

Hodnocení vad staveb a jejich druhy

Ladislav Bukovský

Co je to vada

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanském zákoníku (OZ) .

§ 1914 je uvedeno:.

(1) Kdo plní za úplatu jinému, je zavázán plnit bez vad s vlastnostmi vymíněnými nebo obvyklými tak, aby bylo možné použít předmět plnění podle smlouvy, a je-li stranám znám, i podle účelu smlouvy.

(2) Je-li splněno vadně, má příjemce práva z vadného plnění.

Dle § 1915 OZ je dlužník zavázán plnit ve střední jakosti, není-li mezi stranami ujednána jiná jakost.

§ 1916 OZ

(1) Dlužník plní vadně, zejména:

a) poskytne-li předmět plnění, který nemá stanovené nebo ujednané vlastnosti,

b) neupozorní-li na vady, které předmět plnění má, ač se při takovém předmětu obvykle nevyskytují,

c) ujistí-li věřitele v rozporu se skutečností, že předmět plnění nemá žádné vady, anebo že se věc hodí k určitému užívání, nebo

d) zcizí-li cizí věc neoprávněně jako svoji.

§ 2615 OZ:

- **(1) Dílo má vadu, neodpovídá-li smlouvě.**

Obecná definice vady

např.: „Vada znamená nedostatek vlastností požadovaných nebo obvyklých.“

Další definice

Vyhlášky 149/2024 Sb. § 25

Vadou nebo závadou stavby nedostatky konstrukce, stavebního výrobku nebo materiálu, způsobené chybným návrhem, nevhodným či špatným provedením, které mohou negativně ovlivnit vlastnosti stavby nebo její části

Druhy vad soukromoprávní

- **Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.**

veřejnoprávní

- **Stavební zákon a další právní předpisy obsahující požadavky na stavby**
- **požadavky na výrobky**

Vady z hlediska veřejnoprávního

Lze považovat neshody s požadavky právních předpisů, zejména v zákoně č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v zákoně č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů a v jejich prováděcích předpisech.

Při hodnocení staveb z hlediska veřejnoprávního se hodnotí zejména:

- požadavky stavebního povolení nebo rozhodnutí o záměru
- požadavky uvedené v zákoně č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcích předpisech, resp. požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích předpisech
- požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
- požadavky ochrany práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Veřejnoprávní požadavky – zákon č. 183/2006 Sb.

Vyhláška č. 268/2009 Sb. – obecné technické požadavky

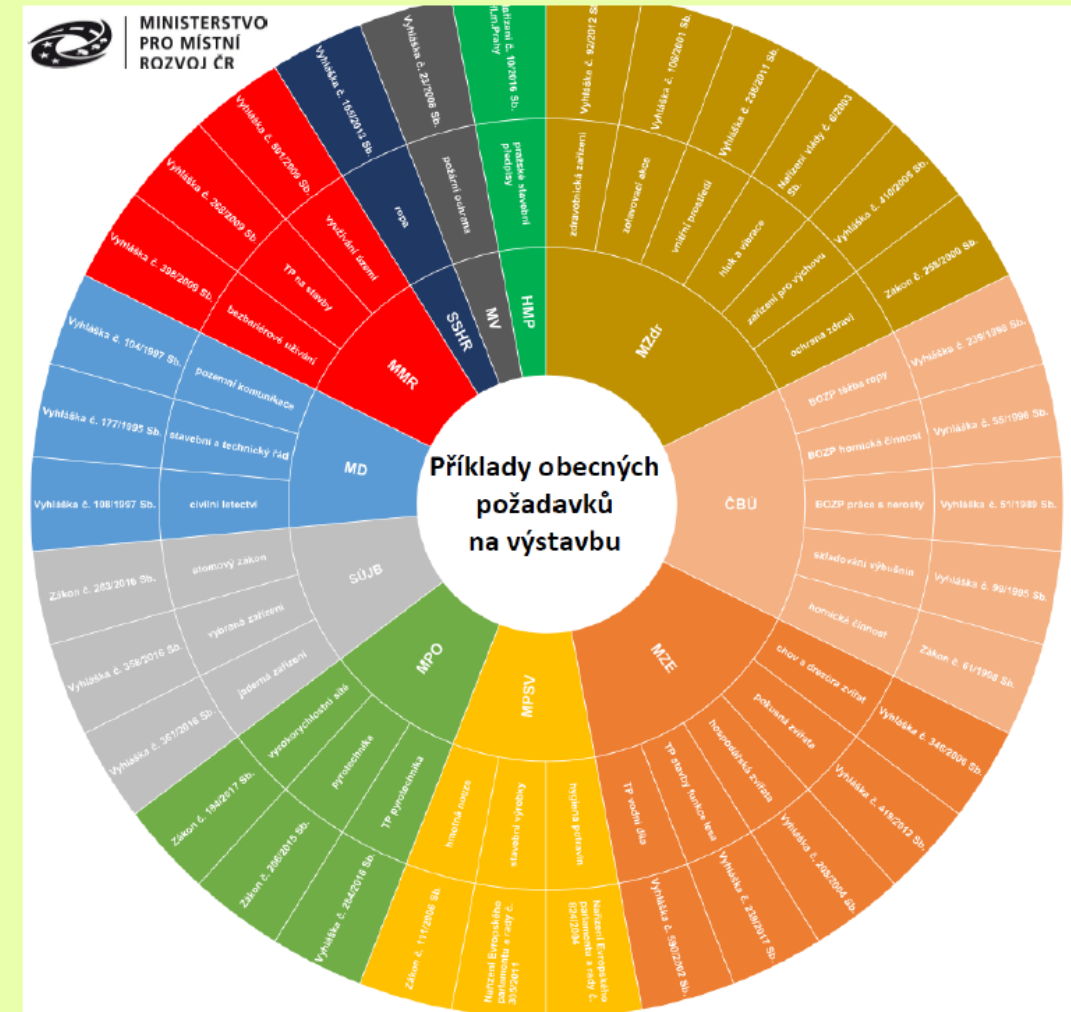
Vyhláška č. 398/2009 Sb. – bezbariérové užívání staveb

Vyhláška č. 104/1997 Sb. – pozemní komunikace

Zákon č. 406/2000 Sb. Zákon o hospodaření energií

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně + prováděcí vyhlášky

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon



Cca 37 předpisů

Veřejnoprávní požadavky – zákon č. 283/2021 Sb.

Vyhláška č. 146/2023 Sb. požadavky na výstavbu

Vyhláška č. 104/1997 Sb. – pozemní komunikace

Zákon č. 406/2000 Sb. Zákon o hospodaření energií

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně + prováděcí vyhlášky

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

Nařízení vlády č. 101/2005 Sb.

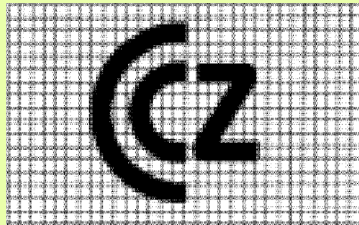
Nařízení vlády č. 378/2001 Sb.

Nařízení vlády č. 362/2005 Sb.

? Další předpisů

Vady staveb způsobené výrobky

- Stavební výrobky s označením CE podle nařízení (EU) č. 305/2011 (CPR 1)
- Stavební výrobky s označením CE podle nařízení (EU) č. 2024/3110 (CPR 2) – účinnost 2026, přechodová doba 5 roků
- Vybrané stavební výrobky (bez označení CE) podle nařízení vlády č. 163/2002 Sb., označení CCZ od 1.1.2005



- Zákon č. 387/2024 Sb. *Zákon o obecné bezpečnosti výrobků a o změně některých souvisejících zákonů*

České technické normy

- **ČSN obecně nezávazné dle zákona č. 22/1997 Sb.**
- **výlučný odkaz - je požadována shoda s požadavky uvedenými v technické normě, na kterou se odkazuje jako jediný způsob splnění příslušného ustanovení (nutná identifikace ČSN, a to normativním odkazem uvedením označení, data vydání a úplného názvu technické normy v textu právního předpisu.**

Příloha 14 vyhlášky č. 146/2024 Sb.

České technické normy

- **Indikativního odkaz - shoda s normou je jedním z možných způsobů splnění požadavků právního předpisu, který může být splněn i jiným způsobem**

OZNÁMENÍ č. 86/24

Úřadu pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví

o určených normách

Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví oznamuje podle § 4a odst. 2 zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, určené normy vztahující se k jednotlivým nařízením vlády nařízením vlády nebo vyhláškám

1. Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu

- **všeobecný odkaz**

Určené ČSN k vyhlášce č. 146/2024 Sb.

§ 22 odst. 1 a 2 Tepelná ochrana budov

| Určená norma | Tř. znak | Datum vydání | Název určené normy | Poznámka |
|---------------|----------|--------------|---|----------|
| ČSN 73 0540-2 | 730540 | 10/11 | Tepelná ochrana budov – Část 2: Požadavky | Z1:2012 |
| ČSN 73 0543-1 | 730543 | 06/98 | Vnitřní prostředí stájových objektů – Část 1: Tepelná ochrana | |
| ČSN 14 8102 | 148102 | 04/93 | Tepelné izolace chladíren a mrazíren | |
| ČSN 73 0601 | 730601 | 09/19 | Ochrana staveb proti radonu z podloží | |
| ČSN 73 0602 | 730602 | 09/19 | Ochrana staveb proti radonu a gama záření ze stavebních materiálů | |

§ 24 Omezování nežádoucích účinků venkovního osvětlení

| Určená norma | Tř. znak | Datum vydání | Název určené normy | Poznámka |
|--------------|----------|--------------|---|----------|
| ČSN 36 0459 | 360459 | 02/23 | Omezování nežádoucích účinků venkovního osvětlení | |

§ 26 odst. 3 a 4 Ochrana před bleskem

| Určená norma | Tř. znak | Datum vydání | Název určené normy | Poznámka |
|------------------------|----------|--------------|--|------------------|
| ČSN EN 62305-1 ed. 2 | 341390 | 09/11 | Ochrana před bleskem – Část 1: Obecné principy | |
| ČSN EN 62305-2 ed. 2 | 341390 | 02/13 | Ochrana před bleskem – Část 2: Řízení rizika | |
| ČSN EN 62305-3 ed. 2 | 341390 | 01/12 | Ochrana před bleskem – Část 3: Hmotné škody na stavbách a ohrožení života | Z1:2013 |
| ČSN EN 62305-4 ed. 2 | 341390 | 09/11 | Ochrana před bleskem – Část 4: Elektrické a elektronické systémy ve stavbách | |
| ČSN 33 2000-5-54 ed. 3 | 332000 | 04/12 | Elektrické instalace nízkého napětí – Část 5-54: Výběr a stavba elektrických zařízení – Uzemnění a ochranné vodiče | Z1:2018; Z2:2023 |

§ 31 odst. 1 a 5 Schodiště a šikmá rampa

| Určená norma | Tř. znak | Datum vydání | Název určené normy | Poznámka |
|--------------|----------|--------------|--|----------|
| ČSN 73 4130 | 734130 | 03/10 | Schodiště a šikmé rampy – Základní požadavky | Z1:2018 |

Časové rozlišení požadavků

Časové rozlišení požadavků:

- Stavební povolení podle zákona č 183/2006 Sb.
Podle data podání žádosti o stavební povolení/ ohlášení stavby
- Povolení záměru dle zákona č. 284/2006 Sb.
Podle data podání podání žádosti o povolení záměru a dokumentace na stavební úřad, resp. do Portálu stavebníka nebo podání pro opakované řízení nebo povolení pro obnovu stavby.

Termín vady staveb

Ve znaleckých posudcích by měla být užívána synonyma v neutrálním smyslu, tedy ve smyslu „nedostatek“, „chyba“, „kaz“, „porucha“, aby znalec nepodsouval hodnocení právního stavu věci.

Každý nedostatek musí být řádně zdůvodněn, zejména vzhledem k požadavkům norem, kde je nutno zdůvodnit i ke kterému znění normy se hodnocení vztahuje a o jaký typ normy se jedná.

Děkuji za pozornost

Ladislav Bukovský

mobil: 603415462

E-mail: bukovsky@bukovsky.cz