

který opět musí mít k této činnosti oprávnění dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Obvyklé je zaslat poptávku spolu s dokumentací alespoň třem stavebním firmám, které pak zpracují své cenové nabídky. Doporučuji požadovat od firem také soupis obdobných referenčních staveb. Jejich návštěvu rozhodně nepodceňujte, majitelé staveb vám mohou poskytnout cenné informace o kvalitě provedených prací i několik let po dokončení.

Stavbu také můžete provádět sami – tzv. svépomocí, kdy budete sami sobě generálním dodavatelem stavby a jen na specializované činnosti si pozvete řemeslníky. V tom případě budete potřebovat kvalifikovaný stavební dozor vybavený výše uvedeným oprávněním. Při provádění stavby svépomocí může být složitější získávání úvěru než při dodavatelském způsobu stavění.

V obou případech stavba končí kolaudací, při níž stavební úřad zjistí, zda byla stavba provedena dle jím schválené dokumentace. Pokud během stavby došlo k výraznějším změnám (ať už z vaší vůle nebo třeba vlivem nových skutečností zjištěných na stavbě), musí být nejpozději do kolaudace zpracována dokumentace tzv. změny stavby před dokončením, která také podléhá procesu schvalování stavebním úřadem ve stejném rozsahu jako stavební povolení, a tím může být vlastní datum kolaudace podstatně oddáleno. Ke kolaudaci je vždy potřeba doložit dokumentaci skutečného provedení stavby.

Spolupráce stavebníka s projektantem a posléze s dodavatelem stavby

Pokud se rozhodnete navázat spolupráci s projektantem, je třeba vyjasnit si pozice. Počítejte s tím, že žádný architekt se nespokojí s vaší vlastní představou a nabídne vám jiná, často zcela odlišná řešení. Důležitá je schopnost naslouchat, a to oboustranně. Pokud získáte pocit, že s daným projektantem v budoucnu nenaleznete společnou řeč, raději spolupráci ukončete. S výsledkem by nebyla spokojena ani jedna ze zúčastněných stran. Je také výhodné, obdobně jako v případě výběru dodavatele, zaslat poptávku na zpracování cenové nabídky několika projektantům včetně vyžádání referencí.

Studie je ta fáze projektu, která se tváří nezávazně, ale rozhodně si nezaslouží podceňování – v tuto chvíli se roz-

hoduje o podstatných rysech vašeho budoucího životního prostoru. Studii řešení můžete samozřejmě zadat vícero architektonickým ateliérům; pokud jim stanovíte stejná pravidla, získáte ucelený přehled, co vše je možné s vaším prostorem provést.

Již v této fázi je však zapotřebí pracovat na základě relevantních podkladů, což je ve vztahu k rekonstruovanému bytu vždy **dokumentace stávajícího stavu** domu. Pokud jsou k dispozici původní plány a plány případných přestaveb, jejich obsah projektant porovná se skutečným stavem; často však dokumentace chybí a v tom případě je nutné byt či celý dům náležitě zaměřit.

Studie je podkladem pro zpracování následné dokumentace. Podle potřeby si k ní projektant přizve ke spolupráci specialisty na jednotlivé části projektu, počínaje statikem přes zdravotníka, topenáře, silnoproudáře, slaboproudáře, vzduchotechnika, stavebního technika až po rozpočtáře. O činnosti jednotlivých profesí blíže pojednávají následující kapitoly.

Projekt pro stavební povolení (nebo ještě předtím pro územní řízení, vyžádá-li si jej úřad) projednává projektant předem s dotčenými orgány státní správy a správci sítí, jejichž seznam poskytne místně příslušný stavební úřad. Teprve po získání všech souhlasných stanovisek projekt podává jako přílohu žádosti o stavební povolení na stavební úřad.

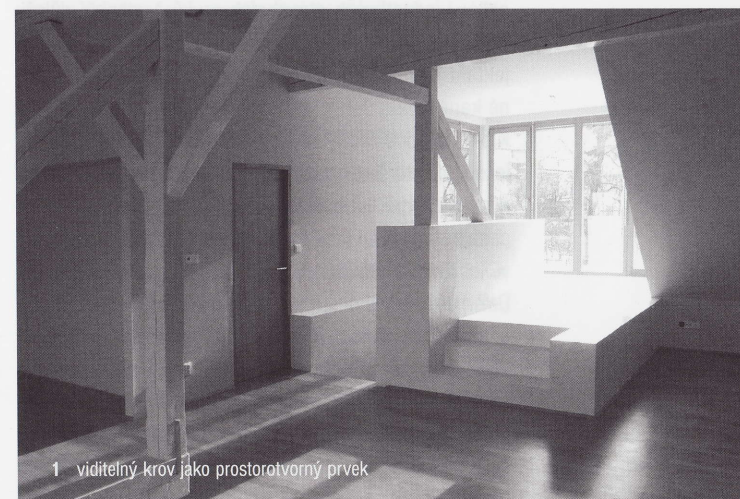
Projekt pro provedení stavby je již zpracován do takové podrobnosti, že lze na jeho základě zpracovat podrobný položkový rozpočet, a tím i výkaz výměr pro zpracování cenových nabídek jednotlivých dodavatelů, při jejichž výběru projektant poskytuje odborný servis. V jednodušších případech lze projekt pro stavební povolení a prováděcí projekt spojit v jeden, tzv. jednostupňový projekt. Práce projektanta pokračuje během stavby **autorským dozorem**, při němž hlídá, zda stavební firma provádí stavbu podle projektu, případně řeší dílčí změny, ať už vznikly z vaší vůle nebo třeba vlivem nových skutečností zjištěných na stavbě.

Dodavatelé by také měli zpracovávat **dokumentaci výrobní**, kterou předkládají ke schválení projektantovi, který rozhoduje, zda může dodavatel změnit daný prvek stavby podle svých zvyklostí, nebo zda je třeba dodržet vlastnosti předepsané projektem.

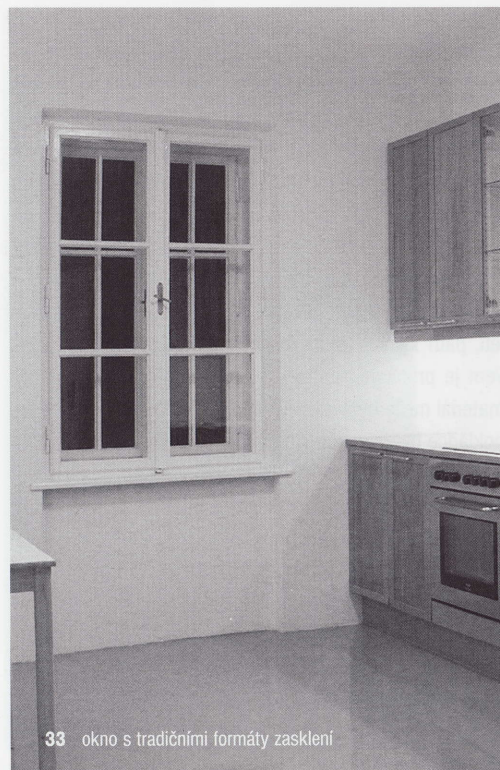
Podstatou autorského dozoru je udržet stavbu v původních intencích, kterou jste si s projektantem před započetím rekonstrukce schválili, tedy uhlídání díla jako celku. Při rozsáhlejších stavebních díle přijde velice vhod další osoba – **technický dozor investora**. Jeho úkolem je hlídat vaše finance na stavbě, tedy zda položky, které vám dodavatel fakturuje, odpovídají tomu, co je na stavbě zabudováno. „Peníze navíc“, které za jeho činnost vydáte, se vám vrátí v podobě ukázněné činnosti dodavatele, který bude takto vědět, že si nemůže stavbu svévolně zjednodušovat nebo naopak rozšiřovat.

Památková ochrana a další limitující faktory

Při rekonstruování bytu se můžeme setkat s dalšími omezujícími činiteli. K nejčastějším, pro stavění v rostlé struktuře města typickým, patří **požadavky památkové ochrany**, které formuluje příslušný odbor nebo referát památkové péče v návaznosti na doporučení Národního památkového ústavu. Setkat se s nimi můžete i v případě, že dům, v němž hodláte stavět, není přímo zapsán do seznamu nemovitých kulturních památek. Centra našich měst, pokud nejsou přímo městskými památkovými rezervacemi, mívají vyhlášenou památkovou zónu a její ochranné pásmo. Nicméně je žádoucí, i v případě, kdy to příslušný úřad nevyžaduje, mít před počátkem re-



1 viditelný krov jako prostorotvorný prvek



33 okno s tradičními formáty zasklení



34 tradiční deštěné dveře po repasi

Výplně otvorů – okna

Až do poloviny 20. století byla osazována téměř výhradně dřevěná okna zdvojená, tzv. **špaletová** nebo také **kastlová**, kde byl prostor mezi křídly ohraničen tuhým rámem vytvářejícím oknu špaletu. →33 Tím, že každé křídlo несло pouze jednu vrstvu skla, navíc ve srovnání s dnes užívanými skly až dvojnásobně tenčího, truhláři dosahovali půvabně tenkých profilů rámu a značně libovolného členění, které se však muselo přizpůsobit maximálnímu rozměru skla, zřídka přesahujícímu jeden metr.

Pozdější vývoj přinesl – s většími rozměry skel – okna **dvojitá**. Kromě dřeva se začala uplatňovat ocel, z dnešního tepelnětechnického hlediska naprosto nedostačující. Stále však nebyl kladen důraz na těsnost, která podstatně ovlivňuje tepelnou charakteristiku okna.

Teprve s nástupem nových materiálů, jako jsou plast, hliník a dřevěný europrofil, jsou okna koncipována jako

stavební prvek, jehož tepelná prostupnost není výrazně vyšší než u stěny, do níž je zasazen. Průběžné provětrávání místností infiltrací vzduchu zvenku je tedy potřeba nahradit uměle, například mikroventilační klapkou u oken či tzv. pátou polohou otevření, kterou dnešní celobvodová kování otevírají štěrbinu pro odvod vlhkosti vznikající v bytě.

Otázka oken je při rekonstrukcích jednou ze zásadních. Pro naprostou většinu staršího bytového fondu je výměna tradičních kastlových oken za plastová či hliníková nevhodným krokem, už vzhledem k nesourodnosti tradičních a nových materiálů. Ani dřevěná eurookna však nemusejí domu jako celku prokázat dobrou službu – jejich profily se vzhledem k tíže skel s původními nedají srovnávat. Pokud k výměně přece jen dojde, je poněkud kontraproduktivní trvat na původním členění oken, kde budou drobné tabulky skla rozděleny mohutnými rámy, nemluvě



34 tradiční deštěné dveře po repasi

stavební prvek, jehož tepelná prostupnost není výrazně vyšší než u stěny, do níž je zasazen. Průběžné provětrávání místností infiltrací vzduchu zvenku je tedy potřeba nahradit uměle, například mikroventilační klapkou u oken či tzv. pátou polohou otevření, kterou dnešní celoodvodová kování otvírají štěrbinu pro odvod vlhkosti vznikající v bytě.

Otázka oken je při rekonstrukcích jednou ze zásadních. Pro naprostou většinu staršího bytového fondu je výměna tradičních kastlových oken za plastová či hliníková nevhodným krokem, už vzhledem k nesourodosti tradičních a nových materiálů. Ani dřevěná eurookna však nemusejí domu jako celku prokázat dobrou službu – jejich profily se vzhledem k tíže skel s původními nedají srovnávat. Pokud k výměně přece jen dojde, je poněkud kontraproduktivní trvat na původním členění oken, kde budou drobné tabulky skla rozděleny mohutnými rámy, nemluvě



35 pískované sklo jako dveřní křídlo

o směšném napodobování původního členění pomocí listů nalepovaných mezi skla.

Špaletová okna pochopitelně nemohou dosáhnout takových tepelnětechnických vlastností jako nově koncipovaná izolační dvojskla s výplní mezi skly např. z argonu. Po vyfrézování drážek lze do okenních křídel vložit těsnění, méně vhodným krokem je přidání třetího skla na některý z rámů křídla – okno není na toto přitížení připraveno a může se prověsit.

Na druhou stranu tradiční okna vykazují překvapivě dobré vlastnosti akustické díky své hmotě a nezávislému uložení obou rovin křídel. Pokud z důvodu např. zachování členění fasády není dům zateplen jinak než tepelněizolační omítkou, není třeba vyměňovat stará okna, která jsou jinak dosud funkční.

Bohužel, dotace ze strany města či obce bývají poskytovány právě jen na výměnu oken, nikoli na repasi původních.

Součástí výměny i repase oken by měla být oprava venkovního oplechování, v souladu s celkovým řešením klempířských výrobků domu. Stejně tak vnitřní parapety oken by měly čtít materiál vlastních oken.

Výplně otvorů – dveře

Podobně jako okna byly **mezipokojové dveře** původně vyráběny z masivního dřeva, s deštěním členicím jejich plochu i plochu obložkové zárubně. →34 S nástupem moderního stavitelství 20. století se jejich povrch zjednodušuje v souvislosti se zaváděním vrstvené voštinové konstrukce, kdy tuhé desky (nejčastěji překližky či dřevotřísky) tvoří plášť vylehčenému jádru. Vnější závěsy jsou nahrazeny vnitřními, zárubně jsou kromě přetrvávajícího dřeva vyráběny také z oceli. V současné době se plně dveře osazují nejčastěji do zárubní bezobložkových, do roviny zárubně jsou zapuštěny bez polodrážky.

S technologickým pokrokem také přibývá plochy, kterou je ve dveřích možno prosklít; v předválečné době bylo běžným standardem prosklení jen horní třetiny dveří nebo byly navrhovány nadsvětličky nad dveřmi z plného materiálu.

Dnes se kromě materiálů na bázi dřeva uplatňuje hliník, ocel i sklo ve funkci bezrámového nosného materiálu. →35 Kontrastní působení nových prvků v sousedství tradičních působí suverénněji než novodobá nápodoba tradičních výplní dveřních otvorů, kdy jsou například na moderně konstruované dveřní křídlo lepeny lišty jen pro vytvoření dojmů tradičně členěných deštěných dveří. Proporce tohoto tradičního členění odpovídala rozměrovým možnostem použití řeziva z masivního dřeva, dnešní kompozitní materiály na bázi dřeva nemají rozměry omezeny.

Nově osazované vstupní dveře dnes musejí splňovat požadavky na požární odolnost konstrukcí, které dělí dva samostatné požární úseky, a to i tehdy, nahrazují-li předchozí dveře v jejich původní poloze.