



Městská část Praha 10

Úřad městské části Praha 10
Odbor stavební

Spis. zn.: OST 024107/2015/Ja

Č.j.: P10-048862/2015

Vyřizuje: Ing. Janda

Telefon: 267093541

V Praze, dne 11.5.2015

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 4.3.2015 Vaši žádost o pomoc při objektivním a odborném zjištění příčin pronikání vlhkosti do Vaší a Vámi obývané bytové jednotky č. 1239/35 v 1. PP domu č.p. 1239, Ruská 174, k.ú. Vršovice, Praha 10.** V žádosti je také uvedena domněnka, že pronikání vlhkosti a vznik plísní v bytové jednotce je způsobeno zhoršeným stavem venkovní izolace domu.

Stavební úřad Vás jako vlastníka předmětné bytové jednotky vyzval ke kontrolní prohlídce a tuto provedl dne 31.3.2015 za účasti zástupců spoluvlastníků domu paní Ing. Taťány Šolínové – předsedkyně výboru SVJ a paní Barbory Čutkové – místopředsedkyně SVJ a Ing. Zdeňka Jandy – referenta odd. územního a speciálního řízení, kontrola staveb odb. stavebního ÚMČ Praha 10. Z kontrolní prohlídky byl sepsán protokol a byla pořízena fotodokumentace.

Při kontrolní prohlídce dne 31.3.2015 byly ve Vaší bytové jednotce č. 1239/35 nacházející se v 1.PP domu v místnosti při štítové stěně v části do ulice Ruská nazvané komora (bývalá kočárkárna v minulosti přičleněna k bytu) zjištěny v rohu při podlaze a na podlaze stopy po zatečení a pozůstatky zelené plísně. Dále byla zjištěna kruhová skvrna plísně o průměru cca 60 cm za nábytkem v „ložnicovém koutu“ na příčce oddělující komoru ve vzdálenosti cca 1,5 m od obvodové stěny, která je dle vašeho sdělení stará více než 2 roky. Podle informace zástupců SVJ a podle obsahu dopisu výboru SVJ ze dne 30.1.2015 a jehož kopii jste předala stavebnímu úřadu jako přílohu k protokolu, došlo v srpnu loňského roku k protečení vody do přilehlé obvodové stěny na východní straně domu od ucpaného okapního svodu. Dle dopisu SVJ ze dne 30.1.2015, který Vám byl zaslán a který jste předala jako přílohu k žádosti a také k protokolu z kontrolní prohlídky dne 31.3.2015, je uvedeno, že závada způsobující zatékání do místností ve Vaší bytové jednotce a do prostor sklepů ve 2.PP pod vaší bytovou jednotkou v rohu domu od poškozeného dešťového svodu byla po jejím zjištění odstraněna. Při kontrolní prohlídce byly ve 2.PP (pod vaším bytem) zjištěny v rohu domu stopy po zatečení, ale skvrny byly suché, bez plísně. V ostatních prostorách ve 2.PP již žádné skvrny po zatečení nebyly zjištěny.

Z uvedených skutečností a z dokumentů přiložených k Vaší žádosti a k protokolu z kontrolní prohlídky je zřejmé, že pronikání vlhkosti do Vaší bytové jednotky bylo pravděpodobně způsobené ucpáním okapního svodu. Skutečnost, že stěny prostoru sklepů v 2. PP pod Vaší bytovou jednotkou jsou suché, vylučuje také případné kapilární vztlínání vody v obvodové stěně v důsledku poškozené vodorovné izolace nad základy domu a pravděpodobně i pronikání obvodovou stěnou v důsledku poškozené svislé izolace obvodové stěny.

Vzhledem ke skutečnosti, že závada na dešťovém svodu byla již odstraněna a při kontrolní prohlídce dne 31.3.2015 nebyla zjištěna jiná stavebně technická závada způsobující pronikání vlhkosti skrz obvodovou stěnu do Vašeho bytu v 1.PP a prostor sklepů v 2.PP, **nebude stavební úřad v dané věci podnikat další kroky spočívající ve vydání výzvy ke zjednání nápravy spočívající v odstranění stavebně technické závady.**

Zjištěný současně trvajícím výskyt plísně ve Vaší bytové jednotce je pravděpodobně následek předchozího zatékání, ale dle doložených podkladů je jeho možnou příčinou i nedostatečné vysušení zdiva a nedostatečná sanace omítky po odstranění zatékání a dále i nevhodný způsob užívání bytu, zejména komory (nedostatečné vytápění a větrání). Tuto domněnku potvrzuje výskyt kruhové skvrny plísně o průměru cca 60 cm za nábytkem v „ložnicovém koutu“ na příčce oddělující komoru, která je ve vzdálenosti cca 1,5 m od obvodové stěny, tedy nesouvisí přímo s pronikáním vlhkosti obvodovou stěnou, nicméně zvýšená vlhkost a nižší teplota v místnosti komory ve spojení s umístěním nábytku u stěny v „ložnicovém koutu“ může být příčinou trvání plísně.

Obecně lze k výskytu plísní sdělit následující. Plísním se velice dobře daří ve vlhkém prostředí, které jim přináší ideální podmínky pro další rozmnožování. Vlhkost bytu 50 % a vyšší je prvním spouštěcím mechanismem pro začínající výskyt plísně. Mezi riziková místa výskytu patří především rohy místností, místa kolem oken, stěny za těžkým nábytkem. Eliminovat plísně se mohou tak, že uživatel bytu zajistí pravidelné větrání a dostatečné vytápění bytu, preventivní používání speciálních prostředků k ošetření zdiva, které zabraňují vzniku plísní, řas, kvasinek a bakterií, správné regulování teploty v bytě, kontrolu vnitřní vlhkosti bytu pomocí vlhkoměru, omezí sušení prádla v bytě hlavně v zimě, nábytek odsadí od stěn tak, aby byla zachována mezera min. 10 cm. Rozhodně nejde o záležitost několika dní. Účinnější než topení je správné větrání. Takže jakmile je možnost, měla by být otevřena okna, neboť průvan vlhkost z bytu vyžene. V zimě má být větrání krátké a intenzivně, v létě pokud možno i celý den. Pokud nemohou být okna dokořán otevřená, měla by být použita tzv. mikroventilace, kdy je okno pootevřené jen na malou mezeru.

Pokud se plíseň vyskytne, nejlevnějším, ale přesto **velmi účinným prostředkem proti vymýcení plísní** je tradiční Savo, které má biocidní účinky. Savo nastříkáte ze vzdálenosti 5 až 10 cm v širší vrstvě na plísní napadenou stěnu a necháte působit. V případě, že by antiplísňové prostředky plíseň neodstranily, bude potřeba oškrábat maltu, a to i v širším okolí výskytu plísně a povrch opatřit několikavrstvými nátěry protiplísňového přípravku. Obdobným přípravkem je Fungispray Super, který se používá pro odstranění plísní venku i v interiéru. Napadené místo postříkáte přípravkem a necháte chvíli působit, poté plíseň odstraníte navlhčeným kartáčkem nebo setřete vlhkým hadříkem. Pokud je omítko zasaženo hlouběji, je třeba ji odstranit až na cihelné zdivo, zdivo pak ošetřit protiplísňovými přípravky a po vyschnutí provést novou omítku, nejlépe sanační. Sanační omítko je další možnou variantou při odstraňování plísní, která funguje na principu odpaření vlhkosti ze zdiva a zabrání pronikání vody do zdí. Krystalizační stěrky fungují jako hydroizolační pláty, které se nanášejí na zeď pomocí stěrky. Další možností jsou elektrické odvlhčovače vzduchu, které nasávají vlhký vzduch, jenž dále proudí do chladiče, kde se ochladí na teplotu rosného bodu, čímž přestane mít schopnost udržení vody. Vysušený vzduch se vrátí zpět do místnosti a opět na sebe váže přebytečnou vodu a vlhkost. Když toto nepomůže, problém bude zřejmě vážnější.

Stavební úřad kvýše uvedenému sděluje, že **pokud by i po provedení dostatečné sanace plísní poškozených omítek dále docházelo k výskytu vlhkosti a plísní**, může jeho příčinu určit **znalecký posudek** vypracovaný oprávněnou osobou tj. znalcem v oboru poruchy staveb nebo autorizovaným inženýrem v oboru pozemní stavby, diagnostika staveb nebo v jiném podobném oboru. Posudek může být vypracován na náklady vlastníka bytu, anebo po dohodě na náklady vlastníka domu, pokud se vlhkost a plíseň budou

vyskytovat i v jiných částech domu. Součástí posudku by měl být kromě zjištěné příčiny výskytu vlhkosti také návrh na provedení opatření k jejímu odstranění, pro případ požadavku zajištění nápravy prostřednictvím výzvy ze strany stavebního úřadu, pokud by nedošlo k dohodě se společenstvím vlastníků.

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

otisk úředního razítka

Ing. Jaroslav Albert
vedoucí oddělení územního
a speciálního řízení, kontrola staveb
odboru stavebního

Obdrží:

Na dodejku:

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. Spis OST