

# Zápis ze schůze výboru SVJ Klatovská-Hrnčířská

Místo konání: Klatovská 2, Brno

Datum: 25.8.2022 18:30 – 20:15

Přítomní: Bochníček, Doležel, Buchtová, Zdražilek, Teller, Žák, Stašková, Mykisková.

Nepřítomní: Remsová, Grešša, Horáková (omluvena).

Za kontrolní komisi: -

Hosté: -

Program:

- 1. Úvod**
- 2. Kontrola zápisu z minulé schůze**
- 3. Došlá pošta**
- 4. Změny na opravě fasády**
- 5. Doplnění údajů pro zápis do obchodního rejstříku**
- 6. Různé**
- 7. Návrh plánu činnosti výboru**

Zápis schůze:

Bod 1 programu schůze – Úvod: zahájení schůze, projednání programu schůze, schválení programu hlasováním. Výsledek hlasování: pro 7, proti 0, zdržel se 1.

Bod 2 kontrola zápisu z minulé schůze

1. Návrh na označení uzávěrů stoupaček topení – Předseda osloví M.Podborského, a firmu Tevox. – bude provedeno po topné sezoně. Firma zatím plně vytížena...
2. Požadavek na výměnu dveří v kočárkárně na Hrnčířské18 – jsou ve velmi špatném stavu, rozklížené a poškozené po vylomení zámku. Zástupce vchodu zajistí cenovou nabídku.. – zatím nedodáno..

Bod 3 programu – Došlá pošta

- Dopis od pana Wernera s požadavkem na zveřejnění stavu řešení problému se zavlháním v bytě p. Wernera. Výbor sepsal postup řešení nastalé situace a jako samostatný soubor bude zveřejněn, dle požadavku pana Wernera, na webových stránkách SV. (příloha v závěru zápisu se schůze)
- Dopis od Aliantz s žádostí o doložení dokumentů k pojistné události – zatečení do bytu pana Wernera. Většina bodů se týká pana Wernera (položkový rozpočet, čů, ...), výbor doloží na požadavek vyjádření odborné firmy k příčině vzniku škody – pojišťovně bude předán výše uvedený dokument popisující stav řešení problému a znalecký posudek.

Bod 4 programu – Změny na opravě fasády

- Navrženo nepoužití antigrafiti nátěru (úspora cca 581 tisíc Kč) – na kontrolním dni bylo diskutováno s firmou V-trade, firma doporučila nepoužití antigrafiti nátěru, především na Teraco a zateplenou štítovou stěnu. Fy. Kalaha bude požádána o návrh dodatku ke smlouvě a odstranění položky z rozpočtu. (Doležel).
- Nacenění hrotové ochrany proti holubům - 584Kč/m bez DPH. Fy. Kalaha bude požádána o nabídku na instalaci ochrany lišty proti holubům ve třech úrovních – na římse nad 1

nadzemním patrem, na římsu pod nejvyšším patrem a na úrovni okapů. Stavebí dozor provede ověření jednotkové ceny. – zatím nedodáno.

- Vícepráce – Tloušťka omítek nad římsou soklu byla větší než bylo předpokládáno v projektu, to vede k navýšení i množství materiálu pro nanesení na povrch a vede k vícepracem ve výši 134 tisíc Kč bez DPH. Výkaz obsahuje nejasnosti, které budou diskutovány s firmou Kalaha – p.Karafiát.
- Vícepráce na montáž lešení – firma Kalaha doručila požadavek na navýšení ceny a ohledem na větší množství potřebného lešení. Není zřejmé z čeho výpočet vycházel – podle rozpočtáře je v projektu šířka budovy + šířka lešení, krát výška budovy s neodečtenou pracovní výškou, tedy hodnota v projektu by měla být i s rezervou – bude řešeno s fy. Kalaha na kontrolním dni. (čtvrtek 18.8.14:00) – rozpočtář se nemohl zúčastnit kontrolního dne..
- Fy. Kalaha bude požádána o dodání aktualizovaného harmonogramu prací s ohledem na pozdější odsouhlasení záboru..

Bod 5 programu – Doplnění údajů pro zápis do obchodního rejstříku

Nový členové - Mikysková, Zdražilék dodají osobní údaje přímo Mgr. Součkové nebo předsedovy, všichni členové výboru dodají také úředně ověřené čestné prohlášení paní Mgr. Součkové.

Bod 6 programu – Různé

-

Bod 7 programu – Návrh plánu činnosti výboru

Termín příští výborové schůze - 8.9.2022 v 18:30

Ukončení schůze.

Zápis provedl :

.....

Miroslav Bochníček

Zápis ověřil :

.....

Josef Doležel

## Příloha – postup řešení problému zatékání do bytu pana Wenera

Koncem roku 2020 nahlásil pan Werner závadu zatečení do svého půdního bytu situovaného na Klatovské 10. Výbor SV zajistil opravu střechy, která, z důvodu nepřízně počasí a vytíženosti firem, byla realizována v březnu 2021. Poškození bytu bylo nahlášeno na pojišťovnu SV (Alliantz) a panu Wernerovi byla vyplacena částka 52 tisíc Kč.

Firma které provedla opravu nenašla stopy zatečení střechem, ale označila za příčinu zatečení závadu na parozábraně nad sádrokartonem v bytě pana Wenera, folie je špatně utěsněna a škvírami uniká teplý vlhký vzduch z bytu, který pak kondenzuje na střešní konstrukci a zatéká zpět do bytu, způsobuje zatečení a poškozuje i společnou střešní konstrukci. Firma parozábranu provizorně zatěsnila a doplnila novou vrstvu folie pod střešní latě, pan Werner byl požádán výborem SV aby zajistil opravu parozábrany a nepokračovalo tak poškozování střešní konstrukce.

Koncem roku 2021 pan Werner opět nahlásil zatečení do bytu, avšak na dotazy výboru, jestli provedl odstranění závady parozábrany a jestli provedl opravu sádrokartonu, nijak nereagoval.

Po dalších eskalacích ze strany pana Wenera a advokátní kanceláře, která jej zastupuje, výbor odhlasoval objednání soudního znalce pana Meduňi, který určí příčinu zatékání do bytu – soudní znalec bude placen 50/50 panem Wenerem a SV. Když však výbor soudního znalce objednal, soudní znalec oznámil, že šetření v bytě pana Wenera již proběhlo, neboť pan Werner jej stihнул objednat dříve.

Zpráva poukazuje na několik závad na střešním tělese, především na hřebenu střechy a na špatně položenou izolační folii při předchozí opravě z počátku roku 2021 avšak uvádí, že panem Wenerem nebyly povoleny destrukční testy a tak nemohl zkontrolovat stav parozábrany a konstrukcí pod izolační folií, spolehl se jen na tvrzení pana Wenera, že folie je v pořádku. Ze zprávy také nevyplyvá, jestli byly někde vidět známky zatečení, zpráva poukazuje na závady střechy, které by mohli vést k zatečení.

Se zprávou byla seznámena firma, které prováděla opravu v roce 2021 a firma konstatovala, že před opravou, počátkem roku 2021, provedla kontrolu střechy a nenašla známky zatečení přes střešní těleso, pouze vlhkou oblast v okolí komínku cca 1-2m. Po odkrytí střešní folie našli špatně provedenou parozábranu mezi zateplením a sádrokartonem, parozábrana nebyla dotažena až do krajů a zalepena, škvírami proudil teplý vlhký vzduch z bytu a způsoboval kondenzaci vlhkosti a zavlhání dřevěných střešních konstrukcí a izolace a stékání zpět do bytu. Firma tedy provedla opravu výměnou zavlhlé izolace, provizorní zatěsnění parozábrany páskou a položením nové střešní folie a informovala majitele bytu, že parozábranu a izolaci musí vyměnit a opravit permanentně. Jiné části střechy, jako například hřeben, nekontrolovali, protože určili jasnou příčinu zatečení jinde. Uznali však závadu jimi špatně položené izolační folie a tuto závadu společně s ostatními závadami které uvádí znalecký posudek opravili 29.5.2022. Během oprav také zkontrolovali stav parozábrany nad sádrokartonem v bytě pana Wenera a zdokumentovali, že oprava neproběhla, problém s kondenzací teplého vlhkého vzduchu unikajícího z bytu pana Wenera tak pravděpodobně pokračuje.

S tímto závěrem byl seznámen soudní znalec, který následně kontaktoval pana Wenera - e-mail níže.

Dobrý den pane Werner,

opravy střechy dne 29.5.2022 jsem se nezúčastnil. Fotky od realizační formy mi byly zaslány panem Bochničkem.

V předmětné věci mi došly dvě objednávky znaleckého posudku s následujícím zněním :

- 1) od firmy 2m\_profí s.r.o. se zněním objednávky - cituji: „objednávám u Vás znalecký posudek v oboru stavebnictví, zaměřený na zjištění důvodů a závady zatékání do půdní bytové jednotky Klatovská 10 Brno 60200.“
- 2) od Společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20 se zněním objednávky – cituji: „Objednáváme u Vás vypracování soudně-znaleckého posudku na příčinu zatečení a rozsah poškození bytové jednotky č. 19 v 7.NP budovy č.p. 199 na ul. Klatovská v199/10 v k.ú. Ponava, obec Brno.“

Obě dvě objednávky znějí na posouzení příčin zatékání, čímž se rozumí průnik srážkových vod střešním krytem do vnitřní skladby střešního pláště.

Znalecký posudek jsem provedl přesně dle zadání obou objednávek. Destrukční sondy tepelné izolace s možností ověření kvality provedení parotěsné fólie jsem neprováděl, neboť pro ověření fyzického zatékání střešním krytem nebyly nutné a žádoucí. Rovněž mi bylo i Vámi sděleno, že oprava tepelné izolace v mezičase proběhla a že je v pořádku. Bohužel jak se ukázalo, skutečnost je nejspíše jiná.

Každopádně realizační firma při opravě (asi 29.5.2022) provedla fotodokumentaci lokálního provedení parotěsné fólie a stavu tepelné izolace a lze konstatovat, že tohle provedení není v pořádku. Naopak lze konstatovat, že v konstrukci tak vlivem nesourodé a nehomogenní tepelné vrstvy (lokálně může i chybět) může docházet i k negativní kondenzaci.

Na základě těchto zjištění závěrem sděluji, že projevy vlhkosti a plísní na sádrokartonovém podhledu v interiéru bytu č. 199/19 byly dosud s největší pravděpodobností způsobeny jak fyzickým zatékáním střešním krytem (viz znalecký posudek), tak i nekvalitně provedenou vrstvou tepelné izolace a parotěsné fólie.

Na základě nových zjištění doporučuji provést destruktivní sondy střešní skladby za účelem ověření kvality provedení tepelné izolace a parotěsné fólie a rovněž i ověření technického stavu skryté konstrukce střešního krovu. Nelze vyloučit výskyt plísní uvnitř skryté konstrukce, apod.

Bohužel ze zasláné fotodokumentace lze předpokládat a nemohu vyloučit, že bude třeba provést rozsáhlou rekonstrukci celého střešního pláště nad předmětným bytem.

Rozhodně tedy nelze potvrdit původní předpoklad, že parotěsná fólie a tepelná izolace jsou v pořádku opraveny. Naopak !!!

S pozdravem a přáním hezkého dne

**Ing. Libor Meduňa**

**soudní znalec**

*Stavebně expertní a poradenská kancelář znalce*

*K. H. Máchy 735/16*

*664 34 KUŘIM*

*tel. : +420 777 756 511*

*e-mail : [contact@meduna.cz](mailto:contact@meduna.cz)*

Z e-mailu tedy vyplývá, že soudní znalec byl panem Wernerem uveden v omyl tvrzením, že izolace a parozábrana je v pořádku a tím že mu nebylo povoleno panem Wernerem udělat destrukční zkoušky (zmíněno i ve znaleckém posudku) nemohl zkontrolovat stav izolace a parozábrany a doplňuje tak ke znaleckému posudku, že k zatečení může docházet jak přes střešní kryt, tak i kondenzací přes parozábranu.

Závada střešního krytu byla, jak dříve uvedeno, 25.9. odstraněna a pan Werner byl opakovaně vyzván k opravě parozábrany a izolace. Doposud nemáme nijak potvrzeno, že k opravě došlo, naopak pan Werner nadále žádá o provedení opravy v bytové jednotce a hrazení opravy z fondu SV nebo pojistky u Alliantz.