Rekonstrukce domu vyžaduje zhodnocení aktuálního stavu. Na základě prohlídky, zaměření stávajícího stavu (případně možnosti provedení sond) se provede zhodnocení aktuálního stavu. Následně je zpracován návrh možných řešení, dispozičních a stavebních úprav tak, aby navržený stav plně vyhovoval současným požadavkům, normám a vyhláškám, ale taktéž nárokům klienta na bydlení.

##### **3.1.2 Postup práce**

###### **1. Provedení zhodnocení stavby**

- Prohlídkou
- Fotodokumentací
- Zjištěním aktuálního stavu
- Posouzení viditelných závad
- Odhad rozsahu prací
- Zvážení situace, zda je ekonomické objekt opravovat.

###### **2. Zaměření stávajícího stavu**

Skutečný stav objektu, ověření skladeb konstrukcí pokud neexistuje původní projektová dokumentace, je nutné provedení komplexního zaměření stavby. Někdy sice původní dokumentace existuje, avšak neodpovídá aktuálnímu stavu. V tom případě se provede doměření stávajícího stavu a ověření rozměrů.

###### **3. Návrh úprav**

Studie možného řešení - návrh úprav se uskutečňuje prostřednictvím studie možného řešení v kombinaci s konzultacemi s investorem, s následným zpracováním požadavků a představ



investora do návrhu. Možnost zpracování rámci studie 3D modelu s možností průletu a prohlídky stavby pro lepší představu klienta a případnou prezentaci projektu a jeho řešení.

#### 4. Posouzení konstrukcí

Jedná se o posouzení konstrukcí a konstrukčních detailů staveb z hlediska stavební fyziky a statiky staveb. Díky tomuto posouzení lze předejít případným problémům návrhem vhodného řešení, které umožní jejich rychlé odstranění, než se plně projeví. Dále budou v návrhu projektu nalezena budoucí kritická místa, která by mohla vést k pozdějším komplikacím při realizaci objektu. Jsou formulovány návrhy na jejich vhodné odstranění.

#### 5. Zpracování projektové dokumentace

Zpracování dokumentace podle požadavků a dohody s investorem s ohledem na možnosti samotné stavby (aktuální provoz - nemožnost realizace sond).

#### 6. Inženýrská činnost

Jednání s úřady, získání povolení stavby, možnost v průběhu zpracování dokumentace zastupování investora při jednání s úřady a dalšími orgány státní správy.

## **3.2 Potřeby rekonstrukce bytových prostor za účelem zřízení sociálního bydlení/sociálně pečovatelské služby**

### **3.2.1 Etapizace rekonstrukce**

Postup rekonstrukce stávajícího objektu na adrese Veselíčko 7, Veselíčko předběžně určeného pro rekonstrukci stávajících prostor byl pro účely zřízení sociálně pečovatelské služby stanoven do následujících etap:

- a) 1. Etapa – rekonstrukce střední části objektu, dříve sloužící jako hospodářská část pivovaru, v současné době s využitím spodní části objektu jako skladové prostory stávajících bytů
- b) 2. Etapa – rekonstrukce části 2. nadzemního podlaží pravé části objektu. Součástí této etapy bude i odstranění dispozičně a technicky nevhodně přistaveného přístřešku nacházejícího se ve dvorní části objektu.
- c) 3. Etapa – rekonstrukce pravé poloviny půdního prostoru - 3. nadzemního podlaží pravé části objektu.





- d) 4. Etapa – rekonstrukce půdního prostoru - 3. nadzemního podlaží levé části objektu.
- e) 5. Etapa – rekonstrukce sklepních prostor bývalé ledárny a prostorů bývalého pivovaru nacházející se pod střední částí objektu a pod dvorem v severní části.

### 3.2.2 Rozsah a výsledek rekonstrukce objektu

#### VELIKOST ZÍSKANÝCH BYTOVÝCH PROSTOR

v členění etapizace rekonstrukce:

##### a) 1.Etapa

- 1.NP – 2 x byt 1+KK cca a 50 m<sup>2</sup>
- 2.NP – 1 x byt 3+KK cca a 100 m<sup>2</sup> – prostory pro pečovatelskou službu

##### b) 2.Etapa

- 1.NP – 1 x byt 1+KK cca a 55 m<sup>2</sup> – bezbariérový byt
- 1.NP – 1 x byt 2+KK cca a 76 m<sup>2</sup> – bezbariérový byt

##### c) 3.Etapa

- 3.NP – 1 x byt 1+KK cca a 50 m<sup>2</sup>
- 3.NP – 1 x byt 2+KK cca a 46 m<sup>2</sup>

##### d) 4.Etapa

- 3.NP – 1 x byt 2+KK cca a 50 m<sup>2</sup>
- 3.NP – Prostory pro společensko-sportovní aktivity

##### e) 5.Etapa

- 1.PP – Společenské prostory

#### OBSADITELNOST ZÍSKANÝCH BYTOVÝCH PROSTOR

v členění etapizace rekonstrukce:

##### a) 1.Etapa

- 1.NP – 2 x byt 1+KK cca a 2 osoby
- 2.NP – 1 x byt 3+KK cca a 4 osoby

##### b) 2.Etapa



- 1.NP – 1 x byt 1+KK cca a 2 osoby
- 1.NP – 1 x byt 2+KK cca a 2 osoby

**c) 3.Etapa**

- 3.NP – 1 x byt 1+KK cca a 2 osoby
- 3.NP – 1 x byt 2+KK cca a 2 osoby

**d) 4.Etapa**

- 3.NP – 1 x byt 2+KK cca a 2 osoby
- 3.NP – Prostory pro společensko-sportovní aktivity

**e) 5.Etapa**

- 1.PP – Společenské prostory

## ZÍSKANÉ KAPACITY PLÁNOVANOU REKONSTRUKCÍ

v členění etapizace rekonstrukce s dělením na stávající stav a získané kapacity rekonstrukcí

	KAPACITA OBJEKTU	
	m <sup>2</sup> na byt jednotku	osob
<b>STÁVAJÍCÍ STAV</b>		<b>18</b>
<b>NAVRŽENÝ STAV</b>	<b>427</b>	<b>16</b>
1.ETAPA	50 – 1	2
	100 – 1	4
2.ETAPA	55 – 1	2
	76 – 1	2
3.ETAPA	50 – 1	2
	46 – 1	2
4.ETAPA	50 - 1	2
5.ETAPA		
<b>OBJEKT CELKEM</b>	<b>7 byt,</b>	<b>34 osob</b>
<b>- navýšení</b>	<b>jednotek</b>	



### 3.2.3 Rozsah a požadavky rekonstrukce

Celková rekonstrukce objektu určeného pro zřízení sociálně pečovatelské služby byla rozčleněna do následujících etap:

- a) **1. Etapa** – rekonstrukce střední části objektu  
Střední část dříve sloužila jako hospodářská část pivovaru. V současné době je využívána jako sklepní prostory obyvateli stávajících bytů. V objektu bude provedena nová stropní konstrukce. Budou zřízeny otvory v nosných obvodových stěnách, provedeny vnitřní dělicí příčky, popř. vnitřní nosné stěny. Na základě průzkumů budou navrženy konstrukce podlah, úpravy svislých konstrukcí,... Bude provedena nová střešní konstrukce včetně nového střešního pláště, který bude respektovat stávající charakter budovy.
- b) **2. Etapa** – rekonstrukce části 2. nadzemního podlaží pravé části objektu.  
Budou odstraněny stávající svislé konstrukce, přistavěný přístřešek ve dvorní části. Budou vybudovány nové svislé konstrukce. Budou zřízeny otvory v nosných stěnách. Dle provedených průzkumů budou navrženy a provedeny nové úpravy povrchů včetně podlah.
- c) **3. Etapa** – rekonstrukce pravé poloviny půdního prostoru - 3. Nadzemního podlaží pravé části objektu.  
Bude odstraněn stávající krov, budou provedeny nové svislé dělicí konstrukce, nová nosná konstrukce střechy a nový střešní plášť. Dle provedených průzkumů budou navrženy a provedeny nové úpravy povrchů včetně podlah.
- d) **4. Etapa** – rekonstrukce půdního prostoru - 3. nadzemního podlaží levé části objektu.  
Bude odstraněn stávající krov, budou provedeny nové svislé dělicí konstrukce, nová nosná konstrukce střechy a nový střešní plášť. Dle provedených průzkumů budou navrženy a provedeny nové úpravy povrchů včetně podlah.
- e) **5. Etapa** – rekonstrukce sklepních prostor bývalé ledárny a prostorů bývalého pivovaru nacházející se pod střední částí objektu a pod dvorem v severní části.  
Budou vybudovány nové vnitřní svislé konstrukce. Stávající konstrukce budou sanovány, dle provedených průzkumů budou navrženy a provedeny úpravy povrchů včetně skladeb podlah.



### 3.2.4 Připomínky a požadavky NPÚ (Národní památkový ústav) k zamýšlené rekonstrukci objektu

Předmětný objekt bydlení, který je cílem plánované rekonstrukce, se nachází v památkové zóně a navržená studie rekonstrukce objektu byla s dotčeným úřadem NPÚ konzultována s následným výsledkem. NPÚ k předkládanému řešení vznesl požadavky na úpravu studie a jejich zapracování do dokumentu:

- Navržené střešní vikýře – budou s pultovou střechou a vsazeny do střechy
- Omítky venkovní – hladké dvouvrstvé s jemnými odstíny barev /okrové, odstíny šedi,.. / bez plastických okras /nebudou použity šambrány,.. /
- Sokl – bez použití obkladu, zvýraznění soklu bude provedeno odlišením barvou
- Výplně otvorů – dřevěné prvky /např. eurookna/ s rámovou nebo křídlovou okapnicí krytou lištou. Lišty v oknech budou spojeny s rámem.
- Střešní krytina – lehká skládaná plechová, tmavý odstín /přizpůsobení se skladbám starých krytin – břidlice, česká šablona ... /

## 3.3. Rekonstrukce nebo novostavba

V této části analýzy se vzdálíme od našeho objektu pro plánovanou rekonstrukci a v úvahách se vrátíme na úplný začátek a to do studie zda rekonstruovat stávající objekt nebo stavět objekt nový na zelené louce.

### 3.3.1 První úvaha

Na první pohled se zdánlivě jednodušší jeví varianta zakoupení vhodného pozemku a výstavba nového domu podle potřeb. To to řešení je skvělé v případě, že máme k dispozici pozemek či pozemky, které nám vyhovují a odpovídají našim nárokům.

Klidnější možná i romantičtější variantou je rekonstrukce stávajícího objektu nebo pořízení jiného starého objektu/domu, často na krásném místě. Tady ale nastane řešení rekonstrukce. Čas ale poměrně pokročil od doby výstavby původního objektu a s ním i vyspělost a požadavky nejen naše, ale i doby. Plánovanou rekonstrukcí budeme muset nevhodné technické a dispoziční potřeby realizovat.



### 3.3.2 Novostavba - výhody a nevýhody

**NOVOSTAVBA** se zdá ideálním řešením. Máme v podstatě volnou ruku, takže vše přizpůsobujeme našim představám - je to tedy cesta k téměř stoprocentní spokojenosti s bydlením.

Další velkou výhodou novostaveb jsou nejnovější stavební materiály, díky kterým investor ušetří například na vytápění nemalé prostředky.

**FINANČNÍ POROVNÁNÍ** mezi novostavbou a rekonstrukcí, je obtížné vyslovit jednoznačné stanovisko. Liší se případ od případu a je velmi důležité objektivní posouzení odborníkem. Při pohledu do budoucna se správně navržená a postavená novostavba jeví jako úspornější řešení. Na druhé straně nedostatky lze vidět například v delším časovém intervalu výstavby a někdy v omezených možnostech pozemků v atraktivní lokalitě.

### 3.3.3 Rekonstrukce - výhody a nevýhody

**REKONSTRUKCE** by měla začít zjištěním, v jakém stavu se objekt nachází. Dále je užitečné nechat si zhotovit stavebně technický průzkum, který se připraví na okamžité použití a který je zaměřený na získání technického stavu konstrukcí při rekonstrukcích. Objekt je nejlepší prověřit celý od základů po střechu včetně všech svislých a vodorovných konstrukcí. Smyslem tohoto průzkumu je zabránit zbytečné likvidaci původních a nepoškozených konstrukcí.

**KOMPLETNÍ REKONSTRUKCE** je horší variantou, do které se můžeme pustit. Zahrnuje i demontáž starých sítí (rozvodů vody, kanalizace, plynu, elektřiny, topení) a jejich nahrazení novými. Na takový hrubý odhad nákladů na rekonstrukci nám poslouží pravidlo, že novostavba domu je po dokončení hrubé stavby přibližně v jedné třetině investičních nákladů.

**PAMÁTKOVÁ ZÓNA A REKONSTRUKCE** V tomto případě, kdy je náš předmětný objekt v zóně památkové péče, může odbor památkové péče nařídit rekonstrukci se zachováním původního vzhledu domu i jeho částí, a to přináší investorovi nemalé finanční výdaje.

### 3.3.4 Shrnutí a závěr

**REKONSTRUKCE** umožňuje rychlejší výstavbu (pokud se nejedná o celkovou rekonstrukci), dále nabízí získat dům v atraktivní lokalitě anebo na místě, ke kterému máme citový vztah.



Mezi nevýhody bychom mohli zařadit vyšší náklady na chod domu, omezení dispozice obývaného domu, nemožnost ovlivnění umístění domu na pozemku a v neposlední řadě i nutnost provedení stavebně technického a někdy i stavebně historického průzkumu.

Může se zdát, že **NOVOSTAVBA** je jednoznačně jednodušší a lacinější cesta k vytouženému bydlení. Patrně ano, ale ani cestu prostřednictvím rekonstrukce nemůžeme pro své výhody, které nabízí, zavrhnout!

Je jen na vás, kterou cestu za novým domovem si zvolíte. Ať už se rozhodnete pro novostavbu či rekonstrukci, vždy by měl být cíl stejný: vytvořit domov, v kterém budete moci prožívat kvalitní rodinné vztahy, rozvíjet svůj talent a pěstovat své záliby! To, že ani výstavba domu, ani rekonstrukce nejsou nikdy ideální, se pokusíme v plusech a mínusech jednotlivých variant naznačit pěkně matematicky.

- **Novostavba:**

- + dům bude podle vašich představ
- + vše je nové
- + vždy je nutné stavební povolení
- + zvláště při stavbě na klíč majitel ušetří spoustu svého času
- vysoká počáteční investice
- nutno založit zahradu
- potřeba mít kde bydlet po dobu stavby

- **Rekonstrukce**

- + lze i okamžitě bydlet a postupně opravovat
- + nižší pořizovací cena
- + starší dům mívá svého „ducha“
- + bývá zde i zahrada se vzrostlými stromy



+ při menších stavebních úpravách není třeba stavební povolení, postačí pouze ohlášení (rozhoduje o tom příslušný stavební úřad)

- náklady mohou být na konci vyšší než za novostavbu
- špatná nebo žádná izolace, a to jak proti vodě, tak i tepelná
- špatné rozvody vody, elektřiny
- chybějící kanalizace nebo kanalizace svedená do nevyhovujícího septiku
- vytápění je většinou lokální
- dům má již hotovou dispozici
- člověk nikdy neví, jaký nový problém se při rekonstrukci objeví
- stavební úpravy trvají delší dobu a zabírají majiteli čas



## Závěr

Předkládaná Analýza technických nároků rozvoje sociálního bydlení je zpracována jako podklad pro nastavení Lokální koncepce sociálního bydlení v obci Veselíčko a vychází z reálné možnosti rekonstruovat /stavebně upravit/ stávající objekt v obci Veselíčko.

Závěrem Analýzy technických nároků lze konstatovat, že:

1. Rekonstrukcí objektu bude vyřešen požadavek obce na potřebu sociálního bydlení.
2. Plánovaná rekonstrukce stávajícího objektu, který v současnosti není plnohodnotně využíván, získá obec plnohodnotný zmodernizovaný objekt.
3. Rekonstrukcí objektu obec vyřeší vznikající požadavek na úpravu a zachování stávajícího objektu v centrální části obce.
4. Rekonstruovaný objekt bude respektovat požadavky kladené na bydlení z hlediska norem, vyhlášek i požadavků budoucích nájemníků.
5. Rekonstrukce objektu je navržena s respektem na umístění budovy v obci se snahou zachovat maximálně stávající vzhled budovy.





Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

## **Příloha: Studie rekonstrukce objektu sociálního bydlení v obci Veselíčko**