

Rizika správy bytového domu – Facility management v malém

Martin Buzrla

Bydlení, charakteristika bytového domu a stručné dělení bytových domů

Bydlení jako takové vždy představovalo a představuje jednu ze základních lidských potřeb, kterou lze v rámci hierarchie lidských potřeb řadit relativně velmi vysoko. Potřeba lidí „mít kde bydlet“ se zdá i do budoucna nevyčerpatelná. Kvantitativní poptávka po bydlení vyplývá stále z většího počtu lidí, kteří chtějí bydlet. Za poslední roky však značně narostla také kvalitativní poptávka. V současné době lidé neustále kladou na bydlení větší nároky. Bydlení realizováno před několika desítkami let již dnes neodpovídá požadovanému standardu.

Bydlení má také ale i svůj ekonomický rozměr. Potřeba lidí bydlet není uspokojována automaticky. Bydlení má jako jiné tovary či služby značně trhový charakter a řídí se rovněž pravidly poptávky a nabídky. Zjednodušeně se dá říci, že společenská potřeba lidí bydlet vždy převyšuje jejich finanční možnosti. Samostatné bydlení si člověk může zajistit několika způsoby:

- a. vlastnické bydlení, kde nemovitost nebo její část se stane osobním majetkem dotyčné osoby
- b. nájemné bydlení, kde nemovitost není v osobním vlastnictví dotyčné osoby a vztah k nemovitosti je vymezen smluvně

V tomto příspěvku se budeme dále věnovat pouze vlastnickému bydlení.

Bydlení je realizováno v převážné většině prostřednictvím bytových či rodinných domů. Bytový dům lze charakterizovat několika způsoby. Přesnou definici bytového domu upravuje v §2 Vyhláška 501/2006 Sb¹, ve které se uvádí, že bytový dům je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,

Takto nadefinovaný bytový dům lze dále dělit dle různých kritérií:

z hlediska druhu vlastnictví mající dopad na právní formu bytového domu:

- družstevní vlastnictví
- společenství vlastníků jednotek - SVJ
- bytové domy ve vlastnictví státu, měst a obcí
- bytové domy v soukromém vlastnictví fyzických osob, ne jako SVJ
- bytové domy ve vlastnictví právnických osob podnikajících za účelem zisku

¹ Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území stanovená na základě Zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon)

- ostatní formy vlastnictví

z hlediska druhu výstavby. V našich podmínkách se zde nabízí toto členění:

- nepanelové (převážně cihlové) bytové domy vystavěné v různých obdobích:
 - výstavba před rokem 1918
 - prvorepubliková výstavba po roce 1918
 - poválečná, socialistická výstavba po roce 1948
 - novodobá bytová výstavba po roce 1990
- panelové bytové domy tvořící většinou ucelené sídlištní celky vystavěné v letech 1950 – 1992 formou prefabrikace

z hlediska jejich polohy a umístění v územním celku

- bytové domy situované v rámci kompaktní uliční zástavby města (v převážné většině starší cihlové bytové domy, zástavba typická pro centra větších měst)
- bytové domy tvořící menší ale i rozsáhlé sídlištní celky, ve kterých jsou ale umístěny samostatně, tvoří ucelenou uliční zástavbu (typické pro panelovou ale i pro novodobou výstavbu, sídlištní celky tvoří většinou okraje a periferie měst)
- bytové domy situované samostatně, nikoliv jako součást sídliště

Stručná charakteristika správy, údržby a rekonstrukce bytových domů

Bytový dům užíván lidmi k bydlení prochází během svého životního cyklu různými etapami. Bytový dům uveden do užívání v roce 1950 má dnes zcela jiné potřeby než objekt uveden do užívání v roce 2000. Zde nerozhoduje samozřejmě pouze věk domu ale i způsob a podmínky, za kterých byl postaven.

Kritéria dělení bytových domů uvedena v předchozí kapitole, tedy druh vlastnictví, druh výstavby a poloha lze rovněž uvést i jako rozhodující faktory, které výrazně mohou ovlivnit přístup ke správě, údržbě a rekonstrukcím bytových domů. K dalším faktorům lze také přičíst například věkovou či sociální skladbu obyvatel bytového domu.

Pod správou bytového domu lze rozumět řízení jeho provozu během životního cyklu, kdy je objekt již zařazen do užívání.

Údržbou domu se rozumí činnost vykonávaná za účelem udržení objektu v provozuschopném stavu.

Rekonstrukce již představuje stavební úpravu většího rozsahu zlepšující funkční nebo jiné parametry objektu za účelem zvýšení uživatelského standardu.

Výkon správy bytového domu a provádění údržby lze chápat jako jakousi nutnost či nezbytnost prováděnou v rámci chodu a životnosti bytového domu. Bytový dům má v rámci legislativy i právní charakter tudíž, některé činnosti související se správou, jako například vedení účetnictví a s tím související administrativy či údržbou, jako například provádění pravidelných revizí a kontrol různých zařízení a rozvodů vyplývají i ze zákona. Tuto činnost, zejména správu, většinou vykonávají externí organizace pověřené statutárním orgánem bytového domu, například formou mandátní smlouvy.

Speciální kapitolu tvoří rekonstrukce bytových domů. K těm nejsou jednotliví vlastníci tlačeni nějakým legislativním opatřením. Zda se bude nějaká rekonstrukce realizovat či nikoliv, její rozsah a způsob provedení jsou zcela v režii vlastníků. Většina bytových domů je

tvořena vícerymi vlastníky (viz předchozí kapitola), kterých vzájemné vztahy upravuje legislativa.

Tříkrát Re- k úspěšnému zhodnocení bytových domů.

1. Re-

V souvislosti s rekonstrukcemi bytových domů se často uvádí termín regenerace bytového domu. Termínem **regenerace** bychom mohli označit 1. fázi celkového (ne jenom technického zhodnocení) ozdravného procesu bytového fondu a jeho okolí – 1. Re.

Pod regenerací bytového domu si lze představit technické zhodnocení objektu. Některé části regenerace jsou nezbytné pro uvedení objektu do normálně fungujícího stavu a dalo by se je považovat za opravy. Ovšem jejich provedení je nezbytně nutné v návaznosti na další části regenerace. K nejvíce diskutovaným částem regenerace možno řadit:

- Statiku objektu spojenou zejména u panelových domů s případnou sanací obvodového pláště. Tato část by měla vždy být funkční, a to i bez ohledu na to, zda se plánují další části regenerace či nikoliv. Do jisté míry ji lze považovat za opravu, protože uvádí bytový dům do funkčního stavu a měla by předcházet dalším částem regenerace.
- Vertikální doprava bytového domu – výtahy. Relativně opomíjená část regenerace. Po statické stránce ji ale lze právem považovat za nejdůležitější, protože má přímý dopad na bezpečnost chodu bytového domu. V mnoha případech se řeší pouhou repasí stávajícího systému při minimálních nákladech.
- Rozvody bytového domu, jako stoupačky ZTI, rekonstrukce otopné soustavy spojená s regulací a měřením tepla, silnoproudé a slaboproudé elektroinstalace, rekonstrukce systému výměny vzduchu.
- Zejména u panelových bytových domů tolik prosazované zateplování obvodového pláště spojené s výměnou střešního pláště, rekonstrukcí balkónů a lodžii, výměnou oken, vstupních portálů apod.

Realizace všech zde uvedených činností je plně v kompetenci jednotlivých vlastníků bytových domů. Ty mají plné právo rozhodovat o regeneraci domu nebo jen jeho části o rozsahu a způsobu provedení. Rovněž i financování takto nadefinované regenerace je plně v jejich režii.

2. Re-

Tak jako provedení regenerace je plně v kompetenci vlastníku, tak v případě 2. Re-, revitalizace prostředí, ve kterém se bytový dům nachází tomu tak celkem není vzhledem k tomu, že většina pozemků vytvářejících okolí bytových domů už nejsou ve vlastnictví majitelů domů. Pod tímto termínem si možno představit celou řadu opatření zlepšujících celkové vzezření okolí, jakou jsou například:

- Sadové a parkové úpravy, zlepšení starostlivosti o veřejnou zeleň
- Oživení exteriérů sídlištních celků, ale i ulic v bezprostředním okolí domů
- Zlepšení dopravní dostupnosti, veřejná doprava, atd.

V tomto případě je zcela evidentní, že tento krok má v kompetenci veřejná správa, stát, městské či obecní úřady atd. Každému je ale asi jasné, že vůle revitalizovat bude větší v prostředí už regenerovaných domů, než u domů, které jsou zanedbané.

3. Re-

Ve spojitosti s předešlými dvěma kroky, tak jak zde byly popsány by celkem logicky a zcela přirozeně mělo docházet také ke třetí fázi, a to restrukturalizaci bytových domů z hlediska sociální a věkové skladby jejich obyvatelů. V tomto případě se jedná o jev, na který mají předešlé dva subjekty dění vliv pouze nepřímý, i když celkem značný, a to v podobě opatření, které přijmou z hlediska regenerace nebo revitalizace.

Restrukturalizace není činnost, tak jako dvě předešlé aktivity. Je to pouze jev, který běží přirozeně, a to buď souběžně nebo po završení předešlých dvou aktivit. U různých bytových domů k němu dochází ve větší nebo menší míře nebo někdy téměř vůbec a situace se může z tohoto pohledu zhoršit. Z toho vyplývá, že restrukturalizaci, jak je zde popsána, lze vnímat jako pozitivní (zvýšení sociálního statusu obyvatel) nebo negativní (snížení sociálního statusu obyvatel) jev.

Zde je nutno ovšem také poznamenat, že ani nejlepší opatření přijaté v předešlých dvou krocích nemusejí nutně znamenat automatickou změnu k lepšímu v této oblasti a naopak. Na tuto část proměny mají vliv i jiné okolnosti, které předešlými úpravami nelze měnit, jako například:

- charakter města nebo obce kde se bytový dům nachází, celkové možnosti celého regionu
- poloha bytového domu v rámci města, obce
- věk a konstrukční charakteristika bytového domu atd.

Závěr

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že bytový fond prochází různými etapami vývoje během své životnosti. Kvalitu bydlení ovlivňuje několik faktorů, ze kterých některé lze přímo ovlivňovat z pozice vlastnických vztahů. Jedná se zejména o regenerace bytových domů, které mohou svým rozsahem jít až za hranici jenom nutných oprav, kterými se bytový dům uvádí pouze do stavu základní funkčnosti.

Regenerace může přímo pozitivně ovlivnit i celkové provozní náklady bytového domu (zateplení, výměna oken atd.). Tento velmi pozitivní efekt do budoucna může výrazně ovlivnit charakter vytápění zejména velkých sídlištních celků. Nejen z tohoto důvodu jsou regenerace bytových domů do jisté míry podporovány i státem i když poslední informace z této oblasti nejsou příznivé (pozastavení dotačního titulu „PANEL“, pozastavení příjmu žádostí v programu „Zelená úsporám“ pro panelové domy).

Vhodně provedenou regenerací bytového domu v kombinaci s alespoň částečnou revitalizací okolí, lze dosáhnout optimálních podmínek pro plynulou restrukturalizaci a zabránit tak tomu, že se zejména ze sídlištních celků v ekonomicky slabších regionech stanou jakási ghettá a byty v těchto lokalitách nebudou mít téměř žádnou cenu, což výrazně ovlivní i skladbu obyvatel a může přinést další problémy.

Z výše uvedených skutečností vychází, že bytový dům v dnešní době představuje problém spíše sociální než technický. Technicky lze zrealizovat téměř vše, složitější bývá kolikrát vyřešit všechny náležitosti s tím spojené a dodržet tak platnou legislativu a zachovat dobré mezilidské vztahy.

Příspěvek vznikl jako součást výzkumného záměru „Management udržitelného rozvoje životního cyklu staveb, stavebních podniků a území“ (MSM

6840770006) financovaného Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy na Českém vysokém učení technickém v Praze, na Fakultě stavební.

Literatura:

- [1] Čápová, D. – Kremlová, L. - Schneiderová Heralová, R. – Tománková, J. (2006): *Plánování nákladů na obnovu a údržbu v průběhu životního cyklu stavebního objektu*. In Prostějovská, Z. (ed): *Ekonomická rizika životního cyklu staveb*. Praha, ČVUT v Praze, s. 11, 2006
- [2] Fendrych, T. – Regenerace panelových budov 2: Současný stav, trend, zahraniční zkušenosti. In [online]. 2008. [s.l.] : [s.n.], 2008 [cit. 2010-09-26]. Dostupné z WWW: <www.materialy.cz>.
- [3] Beran, V. – Kapeller, V. (2009): *Panelová sídliště vize, realita a inovace*. Praha, ČVUT v Praze, 2009.
- [4] Beranová, D. (2009): *Malá kronika Prahy 12 Díl II*, Praha, Městská část Praha 12, 2009
- [5] Ševčík, O. – Beneš O. (2009): *Architektura 60. let*. Praha, Grada Publishing a.s., 2009