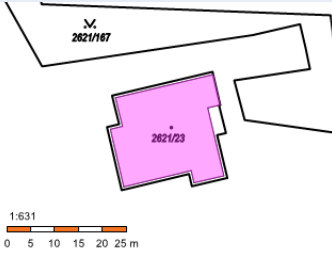


Vyjádření k technickému stavu bytu č. 13 v domě č.p. 1180, Kubíkova 1180/9, Praha 8 - Kobylisy

Informace o nemovitosti:

Informace o stavbě	
Stavba:	č. p. 1180
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Kobylisy [400611]
Katastrální území:	Kobylisy [730475]
Číslo LV:	1664
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2621/23
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Informace z RÚIAN	
Stavební objekt:	č. p. 1180
Adresní místa:	Kubíkova 1180/9

Informace o jednotce	
Číslo jednotky	1180/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1180
Katastrální území:	Kobylisy [730475]
Číslo LV:	9274
Podíl na společných částech:	625/22333

Vlastníci, jiní oprávnění	
Hladíková Iveta Bc., Kubíkova 1180/9, Kobylisy, 18200 Praha 8	

Byt je umístěn ve 3.NP bytového domu panelové sídlištní výstavby přibližně z roku 1975. Přibližně v letech 2019 - 2020 byly provedeny stavební úpravy bytu spočívající v jeho revitalizaci a modernizaci. Rovněž dům prošel stavebními úpravami, byla provedena střešní nástavba, vyměněna okna, zateplena fasáda a další úpravy.

Při prohlídce bytu dne 21.12.2021 bylo zjištěno, že v bytě byly provedeny stavební úpravy spočívající, kromě jiného, v rekonstrukci bytového jádra.

Dále bylo při prohlídce zjištěno, že na stěně mezi koupelnou a obývacím pokojem a na navazující stěně mezi koupelnou a předsíní a dále na stěně vlevo od vstupních dveří v obývacím pokoji (stěna mezi obývacím pokojem a ložnicí) jsou stopy poškození omítek vlhkostí a navazující napadení plísněmi a houbami následkem dlouhodobého zatékání nebo prosakování vody. Tvar uvedeného poškození stěny je přibližně obloukový s plochým vrcholem v místě směrově odpovídajícímu situování sprchové vaničky s vrcholem ve výšce cca 70 cm.

Dále je v koupelně, vlevo od sprchového koutu, odchlípnutá dlažba.

Rozvod vody vychází z instalační šachty mezi záchodem a kuchyní v její pravé straně za místem pro sporák (sporák je demontován a odvezen). V tomto prostoru bylo také zjištěno vedení vodorovného rozvodu vodovodního potrubí ke kuchyňské lince. Je proto předpokládáno, že od kuchyňské baterie vede přívod vody logicky dál ke sprchové baterii.

Byl prozkoumán prostor za kuchyňskou linkou v místě sousedícím se sprchovým koutem v koupelně. Spodní skříňka kuchyňské linky nemá zadní stěnu, a proto bylo možno nahlédnout na dělicí stěnu s koupelnou. Tato část stěny není obložena obkladačkami, je na ní tedy vidět a vykazují menší stopy vlhnutí v levé spodní části – u podlahy.

Koupelna (i záchod) mají vyvýšenou podlahu o cca 12 cm. Pravděpodobně proto, aby mohla být odkanalizována sprchová vanička osazená ke stěně odvrácené od instalační šachty a potrubí mělo dostatečný spád. Původní vana (při stavebních úpravách odstraněna) byla osazena tak, že její odpad byl napojen v krátké vzdálenosti od stoupačky v instalační šachtě se zachováním potřebného spádu a dané výšky vanového sifonu, který je výš než u sprchové vaničky.

Při prohlídce byly předpokládány tyto varianty možných příčin:

- 1) Netěsné, prasklé či jinak poškozené přívodní vodovodní potrubí ke sprchové baterii.
- 2) Poškozené odpadní potrubí, nebo netěsné napojení sifonu sprchové vaničky
- 3) Netěsnost mezi sprchovou vaničkou a přilehlými stěnami

ad 1) Absencí poškození stěny za kuchyňskou linkou byla vyloučena možnost prasklého či jinak poškozeného přívodního vodovodního potrubí ke sprchové baterii.

ad 2) Dále bylo uvažováno s poškozením nebo vadným provedením odpadního přípojovacího potrubí od sprchové vaničky. Tvar stop poškození resp. jeho vrchol na stěně obývacího pokoje a předsíně odpovídá umístění a délce vaničky. Sifon sprchové vaničky je umístěn v blízkosti stěny sousedící s kuchyní a v případě průsaku pod sifonem by byl tvar poškození jiný, resp. jeho vrchol by byl umístěn v průmětu sifonu na dělicí stěnu s obývacím pokojem. Proto se domnívám, že tato závada není příčinou zjištěného poškození.

ad 3) Byla provedena prohlídka sprchového koutu resp. osazení vaničky sprchového koutu. Bylo zjištěno, že mezera mezi horním lemem sprchové vaničky a stěnou není vyplněna tmelem. V hloubce této mezery cca 1 – 2 cm byl zjištěn pouze molitanový pásek.

Tímto provedením, tj. chybějícím zatmelením spáry mezi vaničkou sprchového koutu a přilehlými stěnami, lze vysvětlit zjištěnou závadu vlhnutí dělicí stěny mezi koupelnou a obývacím pokojem a navazující kolnou stěnu mezi obývacím pokojem a ložnicí.

Ze znaleckého posudku č. 14105-1327/2021 vypracovaného znaleckým ústavem v oboru ekonomika XP invest, s.r.o. dne 29.06.2021 pro účely exekučního řízení vyplývá, že závada byla již při jejich prohlídce dne 23.06.2021 a dle jejich popisu trvala více než rok.

Při sprchování zatékala voda zjištěnou nezatmelenou spárou za vaničku molitanem protekla a vzlínala do dělicí stěny a jejího volného povrchu tj. do obývacího pokoje a předsíně (v koupelně je proveden obklad, tam to tedy nebylo vidět) a podlahou dále protekla k dělicí stěně mezi obývacím pokojem a ložnicí, kde už se stoupající vzdáleností její množství ubývalo a proto vystoupala pouze do nižších výšek

Zjištěné poškození vzniklo následkem nekvalitně provedeného zatmelení sprchové vaničky ve sprchovém koutě.

Pokud nebude sprchový kout využíván, další vlhnutí a související poškozování konstrukcí a vybavení bytu vlivem prosakující vlhkosti se nebude rozšiřovat a vzniklé škody lze odstranit.

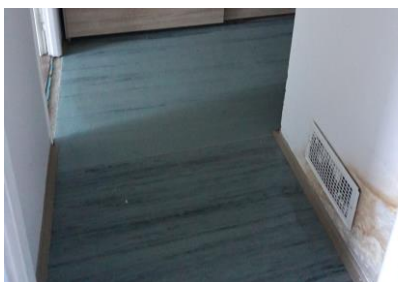
Po zatmelení spár kolem sprchové vaničky lze používat i sprchový kout.

Ostatní vybavení bytu lze bez omezení používat, vodu pouštět a odpadní vody vypouštět. Nejsou důvody očekávat další poškozování konstrukcí a vybavení bytu vlivem prosakující vlhkosti.

Z hygienických důvodů je nutno odstranit vzniklé plísně. Dále je nutné provést průzkum stavu dělicí příčky a případně ji sanovat.



obývací pokoj – stopy vlhkosti



předsíň - pohled z obývacího pokoje
stopy vlhkosti



pohled za kuchyňskou linku –
dole, vlevo od zásuvky - stopy
vlhkosti



sprchový kout



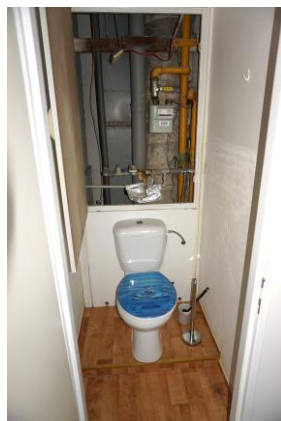
detail spár



detail spár – vpravo ve spáře stopy
plísní



prostor za sporákem – vodovodní potrubí



pohled do instalační šachty



koupelna - vlevo vedle sprchového koutu odchlípnutá dlažba

V Praze 22.12.2021

Zpracovatel:

Ing. Miroslav Kotaška

Smaragdová 443/15

154 00 Praha 5

Znalec v oboru stavebnictví – odvětví stavby obytné a průmyslové

Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí

Autorizovaný inženýr ČKAIT č. 0007749 – obor pozemní stavby