

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Co dělat, když chcete výměnit okna ?

Okna jsou součástí fasády, „patří všem“ a výrazně ovlivňují vzhled domu. Mohou být významným prvkem oživení a kultivace fádniho průčelí panelového domu, jsou-li řešena jednotně, stejně jako prvkem degradace, jsou-li prováděna nahodile.

Výměna oken může být provedena trojím způsobem:

- a) na celém objektu najednou
- b) družstevník (uživatel bytu) chce provést pouze samostatně ve „svém“ bytě
- c) vlastník bytu chce provést samostatně ve svém bytě

Při provádění výměny oken může dojít změnou materiálu použitých oken, změnou barvy, členění oken, změnou způsobu otvírání oken, změnou kování či změnou tloušťky profilu rámu i křídel oken ke změně vzhledu stavby.

V případě změny vzhledu stavby je možné výměnu oken povolit jen na základě stavebního povolení. Posouzení, jedná-li se o ohlášení nebo stavební povolení, je plně v kompetenci stavebního úřadu.

K výše uvedeným třem způsobům provedení výměny je nutné **k ohlášení stavebnímu úřadu** předložit tyto podklady:

Na celém objektu najednou („hromadně“):

1. vlastní ohlášení, které obsahuje:
 - a) jméno a adresu stavebníka (v tomto případě družstva nebo správce objektu),
 - b) účel (výměna oken), rozsah (kde bude výměna prováděna) a místo stavby (ulice, číslo popisné a orientační),
2. údaje o vlastnictví stavby (aktuální výpis z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce), požaduje se celkový výpis, nikoliv částečný výpis,
3. jednoduchá dokumentace v jednom vyhotovení, obsahující výkres fasády s vyznačením předmětných oken, kde bude výměna probíhat, a údaj o rozsahu výměny (počet vyměňovaných oken, jejich velikost, tj. rozměry šířka a výška),
4. platný certifikát na vyměňovaná okna a doklad, z něhož budou patrné údaje o použitém materiálu, barvě, tloušťce rámu i křídel oken (uvedené v mm), způsobu otvírání, druhu kování, členění oken (dokladem je míněna např. smlouva o provedení díla s dodavatelem oken, kde jsou všechny tyto údaje sepsány).

Družstevník (uživatel bytu) chce provést výměnu pouze samostatně ve „svém“ bytě:

1. vlastní ohlášení, které obsahuje:
 - a) jméno a adresu stavebníka (v tomto případě uživatele bytu - družstevníka),
 - b) účel (výměna oken), rozsah (kde bude výměna prováděna) a místo stavby (ulice, číslo popisné a orientační, číslo bytu a uvedení podlaží),
2. údaje o vlastnictví stavby (aktuální výpis z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce), požaduje se celkový výpis, nikoliv částečný výpis,
3. plnou moc od vlastníka stavby pro uživatele bytu pro jednání se stavebním úřadem,
4. souhlas vlastníka stavby (panelového domu) s prováděnou výměnou a záměr vlastníka stavby, jak v této záležitosti hodlá dále postupovat (zda, kdy, v jakém rozsahu a jakým typem oken

- plánuje provést případnou „hromadnou“ výměnu),
5. jednoduchá dokumentace v jednom vyhotovení, obsahující výkres fasády s vyznačením předmětných oken, kde bude výměna probíhat a údaj o rozsahu výměny (počet vyměňovaných oken, jejich velikost, tj. rozměry šířka a výška), výkres fasády lze nahradit fotografií fasády, kde rovněž budou předmětná okna označena,
 6. platný certifikát na vyměňovaná okna a doklad, z něhož budou patrné údaje o použitém materiálu, barvě, tloušťce rámu i křídel oken (uvedené v mm), způsobu otvírání, druhu kování, členění oken (dokladem je míněna např. smlouva o provedení díla s dodavatelem oken, kde jsou všechny tyto údaje sepsány).

Vlastník bytu chce provést výměnu pouze samostatně ve svém bytě:

1. vlastní ohlášení, které obsahuje:
 - a) jméno a adresu stavebníka (v tomto případě vlastníka bytu),
 - b) účel (výměna oken), rozsah (kde bude výměna prováděna) a místo stavby (ulice, číslo popisné a orientační, číslo bytu a uvedení podlaží),
2. údaje o vlastnictví stavby (aktuální výpis z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce), v případě osobního vlastnictví bytové jednotky požadujeme celkový výpis, nikoliv částečný výpis,
3. souhlas vlastníka stavby (panelového domu) s prováděnou výměnou, je požadován i v případě bytové jednotky v osobním vlastnictví, a záměr vlastníka stavby, jak v této záležitosti hodlá postupovat (zda, kdy, v jakém rozsahu a jakým typem oken plánuje provést případnou „hromadnou“ výměnu),
4. jednoduchá dokumentace v jednom vyhotovení, obsahující výkres fasády s vyznačením předmětných oken, kde bude výměna probíhat a údaj o rozsahu výměny (počet vyměňovaných oken, jejich velikost, tj. rozměry šířka a výška), výkres fasády lze nahradit fotografií fasády, kde rovněž budou předmětná okna označena,
5. platný certifikát na vyměňovaná okna a doklad, z něhož budou patrné údaje o použitém materiálu, barvě, tloušťce rámu i křídel oken (uvedené v mm), způsobu otvírání, druhu kování, členění oken, (dokladem je míněna např. smlouva o provedení díla s dodavatelem oken, kde jsou všechny tyto údaje sepsány).

Lhůta k vyřízení:

Ve všech třech případech je nutné, aby žadatelé po podání ohlášení vyčkali na písemné sdělení stavebního úřadu o provedení prací. To znamená, že pokyn k vyrobení oken a jejich výměna budou následovat až po sdělení od stavebního úřadu nebo až po uplynutí 30 dní od podání ohlášení na podatelnu (odkaz na § 57 stavebního zákona).

Doporučujeme proto výměnu oken (nápad výměny určitě nevzniká ze dne na den) s dostatečnou časovou rezervou na stavebním úřadě předem projednat.

Požadavky na podklady potřebné pro výměnu oken v panelových domech se přiměřeně použijí i pro výměnu oken v bytových domech zděné konstrukce.

Výměna oken musí být zrealizována tak, aby byla v souladu s tím, jak byla ohlášena.

Podle kterého právního předpisu se postupuje a sankce v případě nedodržení předepsaných povinností:

Výměny oken jsou v souladu s § 55 a § 57 stavebního zákona posuzovány jako udržovací práce na stavbách a proto je nutné tyto udržovací práce stavebnímu úřadu před jejich provedením ohlásit. V § 59, odst. 4 stavebního zákona je uvedeno, že účastníky stavebního řízení nejsou nájemci bytů a nebytových prostor. Toto ustanovení se přiměřeně vztahuje i na režim ohlášení, proto je nutno, aby družstevníci - uživatelé bytů byli pro jednání se stavebním úřadem pověřeni plnou mocí. V ustanoveních §§ 10, 11 a 12 vyhlášky č. [132/1998](#) Sb., která je prováděcí vyhláškou ke stavebnímu zákonu, jsou taxativně (jednoznačně) uvedeny přílohy, které je nutno k ohlášení udržovacích prací doložit.

V § 105, odstavec 1, písmeno b) stavebního zákona jsou uvedeny výše pokut, kterými bude potrestán občan, který bude provádět práce bez povolení či ohlášení, pokud je podle stavebního zákona předepsáno, nebo pokud jsou v rozporu s ním. Občan, který se přestupku dopustí, může být potrestán pokutou až do výše 10 000,- Kč.

V § 106, odstavec 1, písmeno b) stavebního zákona jsou uvedeny výše pokut, kterými budou potrestány právnické osoby a fyzické osoby podnikající podle zvláštních předpisů, které budou provádět práce bez povolení či ohlášení, pokud je podle stavebního zákona předepsáno, nebo pokud jsou v rozporu s ním. Právnické osoby nebo fyzické osoby podnikající podle zvláštních předpisů, které se přestupku dopustí, mohou být potrestány pokutou až do výše 200 000,- Kč.

Důležitá poznámka:

U objektů, které se nacházejí v památkově chráněné oblasti, je nutné doložit vyjádření dotčeného orgánu státní správy, kterým je odbor památkové péče.

Formuláře ke stažení:

Připravujeme: Ohlášení stavebních úprav