

TECHNICKÉ A PRÁVNÍ PROBLÉMY ŽIVOTNÍHO CYKLU STAVEB

ANOTACE: V příspěvku je diskutována otázka životního cyklu staveb v návaznosti na životnost jednotlivých konstrukcí, vybavení staveb a záruční dobu. Dále je diskutována otázka havárií střeš v návaznosti na návrhové zatížení a řádnou péči o nemovitosti a otázka dostatečnosti dokumentace stavby v případě prováděných rekonstrukcí, také v souvislosti se stavebním zákonem a vyhláškou o dokumentaci staveb

Stavba je hmotným majetkem s relativně dlouhou dobou životnosti, zpravidla přesahující aktivní časový limit několika lidských generací. Za dobu životnosti stavby se vystřídá mnoho vlastníků nebo uživatelů stavby. Na stavbě permanentně probíhá řada degračních procesů, které souvisí jednak s běžným opotřebáváním stavby v důsledku uživatelských aktivit a okolních vlivů, jednak s vlastnostmi materiálů a výrobků zabudovaných do stavby, zejména pak s jejich trvanlivostí. Přitom od stavby vyžadujeme, aby v souladu se stavebním zákonem po celou dobu předpokládané existence (§ 156 zák. č. 183/2006 Sb.) plnila požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání a udržování stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.

Předpokládaná doba existence se zpravidla uvažuje u pozemních staveb trvalého charakteru 100 let, skutečná životnost stavby a skutečná doba užívání stavby je však v mnoha případech značně delší. Je pravdou, že zhotovitel stavby zpravidla poskytuje na svůj výrobek – stavbu – záruku v délce 36 až 60 měsíců a po tuto dobu je povinen bezplatně odstranit veškeré vady způsobené nekvalitním provedením nebo vadnými výrobky, z hlediska uvedeného § 156 stavebního zákona by však mohla být vyvozena „věčná“ záruka všech účastníků výstavby (zhotovitele, projektanta, výrobců materiálu a výrobků pro stavbu) za plnění uvedených požadavků. Ve skutečnosti se i v praxi takováto věčná záruka obecně uplatňuje, neboť dojde-li např. k havárii stavby, zkoumají znalci příčiny havárie a soud rozhoduje o vině bez ohledu na to, zda je stavba po záruční lhůtě či nikoliv.

Srovnáme-li situaci s jinými výrobky, které se na trhu obchodují, mají tyto výrobky obecně záruční lhůtu 24 měsíců a při jejich koupi k nim obdržíme přesný návod k užívání a pregnantně vymezené podmínky, za nichž se záruka poskytuje. U technicky náročnějších výrobků, zejména tam, kde nelze předpokládat, že by opravy a servis poskytoval výrobce, je k dispozici technická dokumentace výrobku.

Při pořízení stavby dostane nabyvatel kolaudační protokol a dokumentaci skutečného provedení stavby v případě, že se jedná o pořízení novostavby, v případě, že se jedná o nabytí převodem nemovitosti, která již není nová, dostane kupní smlouvu zpravidla bez jakékoliv dokumentace.

Automobil, který může v případě špatného technického stavu ohrozit zdraví či životy několika účastníků silničního provozu, má-li být provozován, potřebuje v pravidelných intervalech osvědčení o technické kontrole a potřebuje též řidiče, který je k jeho řízení oprávněn. Budova, která může v případě selhání v důsledku špatného technického stavu ohrozit životy desítek osob nepotřebuje žádné technické kontroly (s výjimkou několika vybraných technických zařízení) a nepotřebuje ani osobu se speciálním oprávněním ke svému provozování.

Automobil má svoji servisní knížku, kam jsou zaznamenávány veškeré opravy a servisní úkony, budova takovýto dokument obecně nemá.

Tak se například stane, že v několika málo letech spadne několik částí stropů postavených z desek Hurdis nebo několik střeš, když přijde zima s větší nadílkou sněhu nebo se zřítí několik domů v průběhu rekonstrukce, poněvadž nebyla k dispozici původní dokumentace a odstranil se nosný prvek, který měl být zachován.

K objasnění problémů bezpečného užívání staveb proběhla široká diskuze mezi odborníky v expertní komisi pro technickou politiku a jakost při Svazu podnikatelů ve stavebnictví ČR. Z jejích závěrů vyplývá, že k účinnému řešení je třeba úzké spolupráce techniků a zákonodárců. Zkusme se poněkud podrobněji podívat alespoň na dva z uvedených příkladů: střešy padající pod tíhou sněhu a zřícené rekonstruované domy.

STŘECHY PADAJÍCÍ POD TÍHOU SNĚHU

V průběhu zimy 2005-6 došlo k četným poškozením a haváriím staveb v důsledku jejich selhání pod zatížením sněhem. Tato zima byla v řadě desítek uplynulých let mimořádná jednak množstvím sněhových srážek, jednak délkou intervalu, v němž teploty nevystoupily natolik, aby sníh odtál. Zatížení sněhem bylo tedy skutečně značně větší, než v zimách uplynulých.

Naskýtá se samozřejmě otázka, zda naše stavby jsou správně dimenzovány na zatížení sněhem. Při srovnání naší normy zatížení ČSN 730035 s evropskou normou ENV 1991 lze skutečně zjistit, že uvažované zatížení sněhem v naší normě je nižší. Bylo proto operativně přistoupeno k revizi naší normy a zatížení sněhem bylo

zvýšeno. Je však otázkou, zda toto je vyčerpávající a jedině správný krok k řešení problému.

V diskuzích v expertní komisi SPS k této problematice zaznělo mnoho otázek, které je třeba uvážit, neboť zdánlivě jednoduché řešení – zvýšit normativní požadavky na zatížení sněhem, kterému stavba musí odolávat – je sice opravdu nejjednodušší, ale jeho aplikace přinese zejména u lehkých halových staveb značné zvýšení nákladů na výstavbu a zvýšení materiálové i energetické náročnosti novostaveb.

Pro zamyšlení je vhodné uvést alespoň některé otázky, na něž se hledaly odpovědi:

- Byly havarované střechy správně dimenzovány podle naší normy?
- Byly havarované střechy provedeny přesně podle projektu?
- Nebyly havarované střechy dodatečně zatíženy neplánovanými zatíženími?
- Byly havarované střechy správně udržovány (koroze, nátěry, odtok vody se střechy)?
- Nebyly havarované střechy vystaveny nepředpokládanému nesilovému namáhání (vlhkostní změny, teplotní změny)?
- Nevykazovaly havarované střechy již před příchodem nadměrné deformace?
- Máme technické možnosti jak monitorovat technický stav stavby se signalizací možné havárie?
- Máme technické možnosti zabránit havárii pokud zavčas obdržíme signál?
- Máme právní úpravu, která by vlastníku a provozovateli stavby ukládala povinnost monitorovat její technický stav?
- Máme možnost kategorizovat stavby na ty, které znamenají v případě havárie ohrožení většího počtu osob?
- Máme možnosti hodnocení konzistence pravděpodobného výskytu jednotlivých druhů zatížení a je z tohoto pohledu správné zvyšovat návrhovou hodnotu zatížení sněhem?
- Jaké zvýšení stavebních nákladů ročně by mohlo pro investory v ČR znamenat zvýšení normativních požadavků na zatížení sněhem?

Některé z uvedených otázek lze obtížně odpovědět bez náročných analýz, na některé však odpověď známe. Za důležitá zjištění, z nichž by se mělo odvíjet řešení problému, považujeme tyto skutečnosti:

- žádná z havarovaných staveb nevykázala jako jedinou příčinu havárie nízkou hodnotu zatížení sněhem ve statickém výpočtu,
- havárie staveb tohoto druhu se vyskytly i v okolních státech, kde je normové zatížení sněhem vyšší než u nás,
- není známo, že by v uplynulých desetiletích před zimou 2005–6 havarovala u nás stavba v důsledku nízké hodnoty zatížení sněhem ve statickém výpočtu,
- v současné době máme k dispozici relativně jednoduché a levné metody permanentního měření průhybu střešní konstrukce s možností signalizace při dosažení nebezpečné hodnoty,
- pokud zavčas obdržíme signál nebezpečného průhybu, je dostatek času k provedení opatření, která mohou např. sledovat tyto dílčí cíle:
 - evakuaci budovy,

- provizorní podepření konstrukce,
- odstranění sněhové pokrývky se střechy,
- dokážeme vymežit druhy staveb, které jsou mimořádným sněhovým zatížením zvláště ohroženy a které mohou při případné havárii ohrozit zdraví a životy veřejnosti nebo osob, které ve stavbě pracují. Podle závažnosti nebezpečí je dokážeme rozdělit i do přesně definovaných kategorií.

Z těchto skutečností by se měla odvíjet opatření k omezení rizik, která spatřujeme v možnosti vydání vyhlášky ke stavebnímu zákonu, která by upravovala situaci v těchto oblastech:

- kategorizace staveb se zvýšeným rizikem havárie a poškození zdraví či zmaření životů v případě mimořádného zatížení sněhem,
- vybavení těchto staveb monitorovacím a signalizačním systémem s vyškolenou obsluhou,
- nařízení technických kontrol těchto staveb prováděných autorizovaným inženýrem ve stanovených intervalech,
- nařízení o archivaci záznamů o těchto kontrolách a o provedených opatřeních,
- vymezení odpovědnosti vlastníků příp. provozovatelů těchto staveb za dodržení uvedených opatření, ustanovení kontrolního orgánu a stanovení sankcí za neplnění.

Bude pak na rozhodnutí stavebníka, přikročí-li u novostaveb vedle těchto opatření ještě k dimenzování stavby na vyšší hodnotu zatížení sněhem tak, jak uvádí ČSN P ENV 1991-2-3 změna Z1 z konce roku 2006. Nemalou roli zde mohou sehrát i pojišťovny, které mohou své produkty týkající se pojištění havárie stavby v důsledku přetížení sněhem výrazně diferencovat, jak v ceně pojištění, tak i ve výši pojistného plnění, ve vazbě na skutečnost, jak je stavba proti riziku havárie zabezpečena.

HAVÁRIE REKONSTRUOVANÝCH STAVEB

Nejčastější příčinou těchto havárií je nedostatečná znalost původního technického stavu budovy před zahájením rekonstrukce. Projektant často nemá k dispozici dokumentaci skutečného provedení stavby ani dokumentaci změn stavby provedených v průběhu jejího užívání. Bez takové dokumentace se obtížně provádí stavebně technický a stavebně historický průzkum a velmi snadno se pak stane, že se do stavby provede nevhodný stavební zásah, který může narušit její statickou funkci.

Stavební zákon č. 183/2006 Sb. uvádí v § 121 a 125 povinnosti vlastníka stavby (příp. stavebníka), které nebude na škodu si připomenout. Stručně řečeno je vlastník stavby povinen:

- uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení,
- pokud se dokumentace stavby nedochovala, je povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby,
- při změně vlastnictví ke stavbě odevzdat dokumentaci novému vlastníkovu stavby,
- předložit k oznámení o užívání stavby (a pravděpodobně též k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu u vybraných staveb – zde zákon odkazuje na prováděcí předpis) dokumentaci skutečného provedení stavby,

- stavební úřad dokumentaci skutečného provedení ověří a po jednom vyhotovení zašle stavebníkovi a obecnímu úřadu.

Vyhláška o dokumentaci stavby hovoří o dokumentaci skutečného provedení v § 4 a v příloze č. 3, kde jako povinnou součást dokumentace stanoví stavební výkresy s příslušnými řezy a pohledy a popisem místností.

Takovýto rozsah dokumentace je pro užívání stavby po dobu jejího trvání naprosto nedostačující. Pro případné rekonstrukce a opravy je nezbytné znát materiály, z nichž je stavba provedena, statické výkresy vč. výkresů výztuže a výkresy vedení všech rozvodů technického vybavení, které se ve stavebních konstrukcích skrývají. V tomto smyslu bude nutno vyhlášku upravit.

Pokud tedy bude dodrženo ustanovení zákona a prováděcí vyhláška bude navrhovaným způsobem upravena, zdá se, že je vše v naprostém pořádku a havárie při rekonstrukcích budou velmi vzácné. Nicméně je zde ještě nevyřešený problém vynutitelnosti práva a realizovatelnosti ustanovení nového stavebního zákona.

Vlastník nemovitosti je povinen uchovávat dokumentaci skutečného provedení stavby. Kdo a při jaké příležitosti bude tuto povinnost kontrolovat a jaké sankce je vystaven ten, kdo ustanovení nedodrží? V seznamu deliktů (§178 a další zákona) není neplnění této povinnosti uvedeno jako postizitelný delikt. Snad by mohla být zavedena vazba na povolení rekonstrukce nebo modernizace stavby, je však řada staveb, které nepodléhají režimu povolení a přesto mohou být jejich rekonstrukce nebezpečné.

Vlastník nemovitosti je povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud se původní dokumentace nedochovala. Toto ustanovení je velmi problematické. Pořízení dokumentace, která by měla význam z hlediska zachování stability a mechanické odolnosti stavby při rekonstrukci, je úlohou značně obtížnou a nákladnou a neobejde se bez náročného stavebně technického průzkumu, při němž nelze vyloučit ani použití destruktivních diagnostických metod. Pořízení dokumentace v rozsahu, který byl navržen v současné vyhlášce o dokumentaci staveb je pro daný účel nedostačující.

Za přijatelné řešení by bylo možno považovat obecné zavedení povinnosti uchování dokumentace skutečného provedení stavby u novostaveb uvedených do provozu od určitého data, u starších staveb pak pořízení této dokumentace v případě rekonstrukce nebo modernizace stavby. Dokumentace pořízená na podkladě odborného stavebně technického průzkumu provedeného pod vedením autorizovaného inženýra nebo soudního znalce v příslušném oboru by měla být předložena při ohlášení nebo žádosti o povolení rekonstrukce či modernizace stavby.

Vlastník nemovitosti je povinen odevzdat dokumentaci stavby novému vlastníkovi při převodu nemovitosti. U vlastníků nemovitostí nelze obecně předpokládat, že jde o osoby znalé technických problémů a že tudíž mohou posoudit, zda dokumentace, která se při převodu předává, odpovídá skutečnému stavu nemovitosti a má předepsané náležitosti. Prostředky k vynucení této povinnosti ani zákon ani vyhláška nemá.

Za přijatelné a účinné řešení považujeme provázání stavebního zákona a zákona o katastru nemovitostí s tím, že katastr nemovitostí nezapíše převod nemovitosti, pokud nebude v kupní smlouvě odstavec o předání dokumentace stavby ověřený razítkem autorizovaného inženýra nebo znalce.

Povinnost stavebního úřadu ověřit dokumentaci skutečného provedení stavby je rovněž značně neurčitá. Stavební úřad nemá obecně prostředky k tomu, aby prověřil, zda předložená dokumentace skutečně odpovídá provedení stavby. Jeho ověření může být tedy pouze formální a tudíž zcela irelevantní.

Za přijatelné a účinné řešení by bylo možno považovat ustanovení, že stavební úřad ověří dokumentaci na podkladě písemného vyjádření autorizovaného inspektora, případně autorizovaného inženýra nebo znalce, že dokumentace odpovídá skutečnému provedení.

Z uvedeného je zřejmé, že autoři stavebního zákona si byli vědomi důležitosti dokumentace skutečného provedení stavby pro celý životní cyklus stavby. Jejich snaha však zůstává zatím v půli cesty k úspěchu. Přesto se domníváme, že v článku uvedené návrhy právních opatření jsou reálné a jednoduché a mohou být účinným prostředkem ke zlepšení současného stavu.