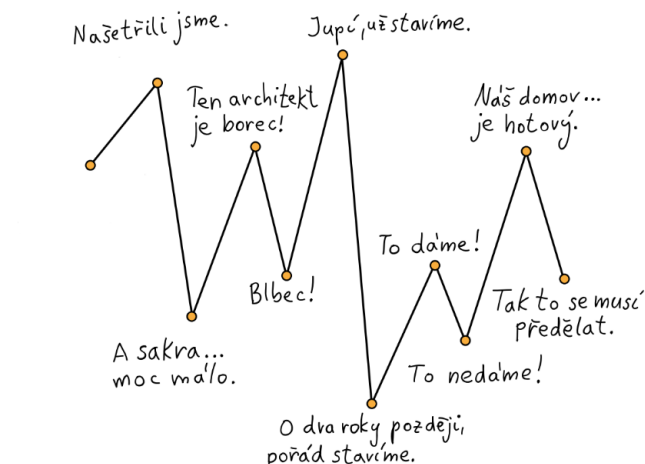




PROCES RENOVAČE

Proces renovace se skládá z několika na sebe navazujících, ale i vzájemně se prolínajících kroků. Většinou začíná v momentě, kdy si myslíme, že máme dostatek finančních prostředků, následně pokračuje výběrem opatření adekvátních ke stávající situaci a stavu domu, a končí přemýšlením o tom, co a jak se bude předělávat.

S nadsázkou se dá říci, že se vždy budete neházet v nějaké níže uvedené fázi (s přihlédnutím k délce renovace).



A jaké jsou základní kroky renovace?

1) Intenzivní shánění informací a řešení, jaký dům chci

Základem je mít povědomí o tom, jak bych měl a chci dům renovovat. Kdo jiný v něm bude žít? Kdo jiný by totiž měl umět alespoň trochu pohlídat projektanta, stavební firmu i stavební dozor?

Je proto vhodné, když jste „v obraze“. Dejte si však pozor na to, abyste „v obraze“ nebyli až moc.

2) Stávající dokumentace k domu

Důkladná renovace bez dokumentace (projekt, zaměření domu a podobně) půjde těžko. Sežeňte vše, co je možné. I stará, nekompletní a zavádějící dokumentace může být přínosem. Důležitou roli také hrají faktury a vyúčtování stávající spotřeby. Od nich se totiž také dá navrhnout předpokládaná ekonomická návratnost.

3) Koncept

Často přeskakovaný krok. V momentě, kdy existuje základní představa o renovaci domu, je vhodné vytvořit základní koncept – **návrh opatření**. K tomuto kroku lze využít jak projekční/architektonické kanceláře tak i [konzultační střediska EKIS](#), která mohou bezplatně pomoci s představou/konceptem.

Doporučujeme si nechat zpracovat **Návrh energetických opatření**. Kvalitní odborná konzultace hned od začátku Vám totiž ušetří mnoho problémů a peněz.

4) Zajištění financí

Renovace domu je zásadní investice. Pokud nemáte k dispozici potřebnou finanční částku pro komplexní renovaci v plné výši, je dobré začít intenzivně řešit s bankou/finančním poradcem hned od začátku. Ideálně v momentě, kdy znáte předběžný rozsah renovace. Rozsah renovace lze vždy adekvátně optimalizovat s ohledem na vaše finanční prostředky.



Máte-li k dispozici projektovou přípravu, tedy přesný návrh renovace s podrobnějším rozpočtem, je vhodné posléze navštívit svou banku/finančního poradce a podepsat smlouvu – zajistit si finance na renovaci.

5) Projektová dokumentace / architektonická studie

Prvním krokem zpracování projektové dokumentace je zajištění aktuálního stavu domu – tedy mít dům správně zaměřen. Mnoho stávajících domů nemá projektovou dokumentaci v optimálním stavu (např. pouze ve starém papírovém provedení), či neodpovídá aktuální podobě domu.

V případě, kdy se dům přestavuje tak, že je měněn jeho vzhled, například rozmístění oken, nosné konstrukce, přistavujete, měníte užívání stavby a podobně, je nutné požádat o stavební povolení.

V momentě, kdy budete žádat o dotaci z programu Nová zelená úsporám (NZÚ) budete potřebovat projektovou dokumentaci vypracovanou autorizovaným projektantem. Ta není tak obsáhlá jako u stavebního povolení, nicméně je nutné s ní počítat.

Výsledkem by měla být projektová dokumentace a mimo jiné i rozpočet.

6) Optimalizace projektu a využití dotace NZÚ

Proces optimalizace běžně probíhá tak, že stavebník přijde za energetickým specialistou, který mu zpracoval Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) a ten mu ověří, za jakých podmínek je možné splnit požadavky programu NZÚ v některé z podporovaných oblastí. Ideálně by tento krok měl být součástí předešlého kroku, tj. tvorby projektu tak, aby nebylo potřebné projekt nikterak opravovat.

Vícenáklady na realizaci potřebných opatření běžně vycházejí v rozsahu 2 až 8 % investičních nákladů a může je tak plně pokrýt dotace.

Podmínky programu NZÚ nejsou natolik přísné jako u novostaveb. I v tomto případě je však vhodné plánovaný projekt dopředu zkonzultovat s odborným poradcem (např. EKIS) a odladit jej tak, aby výše podpory byla co nejvýhodnější (ideálně již ve při zpracování **Návrhu energetických opatření**).

Běžně se v projektu **upravuje tloušťka tepelných izolací** nebo **vlastnosti měněných oken**, které bývají navrženy nedostatečně a neefektivně. Případně se k navrženým opatřením doplňují další vhodná řešení, jako jsou vnější stínící prvky, výměna stávajícího zdroje tepla či doplnění o fotovoltaickou elektrárnu.

Navržené úpravy se následně doplní do projektové dokumentace a společně s odborným posudkem se podá žádost o podporu.

7) Podání dokumentace na stavební úřad

V případě, kdy se dům přestavuje tak, že je měněn jeho vzhled, například rozmístění oken, nosné konstrukce, přistavujete, měníte užívání stavby a podobně, je nutné požádat o stavební povolení. Podle nového zákona (od 1.7.2024) je povolovací řízení více integrované, což znamená, že proces zahrnuje automaticky posouzení od dalších dotčených orgánů (např. ochrana přírody, památková péče). Žádost o stavební povolení je nutné doplnit projektovou dokumentací zpracovanou autorizovaným projektantem. Tato dokumentace musí být vložena do evidence elektronických dokumentací, což zjednodušuje sdílení informací mezi úřady.



V případě, kdy se realizuje větší změna dokončené budovy (tzn. **změna více než 25 % celkové plochy obálky budovy**) je potřeba doložit [PENB](#) (průkaz energetické náročnosti budovy). V ostatních případech nebudete úřad potřebovat.

Kdy stavební povolení není potřeba:

- Zateplení stěn bez změny dispozic, zateplení střechy a výměna krytiny, výměna oken.
- Údržbové a opravné práce, které nezasahují do nosných konstrukcí ani nemění vzhled nebo využití budovy (např. výměna střešní krytiny, okapů, podlahy).
- Výměna nebo oprava vnitřních zařízení a technických systémů, které nevyžadují zásah do konstrukce budovy (např. výměna kotle, rozvodů topení).

Před zahájením renovace je doporučeno konzultovat konkrétní plány s místním stavebním úřadem, který poskytne přesné informace o tom, zda je stavební povolení potřeba a jaké dokumenty jsou nutné k jeho získání.

8) Příprava dokumentace pro provádění stavby

Tato dokumentace slouží jako základní nástroj pro řízení a kontrolu stavebních prací, zajišťuje, že všechny strany mají jasnou představu o rozsahu a způsobu provádění stavby, a pomáhá předcházet nedorozuměním a chybám během realizace projektu.

Blíže určuje, jak přesně která část domu bude rekonstruována/postavena, a součástí by měl být i přesný položkový rozpočet.

Dokumentace pro provádění stavby je tedy soubor dokumentů a plánů, která slouží k detailnímu popsání všech aspektů výstavby. Obsahuje technické specifikace, návrhy, výkresy a administrativní pokyny, které jsou nezbytné pro správnou realizaci stavebního projektu.

9) Realizace renovace

Předpokladem úspěšné realizace renovace je výběr správné realizační firmy/firem a jednotlivých dodavatelů materiálů a technologií. Ostatně toto platí i u projekčních prací.

Vždy je dobré mít na paměti, že zejména u komplexních renovací se jedná o dlouhý proces, který s sebou přinese několik otázek/změn oproti původnímu záměru. Vše je vždy dobré konzultovat s odborníky a mít zajištěný **stavební dozor** (který je navíc podmínkou pro využití dotace z programu NZÚ).

V závislosti na rozsahu renovace se také budou odvíjet i jednotlivé klíčové kroky, jako jsou:

- Demoliční práce a likvidace stavebního odpadu v souladu s předpisy;
- Oprava, výstavba, výměna na hrubé stavby;
- Renovace nebo obnova fasády domu, včetně zateplení, výměna nebo renovace oken a dveří a podobně;



-
- Výměna, oprava, úprava TZB (technická zařízení budov) jako jsou zdroje tepla a teplé vody, otopná soustava a rozvody teplé vody, řízené větrání a podobně;
 - Dokončovací práce v interiéru budovy po opravách a úpravách;
 - Montáž nového vybavení (kuchyňské linky, sanitární zařízení, vestavěný nábytek);
 - Kolaudace a kontrola kvality (ideálně průběžná a zajištěná stavebním dozorem);
 - Oficiální předání dokončené stavby, včetně veškeré dokumentace a záruk.

10) Kontrola realizace renovace

Hlavním cílem stavebního dozoru je zajistit, aby renovace probíhala v souladu s projektovou dokumentací, stavebními předpisy a normami, a aby byla dokončena v požadované kvalitě a včas.

Stavební dozor je tedy klíčovým prvkem pro zajištění hladkého průběhu výstavby a dosažení požadovaného výsledku. Pomáhá minimalizovat rizika, optimalizovat náklady a zajišťuje, že stavba bude dokončena v souladu s požadavky investora a platnými normami.

Mezi hlavní činnosti stavebního dozoru patří:

- Pravidelné kontroly prováděných stavebních prací, aby byla zajištěna jejich kvalita a dodržování technologických postupů.
- Identifikace a náprava nedostatků či chyb ve stavebních pracích.
- Dohled nad tím, aby stavba probíhala podle schválené projektové dokumentace.
- Schvalování případných změn nebo odchylek od projektu.
- Kontrola dodávaných stavebních materiálů, jejich kvality a souladu s projektovými specifikacemi.
- Monitorování postupu prací a dodržování harmonogramu výstavby. Řešení případných zpoždění a koordinace prací s dodavateli.
- Kontrola nákladů a výdajů spojených se stavbou. Ověřování správnosti fakturace a nákladových položek.
- Pravidelná komunikace s investorem, stavební firmou, projektanty a dalšími zúčastněnými stranami.
- Vedení stavebního deníku a záznamů o průběhu stavby. Archivace veškeré projektové, technické a kontrolní dokumentace.