



Městská část Praha 10

Úřad městské části Praha 10
Odbor stavební

Spis. zn.: OST 076259/2015/AI – S 142/2015/RT
Č.j.: P10-104569/2015
Vyřizuje: Ing. Albert
Telefon: 267093597

V Praze, dne 12.10.2015

Vážení paní Havelková,

Městská část Praha 10 - odbor stavební Úřadu městské části Praha 10, jako stavební úřad podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, **obdržel dne 18.9.2015 pod č.j. P10-095292/2015 prostřednictvím odboru kontroly a komunikace ÚMČ Praha 10 k přímému vyřízení Vaši stížnost ze dne 13.9.2015 zaevidovanou pod č. S 142/2015/RT, adresovanou starostce Městské části Praha 10 paní JUDr. Radmile Kleslové, která byla do kanceláře starostky doručena dne 17.9.2015 pod č.j. P10-095051/2015.**

Předmětem stížnosti je odpověď odboru stavebního ÚMČ Praha 10 č.j. P10-083144/2015 ze dne 13.8.2015 na Váš předchozí podnět k prošetření situace v záležitosti nápravy Vašich bytových podmínek v souvislosti se vznikem plísní na stěnách Vaší a Vámi užívané bytové jednotky č. 1239/35 v domě č.p. 1239, Ruská 174, k.ú. Vršovice, Praha 10, kdy „vyjádření, tedy obsah hodnocení případu nepokládáte za uspokojivé“. Současně se opakovaně vyjadřujete k postupu pracovníka zdejšího odboru stavebního ing. Jandy při kontrolní prohlídce dne 31.3.2015 a dále pak k neobjektivnosti při šetření a zpracování spisového materiálu. Dále pak uvádíte, že Vám nebyla dána možnost seznámit se z protokolem z kontrolní prohlídky, nahlédnout do pořízené fotodokumentace a tímto postupem jste byla diskriminována, protože Vám nebyla dána možnost prostudovat materiály stavebního odboru. Závěrem žádáte o opětovné prošetření stížnosti a zodpovězení Vašich dotazů.

Stavební úřad na základě uvedené stížnosti Vás, jako vlastníka předmětné bytové jednotky a společenství vlastníků jednotek - Společenství Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10, jako zástupce spoluvlastníků domu, vyzval výzvou ze dne 21.9.2015 ke kontrolní prohlídce. Tato byla provedena dne 8.10.2015 za Vaší účasti, dále za účasti Vašeho syna, kterého jste zmocnila k zastupování při kontrolní prohlídce, a dále za účasti zástupce spoluvlastníků domu paní Barbory Čutkové – místopředsedkyně SVJ. Za oddělení územního a speciálního řízení, kontrola staveb odboru stavebního se zúčastnili ing. Jaroslav Albert - vedoucí a ing. Zdeněk Janda – referent.

Předmětem kontrolní prohlídky bylo opětovné ověření technického stavu prostorů Vámi užívané bytové jednotky č. 1239/35 v 1. PP domu, dále prostorů přiléhajících k této bytové jednotce a sklepů pod touto bytovou jednotkou v 2. PP domu s ohledem na pronikání vlhkosti a vznik plísní. Při kontrolní prohlídce byla pořízena fotodokumentace, která je přílohou provedeného protokolu o kontrolní prohlídce.

Při uvedené kontrolní prohlídce dne 8.10.2015 byla ověřován stav v bezprostřední blízkosti dešťového svodu při severovýchodním rohu domu, jehož porušení (ucpání) bylo pravděpodobnou příčinou předchozího zatékání přes přilehlou štítovou zeď do Vašeho bytu. Okapní svod nejevil, i přes dvoudenní dešť, v době kontrolní prohlídky žádné poškození a ani přilehlá štítová zeď při styku s okapovým chodníkem nejevila známky vlhkosti a to v délce až 3 metry od zaústění svodu. Zeď byla suchá a byly zřetelné pouze bílé skvrny od solí.

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČ: 00063941
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. 19-2000733369/0800

Úřední hodiny:
Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30
Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: 267093477
<http://www.praha10.cz>
e-mail: posta@praha10.cz

Dále byl při uvedené kontrolní prohlídce dne 8.10.2015 ověřován stav omítek (skvrny po zatékání a skvrny plísní) na stěnách v místnostech ve 2.PP domu, tj. v podlaží pod Vaším bytem (sklepní kóje v části při ulici Ruská a sušárna a prádelna v části do dvora) za účelem ověření výskytu vlhkosti a případně i plísní. Na celé štitové zdi v uvedených prostorách nebyly zjištěny stopy vlhkosti ani plísní, jen v severovýchodním rohu domu (sklepy) byly u stropu (v místě přiléhajícím k dešťovému svodu) viditelné stopy po předchozí vlhkosti (mapy), ale při dotyku rukou suché a prašné.

Ve Vaší bytové jednotce č. 1239/35 v 1. PP domu byly při kontrolní prohlídce zjištěny v komoře u podlahy při severovýchodním rohu stopy po předchozím pronikání vlhkosti (mapy), v době prohlídky však suché bez zjevných stop po plísní, na dotek ruky prašné. Omítka stěny byla lokálně opravena nějakou sádrovou stěrkou. V další místnosti (ložnice) byly na přičce kolmé ke štitové stěně viditelné stopy (suché mapy) po předchozí vlhkosti a ve vzdálenosti cca 120 cm od štitové stěny a cca 30 cm nad podlahou byla viditelná černá skvrna oválného tvaru cca 30 x 25 cm – zjevně plíseň, na dotek však suchá a prašná.

K uvedeným skutečnostem jste následně do protokolu uvedla, že jste se skvrnou plísně nic nedělala, nechala v původním stavu a to z důvodu likvidace pojistné události pojišťovnou, stejně tak, jako v ostatních místnostech. Jediným zásahem z Vaší strany bylo větrání a vysoušení, a to zejména v obývacím pokoji po zjištění závady na anténní zásuvce v důsledku proniknutí vlhkosti. Štitová stěna v obývacím pokoji je potapetována a v době kontrolní prohlídky nebyla v dostupných místech (velká část stěny zakryta nábytkem) zjištěna žádná vlhkost.

Ve věci ponechání skvrny plísně v ložnici jste byla při kontrolní prohlídce upozorněna, že není důvodu skvrnu dále zanechávat pro likvidaci pojistné události pojišťovnou, neboť ta již událost zdokumentovala a v návaznosti na Vámi zmíněné zdravotní problémy je nutné tuto urychleně odstranit a ošetřit zdivo alespoň protiplísňovým postřikem.

Technický stav předmětných místností Vašeho bytu i přilehlých prostor ve 2. PP domu je v protokolu z kontrolní prohlídky popsán tak, jak byl skutečně v době kontrolní prohlídky zjištěn. Se zjištěnými skutečnostmi a obsahem protokolu jste byla plně seznámena a protokol podepsala. V rámci kontrolní prohlídky jste byla osobně informována o všech možnostech řešení situace.

Ve věci dalších záležitostí uváděných ve Vaší stížnosti ze dne 13.9.2015 Vám po prostudování celého spisu a na základě vyjádření pracovníka odboru stavebního ing. Zdeňka Jandy k Vaší stížnosti sdělujeme následující:

Kontrolní prohlídka dne 31.3.2015 byla zahájena ve Vašem bytě za účasti zástupců SVJ. Dále prohlídka pokračovala za účasti zástupců SVJ v místnostech ve 2.PP. Vy jste se ze zdravotních důvodů této části prohlídky nezúčastnila. Po prohlídce prostor ve 2.PP a jednání se zástupci SVJ (převzetí dokumentů) pokračovala v kuchyni Vašeho bytu. Ing. Janda Vám přečetl část protokolu, která byla sepsaná při prohlídce ve 2.PP a ukázal kopie dopisů předaných zástupci SVJ. Převzal od Vás dokumenty včetně novinového výstřížku o odstraňování vlhkosti. Fotodokumentace z kontrolní prohlídky bylo možné prohlédnout pouze na displeji fotoaparátu, nikoliv na papíře, a dle vyjádření ing. Jandy Vám byly na displeji fotoaparátu ukázány. Dále jste po přečtení protokolu včetně doplněné části při jednání ve Vašem bytě byla požádána o jeho podpis. Podepsat jste odmítla a nebyla jste k němu nucena. V protokolu jsou skutečnosti popsány tak, jak byly zjištěny. Ing. Janda Vás informoval, že vše bude k nahlédnutí na stavebním úřadě v úředních hodinách a po předchozí domluvě i mimo úřední hodiny. Toto jednání trvalo cca nejméně 20 až 30 minut.

Na otázku ohledně „Zelená úsporám“ Vám ing. Janda řekl, že o akci ví, ale podmínky nezná, protože to není v jeho referátu, a mohl by Vás mylně informovat. Stejně tak jste byla ústně informována o dalších možnostech v rozsahu, jak bylo pak následně uvedeno v písemném sdělení. Včetně nezbytnosti jednat s ostatními spoluvlastníky a i o tom, že komora je místo, kde nejnáze vznikají plísně, když není větrána a vytápěna.

Na základě skutečností zjištěných při poslední kontrolní prohlídce dne 8.10.2015, které se nelišily od skutečností zjištěných při kontrolní prohlídce dne 31.3.2015, lze konstatovat, že při předchozím šetření postupoval stavební úřad objektivně a dostatečně zkoumal stav z hlediska možnosti výskytu stavebně technické závady způsobující pronikání vlhkosti do Vašeho bytu a následně vznik plísní. Jak Vám již bylo odpovězeno v dopise ze dne 11.5.2015 pod č.j. P10-048862/2015, příčinou zatečení a tím vzniku skvrn plísně na obvodové stěně byla pravděpodobně technická závada - ucpání dešťového svodu a jeho vyčištěním byla příčina odstraněna. Žádná jiná stavebně technická závada nebyla zjištěna. Dále stavební úřad v dopise uvedl,

že na základě doložených podkladů může být příčinou trvajících výskytu plísní dřívější zatékání popř. nedostatečné vysoušení nebo nedostatečná sanace omítky po zatečení. Jak jste sama do protokolu z kontrolní prohlídky dne 8.10.2015 uvedla, žádné kroky ve věci odstranění plísně a sanace omítky jste neprovedla.

Zde znovu konstatujeme, že výskyt plísní je složitá a problematická záležitost a je běžné, že i po odstranění bezprostřední příčiny (zatekání) se může dále vyskytovat na chladnějších a nevětraných stěnách v místě původního zasažení, kde mohou po nedostatečné sanaci omítky zůstat spory plísní a mohou se dále šířit jen ze vzdušné vlhkosti. Připomínáme, že komora Vašeho bytu byla původně součástí společných částí domu jako místnost „kočárky“ a nemá přímé větrání. Proto je v tomto případě zapotřebí rizikové situaci výskytu plísně ze vzdušné vlhkosti vysrážené na nevytápěné stěně komory předcházet např. měřením vlhkosti a případným následným použitím odvlhčovače.

Samotný výskyt plísně v případě, kdy není prokázána stavebně technická závada, nemůže být podkladem pro nařízení opatření ze strany stavebního úřadu v souladu se stavebním zákonem vůči ostatním spoluvlastníkům společných částí domu v rámci společenství vlastníků jednotek, např. zateplení fasády, které jste původně požadovala.

Jak Vám bylo v předchozí korespondenci již doporučeno, v případě dalšího vlhnutí zdí a vzniku plísní i po provedené důsledné sanaci postižených omítek, nechat vypracovat znalecký posudek, který by určil přesnou příčinu výskytu vlhkosti a vzniku plísní a také navrhl opatření k jejich odstranění. Tento znalecký posudek by mohl být podkladem pro zajištění nápravy prostřednictvím výzvy ze strany stavebního úřadu, pokud by se jednalo o stavebně-technickou závadu stavby a nedošlo by současně k dohodě se společenstvím vlastníků jednotek.

Pro Vaši informaci znovu uvádíme, že v kompetenci stavebního úřadu není řešení otázek určení odpovědnosti za vzniklý stav, náhrady případné vzniklé škody či určení zhotovitele či plátce sanačních prací. Tyto záležitosti je třeba řešit dohodou se společenstvím vlastníků jednotek Vašeho domu a v případě nedohody občanskoprávní cestou.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem vyhodnotil stavební úřad Vaši stížnost ve smyslu směrnice ÚMČ Praha 10 jako nedůvodnou a proto nebudou ze strany stavebního úřadu konány v této věci žádné další kroky.

Poučení: Má-li stěžovatel za to, že stížnost nebyla řádně vyřízena, může požádat nadřízený správní orgán, aby přešetřil způsob vyřízení stížnosti.

otisk úředního razítka

Ing. Dana Rafflová
pověřená vedením odboru stavebního

Obdrží:

1. Božena Havelková, Ruská č.p. 1239/174, 100 00 Praha 10-Vršovice

Na vědomí:

2. Společenství Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10, IDDS: pce8ecg

3. Městská část Praha 10, kancelář starosty ÚMČ Praha 10, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

4. Městská část Praha 10, kancelář tajemníka, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

5. Městská část Praha 10, - Odbor kontroly a komunikace ÚMČ Praha 10, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

6. spis OST, Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101