Rozpor mezi projektovou dokumentací a skutečným stavem vztaheno k problematice oceňování objektů

The Contrast Between Plans/Drawings and the Actual State in Relation to the Issue of Property Valuation

Monika (Králiková) Ledvoňová*, Pavel Pejchal

STATIKUM s.r.o., Brno

Abstrakt

Projektové dokumentace, ať už se jedná o projektovou dokumentaci jakéhokoli stupně, je velmi vítanou pomůckou při získávání podkladů, potřebných pro výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru při oceňování objektů. Během výstavby a během životnosti staveb pak dochází k řadě změn, které se často již do projektů, podle kterých je stavba prováděna a následně do projektu skutečného provedení stavby nepromítanou, a tak může dojít k značným odchylkám mezi stavem, který je zanesen v projektové dokumentaci a stavem, který je skutečně realizován. Tento článek v první části nastiňuje problematiku různých stupňů projektových dokumentací včetně nutnosti nebo jen případné možnosti jejich opatření razítkem autorizované osoby a v další části poukazuje na zjištěné, zcela fatální, rozdíly mezi předloženou projektovou dokumentací a skutečně realizovaným stavem. Příspěvek byl prezentován na konferenci ExFoS 2019 ve dnech 24.–25. ledna 2019.

Klíčová slova: projektová dokumentace, autorizovaný inženýr, životnost staveb, odchylka, realizovaný stav, oceňování nemovitých věcí.

Abstract

Plans/drawings, no matter of what degree, are a very much appreciated tool in gaining materials necessary for the calculation of built-up area and built-in space in property valuation. During the construction and life span of buildings, several changes occur that are not reflected in the plans on which the construction is based, and later such changes are not considered in the actual construction of the building, hence the considerable deviation of the state recorded in plans/drawings and the actual construction.

This article, in its first part, outlines the issue of various degrees of plans/drawings, including the need or possibly only the option to be equipped with a stamp by an authorized person. Further, the article demonstrates the detected, utmost differences between the submitted plans/drawings and the actual construction. The paper was presented at the ExFoS 2019 conference, 24–25th January.

Keywords: plans/drawings, authorized person, life span of buildings, changes, the actual construction, real estate valuation.

1. ÚVOD

Při oceňování nemovitostí se znalec setkává s různými druhy projektových dokumentací, ze kterých následně čerpá informace o objektu, jenž je předmět ocenění. Pro získání co nejrelevantnějších informací je vhodné získat od majitele objektu projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby, kterou má majitel objektu dle stavebního zákona [1] povinnost uchovávat po celou dobu životnosti stavby. I když vlastník objektu tuto projektovou dokumentaci předloží, ani v takovém případě není možno zcela spoléhat na to, že dokumentace realizovanému stavu skutečně

odpovídá. Daleko větší nepřesnost pak může být do ocenění vnesena v tom případě, dojde-li k získání informací z projektové dokumentace ke stavebnímu povolení či dokonce z projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí, kdy během realizace dochází k více či méně podstatným odchylkám od původně navrženého stavu.

Tento článek předkládá náležitosti, které musí obsahovat projektová dokumentace jednotlivých stupňů, jež je často znalci používána jako podklad při oceňování objektů a na praktických příkladech poukazuje, že nejvěrohodnější informace o objektu se získávají jeho zaměřením a prohlídkou při místním šetření.

2. OBECNÁ PRAVIDLA PRO OPATŘENÍ RAZÍTKEM PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE AUTORIZOVANÝMI OSOBAMI

Vypracovaná projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a projektová dokumentace stavby pro vydání stavebního povolení, která se předkládá stavebnímu úřadu, spolu s projektovou dokumentací skutečného stavu jsou nejčastější podklady, se kterými se znalec při oceňování nemovitostí setkává. Zatímco první dvě musí být opatřeny razítkem autorizované osoby, třetí, která by měla odrážet zrealizovanou skutečnost, opatřená autorizačním razítkem být nemusí, ale musí být ověřena dle vydaných povolení.

S projektovou dokumentací pro provádění stavby, která má být podle informací uvedených níže v textu také opatřena razítkem autorizované osoby, se u stavby rodinných domů setkáváme v praxi velmi ojediněle. Pro stavbu jsou často použity výkresy, ověřené stavebním úřadem, na jejichž základě bylo získáno stavební povolení.

2.1 Použití autorizačního razítka dle ČKAIT

Veškeré informace o použití autorizačního razítka jsou uvedeny na webových stránkách ČKAIT v článku Pravidla pro používání razítka při výkonu povolání autorizovaného inženýra a autorizovaného technika, Rozhodnutí č. R1801-9 představenstva ČKAIT ze dne 15. 2. 2018 [2]. Přehled dokumentů, které autorizovaná osoba opatřuje autorizačním razítkem a vlastnoručním podpisem je uveden v článku 3, který je uveden dále v textu.

„Článek 3

1. *Autorizovaná osoba **musí** opatřit svým vlastnoručním podpisem a autorizačním razítkem zejména:*
 - a) *územně plánovací dokumentaci,*
 - b) *územní studii,*
 - c) *dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a pro uzavření veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí,*
 - d) *projektové dokumentace podle § 158 odst. 2 stavebního zákona [1].¹⁾*
 - e) *potvrzení identifikačních údajů ve stavebním deníku podle § 157 SZ – jména a příjmení osob zabezpečujících odborné vedení provádění stavby (stavbyvedoucí), autorský dozor projektanta a technický dozor stavebníka,*

¹⁾ Zde je pro přehlednost uveden § 158 (2) zákona č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon):
a) stavby podle § 104 odst. 1 písm. a) až e),
b) stavby pro vydání stavebního povolení podle § 115,
c) k uzavření veřejnoprávní smlouvy podle § 116,
d) k posouzení autorizovaným inspektorem podle § 117,
e) stavby pro vydání společného povolení,
f) změn staveb uvedených v písmenech a) až e) před jejím dokončením podle § 118,
g) staveb uvedených v písmenech a) až f) k opakovanému stavebnímu řízení nebo dodatečnému povolení stavby podle § 129,
h) pro provádění stavby,
i) pro nezbytné úpravy podle § 137, nebo
j) vodního díla k ohlášení podle § 15a odst. 1 vodního zákona [2].
Náležitosti projektové dokumentace jsou pak uvedeny ve vyhlášce č. 499/2006 Sb. Vyhláška o dokumentaci staveb v aktuálním znění, zejména po aktualizaci z 1. 1. 2018.

f) *písemné prohlášení stavbyvedoucího u staveb prováděných svépomocí, že povede provádění stavby podle § 160 odst. 4 SZ,*

g) *dokumentaci pro uchazeče o autorizaci potvrzující jeho odbornou praxi.*

2. *Autorizovaná osoba **musí** opatřit vlastnoručním podpisem a autorizačním razítkem samostatné dílčí části dokumentace, pokud spadají pod bod 1. písm. a–d (např. jednotlivé specializace oborů a profesí, statický a dynamický výpočet, zprávu o průzkumu stavby, o zkoušení a diagnostice stavby).*
3. *Autorizovaná osoba **může** opatřit vlastnoručním podpisem a autorizačním razítkem další dokumenty a odborná vyjádření v souvislosti s přípravou a prováděním stavby, odborná stanoviska a posudky.*
4. *Počet paré jednoho dokumentu označených vlastním podpisem a autorizačním razítkem je odvislý od potřeby v souvislosti s přípravou a prováděním stavby [2].“*

Výše v textu je kladen důraz na rozdíly, kdy autorizovaná osoba **musí** a kdy **může** dokumenty opatřovat vlastnoručním podpisem a autorizačním razítkem.

Dále je uvedeno, že autorizovaná osoba opatřuje podpisem a autorizačním razítkem pouze ty dokumenty, které vypracovala osobně, popřípadě ve spolupráci s dalšími osobami pracujícími pod jejím odborným vedením. Takto označené listiny jsou pro úřední účely veřejnými listinami.

2.2 Vyhláška č. 499/2006 Sb. Vyhláška o dokumentaci staveb v aktuálním znění

Informace o tom, jaké náležitosti musí dokumentace obsahovat, jsou uvedeny ve vyhlášce č. 499/2006 Sb. Vyhláška o dokumentaci staveb. V této vyhlášce je uveden rozsah a obsah následujících dokumentací:

- „a) *dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen „stavba“),*
- b) *dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území,*
- c) *dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území,*
- d) *dokumentace pro vydání společného povolení,*
- e) *projektové dokumentace pro ohlášení stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona nebo projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení,*
- f) *projektové dokumentace pro provádění stavby a*
- g) *dokumentace skutečného provedení stavby.*

(2) *Tato vyhláška dále stanoví náležitosti dokumentace bouracích prací, obsahové náležitosti stavebního deníku, jednoduchého záznamu o stavbě a způsob jejich vedení [3].“*

Z tohoto následně vyplývá, že například dokumentace skutečného provedení musí splňovat náležitosti dané vyhláškou č. 499/2006 Sb. Vyhláška o dokumentaci staveb, ale nemusí být opatřena autorizačním razítkem. Dokument, který uvádí skutečně zrealizovaný stav, může být tedy zakreslen prakticky kýmkoliv a následně je tuto dokumentaci, dle stavebního zákona [1], vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby. V zákoně je tato povinnost uvedena následovně:

„§ 125 Dokumentace skutečného provedení stavby

(1) Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdá dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovvi stavby.“

Obdobně se jedná o stejné povinnosti v § 154, kde jsou uvedeny povinnosti vlastníka stavby a zařízení. Dále je ještě v též odstavci uvedena povinnost uchovávat stavební deník po dobu 10 let od vydání kolaudačního souhlasu, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační souhlas nevyžaduje.

Ze zkušeností z místních šetření prováděných pracovníky znaleckého ústavu bylo zjištěno, že často nejsou projektové

dokumentace skutečného provedení ani zjednodušené pasporthy stavby uchovávány vůbec nebo takto uchovávané dokumenty neodpovídají skutečnému provedení stavby.

Obdobné zjištění je také v případě objektů mladších 10 let, kdy není možné vyzískat stavební deník nebo tento stavební deník byl veden vadně, nejčastěji chybí údaje o stavbyvedoucím – osobě oprávněné vést stavbu.

3. UKÁZKY ODCHYLEK SKUTEČNÉHO STAVU OPROTI PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI

3.1 Příklad č. 1

V příkladu č. 1 se jedná o rozestavěnou stavbu rodinného domu, kdy již ve fázi výstavby byly provedeny změny, které změnily mimo jiné hlavně tepelně technické vlastnosti rodinného domu jako celku

Obr. 1 Výřez z projektové dokumentace pro ohlášení stavby, kde je uvedeno použití HELUZ FAMILY 38 2in1 pro první dvě řady zákládacního zdiva.

Fig. 1 Cut-out of the documents building notice, where HELUZ FAMILY 38 2in1 is used for the first two rows of foundation masonry.

Obr. 2 Reálné provedení neodpovídá výkresu, zákládací řada téměř lícuje se základem.

Fig. 2 The real design does not correspond to the drawing, the foundation line is almost flush with the foundation.

Obr. 3 a 4 Rozdíl mezi projektovaným stavem a realizovanými pracemi.

Fig. 3 and 4 Difference between projected state and realized work.

a další změny, na jejichž základě nebudou moci být v budoucnu splněny podmínky ochrany stavby proti působení radonu, jak bylo předepsáno projektem. Dále na stavbě nebyl veden stavební deník, nebylo tedy možné změny v provedení zjistit jinak, než při místním šetření v době realizace stavby provedeného z důvodu ocenění objektu.

3.1.1 Odchylka v provedeném založení

Při místním šetření bylo zjištěno jiné provedení zakládací tvárnice oproti stavu uvedenému v projektové dokumentaci pro ohlášení stavby.

Byly zjištěny tyto dílčí vady:

1. Vadné založení obvodového zdiva

Pro založení měly být použity cihly menší šířky, než je obvodové zdivo, aby bylo možné jejich zateplení a tím se předešlo vzniku tepelných mostů. Realizováno: Použití cihel stejných tloušťek jako je tloušťka navazujícího obvodového zdiva.

2. Vadné provedení hydroizolace

Hydroizolace měla být zatažena až nad 2. řadu zakládacích cihel, kde měla být ukončena v ložné spáře. Realizováno: Hydroizolace byla ukončena pod 1. řadou zakládacích cihel. Napojení a navázání na takto zakončenou hydroizolaci je náročné a nákladné.

3. Vadné provedení základů

Základy byly dle PD zakresleny předstupující před obvodové zakládací zdivo. Realizováno: Základy téměř lícují s obvodovým zdivem, není možné provést zateplení zakládacích tvárcí takovým způsobem, aby lícovaly s navazujícím zdivem. Zateplením by se vytvořil předstupující sokl objektu.

3.1.2 Použití jiného druhu cihel

Při místním šetření bylo zjištěno použití jiných cihel, než bylo navrženo v projektu. Dle PD měly být použity cihly HELUZ FAMILY 44 2in1 a zakládací cihly HELUZ FAMILY 38 2in1. Při

Obr. 5 Použité tvárnice pro stavbu rodinného domu.
Fig. 5 Used blocks for building a house.

Obr. 6 Izolace pod příčkami. Izolace byla provedena pouze jako izolace proti zemní vlhkosti, chybí funkce izolace proti radonu.
Fig. 6 Insulation under partitions. The insulation was only used as insulation against earth moisture, the function of radon insulation is missing.

Obr. 7 a 8 Provedení plošné izolace natavením. Jedná se o asfaltové pásy, jejich druh a typ nebyl blíže specifikován. Položené pásy neplní funkci ochrany proti působení radonu (radonový index pozemku je střední).

Fig. 7 and 8 Surface insulation by melting. These are bitumen belts, their type have not been specified. The laid belts do not fulfill the function of protecting against radon (the radon index of the plot is medium).

místním šetření bylo zjištěno použití jiného typu cihel a to tvárnice bez vyplnění dutin polystyrénem.

Původně navržené cihly mají součinitel prostupu tepla $U = 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$, použité cihly jsou bez vyplnění dutin polystyrénem a mají až o 40 % snížené tepelněizolační vlastnosti.

3.1.3 Nebyla provedena radonová izolace, jak byla navržena v projektové dokumentaci

V projektové dokumentaci bylo navrženo použití plastové hydroizolační fólie s ochranou proti radonu. Dle Protokolu o stanovení radonového indexu pozemku je radonový index pozemku střední a je nutno provést opatření proti vnikání radonu do objektu (obr. 6, 7, 8).

3.1.4 Osazení do terénu neodpovídá projektové dokumentaci

V projektové dokumentaci byl objekt osazen do terénu takovým způsobem, aby byly minimalizovány zemní práce a objekt nebyl příliš zapuštěn do terénu kvůli nebezpečí stékání dešťové vody.

Obr. 9 a 10 Osazení objektu do terénu bylo navrženo s minimem zemních prací. Reálné osazení do terénu bylo doprovázeno odebráním značné kubatury zeminy.

Fig. 9 and 10 Placing the building on the ground was designed with a minimum of earthwork. Real ground placement was accompanied by the removal of a large volume of soil.

3.2 Příklad č. 2

V příkladu č. 2 je uvedeno nesprávné použití autorizačního razítka na výkresu skutečného provedení stavby. Hlavní rozpor mezi výkresovou dokumentací a skutečným stavem byl zjištěn zejména ve světlých výškách místností, kdy naměřené hodnoty

Obr. 11 Vadně provedená světlá výška místnosti pokoje 1. NP. Realizovaná světlá výška v místnosti 2 375 mm nevyhovuje minimální přípustné světlé výšce 2 500 mm dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. Vyhláška o technických požadavcích na stavby, § 40 číslo (2) [4].

Fig. 11 Faintly made ground clearance of room of the 1 st floor. The realized ground clearance in the room of 2,375 mm does not comply with the minimum permissible height of 2,500 mm according to Decree No. 268/2009 Coll. Decree on technical requirements for construction, § 40 number (2) [4].

Obr. 12 V pokoji 1. NP byl proveden rovný podhled, světlá výška místnosti byla změřena na 2 382 mm. Realizovaná světlá výška v místnosti 2 382 mm nevyhovuje minimální přípustné světlé výšce 2500 mm dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. Vyhláška o technických požadavcích na stavby, § 40 číslo (2) [4].

Fig. 12 A flat ceiling was made in the room of 1 st floor; the room height was measured at 2,382 mm. The realized clearance height in the room of 2,382 mm does not comply with the minimum permissible light height of 2,500 mm according to Decree No. 268/2009 Coll. Decree on technical requirements for construction, § 40 number (2) [4].

nesplňují podmínky uvedené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. Vyhláška o technických požadavcích na stavby [4], kdy rozdíly činily až 125 mm (obr. 11, 12, 13).

3.3 Příklad č. 3

Poslední z příkladů ukazuje rozdílnost v provedení oproti projektové dokumentaci, která byla dokonce schválena i stavebním úřadem. Zásadním problémem bylo, že realizovaná vestavba půdního bytu

Stavební povolení bylo vydáno na projektovou dokumentaci, která obsahovala vadu, když projekt dostatečným způsobem neřešil detail napojení posuzovaného bytu na sousední dům. Kolaudační souhlas byl vydán na realizované stavební úpravy tak, jak jsou v současné době majitelem bytu užívány. Z vydaného stavebního povolení a z kolaudačního souhlasu lze vyvozovat, že pracovník stavebního úřadu nezjistil žádné pochybení, které by bránilo povolení stavby k realizaci a následně k užívání bytu.

30

Obr. 16 V projektové dokumentaci nebyly řešeny požadavky na tepelnou ochranu, byla nakreslena stávající zeď.
Fig. 16 The thermal protection requirements were not addressed in the project documentation, the existing wall was drawn.

Zástupce sousedního bytového domu měl možnost vyjádřit se před vydáním stavebního povolení k zamýšleným stavebním úpravám a v průběhu realizace upozornit na vadný postup zhotovitele, stejně tak stavebník. Jedná se však o účastníky a stavebníka, kteří nemají pravděpodobně dostatečné odborné znalosti.

4. ZÁVĚR

Na uvedených příkladech chtěli autoři tohoto článku upozornit, že ve stavební praxi může docházet a dochází během výstavby objektů ke změnám, které se nemusí dostat do výkresové dokumentace.

Ani označení projektové dokumentace autorizacím razítkem není zárukou shody s realitou, často pak dochází k použití autorizačního razítka i v případech, kdy se toto nevyžaduje. Z těchto důvodů by měly informace, které budou použity pro ocenění objektu, vycházet hlavně z osobní prohlídky objektu, ale ani tak není možné zjistit řadu úprav a změn provedených při výstavbě, protože se často jedná o zakryté práce, kdy je pro zjištění skutečného stavu potřebné provedení sondy, popřípadě použití účinné nedestruktivní metody pro jeho zjištění.

Největším problémem pak je dodržování stavebního zákona a zákona o autorizaci [5] v oblasti přípravy a projektování staveb, ale především při realizaci staveb. Situaci ve stavebnictví nám

charakterizuje i stav umístění naší republiky v povolování staveb, kdy se dle dostupných informací řadíme ze 190 států na 156. místo [6].

5. LITERATURA

- [1] Zákon č. 183/2006 Sb.: Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: Praha, 2006, číslo 183.
- [2] Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě: Pravidla pro používání razítka při výkonu povolání autorizovaného inženýra a autorizovaného technika [online]. Praha, b.r. [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: <http://www.ckait.cz/content/pouziti-autorizacniho-razitka-0>
- [3] Vyhláška č. 499/2006 Sb.: Vyhláška o dokumentaci staveb.
- [4] Vyhláška č. 268/2009 Sb.: Vyhláška o technických požadavcích na stavby.
- [5] Zákon č. 360/1992 Sb.: Zákon České národní rady o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.
- [6] Internetový článek: Česko patří v povolování staveb mezi nejhorší na světě. Změníme to?, dostupný z: <https://www.parlamentnilisty.cz/profily/Ing-Martin-Kolovratnik-32354/clanek/Cesko-patri-v-povolovani-staveb-mez-nejhors-1-na-svete-Zmenime-to-90747>, el. článek z 4. 12. 2018
- [7] *Sborník příspěvků, ExFoS 2019*. ISBN: 978-80-214-5708-9.

Správná citace:

Ledvoňová, M., Pejchal, P. Rozpor mezi projektovou dokumentací a skutečným stavem vztaženo k problematice oceňování objektů. *Soudní inženýrství*, 2019, 30(2), 25–31. DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2019.2.25>. ISSN 1211-443X.