

01/2024

STŘECHA

Informační bulletin pro majitele domů v České republice

hlavní téma

Vlhkost



Občanské sdružení
majitelů domů v ČR

www.osmd.cz



Bořivojova, Praha 3



Studentská, Praha 6



Opletalova, Praha 1



Na Výšinách, Praha 7



Probouzíme domy k životu



**Koupíme
a probudíme
i ten váš.**

**+420 778 403 590
psnkupuje.cz**

STŘECHA 01/2024

SLOVO ÚVODEM	2
AKTUALITY	
Máte slovo za účasti OSMD	3
Konečný verdikt o povinných minimálních normách energetické náročnosti (MEPS) v EPBD: spoluzákonodárci volí flexibilitu	4
Přednášky s daňovou tematikou	5
HLAVNÍ TÉMA	
Příčiny, důsledky a odstraňování vlhkosti zdiva v domě	6
Vlhké zdivo – existuje dlouhodobě funkční řešení?	11
NOVINKY V OSMD / Správní rada OSMD v ČR svolává VALNOU HROMADU	15
ANKETA / Dotazník o vlhkosti v domě	16
INTERVIEW / Základem je poradit se s nezávislým odborníkem	20
FINANCE / Změny v DPP a DPČ v roce 2024	24
TECHNICKÁ SPRÁVA	
Vlhkost ve spodních částech domu	26
Naši stavitelští předci nebyli hloupí	30
ČLENOVÉ ČLENŮM	
S vlhkostí na věčné časy...?	32
Aplikace Zmente.to zjednodušuje zasílání podnětů magistrátu	36
Vlhkost pod zemí nemusí být zemní	37
NOVINKY Z EVROPY	39
PŘIPOMÍNKUJEME / Vyjádření OSMD ohledně chystaných legislativních změn	40
KALENDÁŘ	44
O NÁS – KONTAKTY, INFORMACE	45



Občanské sdružení
majitelů domů v ČR

www.osmd.cz



STŘECHA / Informační bulletin Občanského sdružení majitelů domů v ČR, z. s. (OSMD), se sídlem Mánesova 69, Praha 2–Vinohrady / **Adresa redakce:** OSMD v ČR, Mánesova 69, Praha 2, 120 00 / **Šéfredaktorka:** Marcela Alföldi Šperkerová / **Redakční rada:** PhDr. Eva Tlapáková, CSc., Mgr. Eliška Baloghová, Ing. Olga Matvijová / **Inzerce:** Ing. Aneta Bém / **Obálka:** Shutterstock / **Sazba:** Karel Zahradník / **Tisk:** Tiskárna Daniel s.r.o. / **Redakční uzávěrka:** 7. 3. 2024 / **Počet výtisků:** 2 800 ks / Registrováno Ministerstvem kultury ČR pod č. E10943 / ISSN 2464-4641 / Rozesílá SEND Předplatně, spol. s r.o. / Členům sdružení zasílán zdarma.

Milé členky a milí členové OSMD,

jaro klepe na dveře a s ním se obvykle začíná objevovat více vlhkosti. A proto jsme i my zaměřili toto vydání Střechy na vlhkost, která dokáže nejednoho majitele domu nepěkně potrápít. Aby nebylo mýlků, soustředíme se jen na vlhkost zemní, vztlínající.

Z vašich četných odpovědí na naši anketu je vidět, že se mnoho z vás s vlhkým zdívm také potýká. Celé výsledky ankety včetně vašich zkušeností a doporučení a do firmy najdete na straně 16 a následujících.

V úvodním článku Tématu vám Olga Matvijová povypráví, jak několikrát s vodou, vlhkostí atd. také bojovala, a varuje, že vlhkosti se někdy zcela zbavit nedá. A přidává zaručenou radu: větrat, větrat, větrat.

Poté slovo přebírá jeden z několika odborníků, které jsme tentokrát oslovili. Jan Gebauer z firmy BAUTECHNOLOGY vás provede druhy vlhkosti, jejich příčinami a metodami, jak lze zdivo sanovat.

Ale to nejdůležitější vám v rozhovoru sdělí odborník na slovo vzatý, projektant (a také egypťolog) Michael Balík: Základem je poradit se s nezávislým odborníkem! Vedle této rady se s vámi podělí o celou řadu ze svých bohatých zkušeností.

O metodách, pravidlech a úskalích při odkopání kolem domu se dočtete v článku dalšího odborníka,

architekta Josefa Hermocha. A hned za ním přidává další kousek do koláže odborných informací Radek Schusser z firmy STAV & S, s.r.o.

V rubrice Členové členům vám anabázi s vlhkostí v suterénu popsala Eliška Baloghová. A další zkušenost přidala Olga Matvijová.

Ale nebyli jsme jen monotematictí. Daňová poradkyně Magdalena Čudová pro vás přehledně sepsala změny v DPP a DPČ v roce 2024, Karel Koliš popsal užitečnou aplikaci Zmente.to. V rubrice Připomínkujeme vás předseda Milan Krček seznámí se stanovisky a postoji OSMD k navrhovaným legislativním změnám týkajícím se nájemního bydlení. A hned první článek čísla vám podá report o tom, jak si zástupci OSMD vedli v pořadu ČT Máte slovo.

Ale teď už se musím rozloučit, a hlavně vám připomenout, abyste nezapomněli přijít na valnou hromadu sdružení!

Pěkné čtení přeji,



Marcela Alföldi Šperkerová
redakce@osmd.cz

PŘIPRAVUJEME

V příštím vydání, tedy ve Střeše 2/2024, bychom se chtěli věnovat v současnosti tolik diskutovaným vztahům mezi nájemníky a pronájemci.

Pokud máte k tomuto tématu jakékoliv náměty, budeme rádi, když nám o nich napíšete na výše uvedené email redakce.

Upozornění: Kdo z vás si nepřeje dostávat tištěnou Střechu (stačí mu elektronická), prosím napište nám email na osmd@osmd.cz. Děkujeme!

Máte slovo za účasti OSMD

Debata České televize ukázala rozdílné postoje k tématu nedostupnost bydlení.

Ve čtvrtek 8. února 2024 mohli diváci České televize v přímém přenosu sledovat debatu o „Nedostupnosti bydlení“ s moderátorkou Michaelou Jílkovou. Důvodem tohoto diskuzního setkání byl především návrh ministerstva pro místní rozvoj ohledně omezení tzv. řetězení smluv.

Za stranu pronajímatelů stáli u stolu panelistů místopředseda OSMD Karel Polata, dále ekonom Lukáš Kovanda a majitel činžovního domu v Praze Jaroslav Tvrдый. Na straně opačné, tedy již z principu proti-argumentující, stála strana nájemníků, v čele s Ester Fischerovou z nově vzniklé Iniciativy nájemníků a nájemnic (INN), dále vicepremiér a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš a Jiří Kulhánek, náměstek hejtmana Ústeckého kraje pro sociální oblast.

Za nájemníky bylo slyšet především Ester Fischerovou, která popisovala problémy nájemníků s pozdním oznámením prodloužení/neprodloužení smlouvy, zvyšování nájemného (dle jejího vyjádření) naprosto libovolnou částku a další.

Karel Polata popsal zkušenosti pronajímatelů spravujících stovky bytů, dle kterých probíhá většina nájemních vztahů bezproblémově a to včetně konkludentního prodloužení nájemních smluv, přičemž ani jedna strana nemusí být jakkoliv iniciativní – smlouvy se prodloužují automaticky. Zdůraznil také, že každý soudný pronajímatel si přeje slušné dlouhodobé nájemce a pokud tito plní své závazky, není naprosto žádný důvod jim smlouvy



neprodlužovat. Připomněl, že ani obce ve svých bytech nechtějí uzavírat smlouvy na dobu neurčitou.

Ministr Bartoš vysvětlil zázemí vzniku těchto návrhů a zmínil vznik iniciativy pro narovnání nájemních vztahů. Zkonstatoval, že na obou stranách je vysoká míra nejistoty a shrnul, že snaha ministerstva je na jedné straně vyřešit možnosti vystěhování problematických neplatičů a na straně druhé dát větší jistotu nájemníkům. Ekonom Kovanda se snažil vysvětlit, že takový krok by vedl nutně ke zvýšení rizika na straně pronajímatele, který by jej promítl do výše nájemného, aktuální problém by se tím tudíž nevyřešil.

Celá debata byla vedena způsobem odpovídajícím formátu pořadu, tedy došlo i na vyhrčenější okamžiky, zejména v části věnované problému obchodníků s chudobou, ale podrobný popis přesaňuje možnosti tohoto článku (celou debatu si můžete pustit v archivu České televize zde): <https://www.ceskatelevize.cz/porady/10175540660-mate-slovo-s-m-jilkovou/224411030520004/>

Zdůrazněme ještě, že mezi publikem na straně pronajímatelů seděl i předseda OSMD Milan Krček, který se ve své krátké promluvě, jež mu byla umožněna, vyjádřil k nutnosti dodržet autonomii smluvní vůle (jako důležitého principu vycházejícího z občanského zákoníku) a odmítl za stranu pronajímatelů jakýkoliv zásah do této autonomie a ovlivnění svobodného nakládání s majetkem.

Zmínku zaslouží i rétorika INN – věty jako „nájemce dává pronajímateli peníze, aby ten nemusel nic dělat“ apod. Doporučujeme vaši pozornosti jejich webové stránky <https://iniciativanajemniku.cz/>, kde se lze dočíst (v rubrice Co požadujeme) „**regulaci cen nájemního bydlení podle jasných pravidel**“.

Zejména toto poslední heslo vede k zamyšlení, zda nehrozí návrat do doby dávno minulé, a zda je vhodné tento zdvižený prst ignorovat. ■

Konečný verdikt o povinných minimálních normách energetické náročnosti (MEPS) v EPBD: spoluzákonodárci volí flexibilitu

Tisková zpráva UIPI (Mezinárodní unie vlastníků nemovitostí) se týká směrnice o energetické náročnosti budov.

Po téměř dvou letech legislativního procesu se jednání o přepracovaném znění směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD) blíží ke konci poté, co 7. prosince 2023 večer dosáhli spoluzákonodárci, Evropský parlament a Rada, politické dohody. Jedná se o klíčový milník pro budoucnost energeticky náročných budov v Evropě. Výsledek jednání vítáme. Zavádí ambiciózní cíle a také dostatečnou flexibilitu pro jejich dosažení. Povinné minimální normy energetické náročnosti (MEPS) budou nyní považovány za dobrovolný nástroj k dosažení cílů směrnice v oblasti bytového fondu. Již od zveřejnění návrhu Komise je UIPI silným zastáncem toho, aby členským státům byla umožněna flexibilita při cílení na průměrný fond budov, nikoli na jednotlivé budovy.

Pokud jde o rezidenční sektor, členské státy budou muset zajistit, aby se průměrná spotřeba primární energie celého fondu obytných budov do roku 2030 snížila o 16 % a do roku 2035

o 20–22 % v srovnání s rokem 2020. Dosažení těchto cílů vyžaduje, aby se většina renovací (55 %) zaměřila na budovy s nehoršími parametry, konkrétně definované jako 43 % budov s nejnižšími parametry v národním fondu.

Emmanuelle Causse, generální tajemnice Mezinárodní unie vlastníků nemovitostí, uvedla:

„Díky této politické dohodě máme na stole funkční řešení. Neznamená to, že by konečné cíle postrádaly ambice. Naopak, členské státy musí dodržovat vysoké cíle, které se mohou promítnout do závazků pro jednotlivé budovy. Dohoda představuje větší míru flexibility pro členské státy při určování způsobu, jak tyto cíle splnit, a nástrojů, které mají používat, zejména v sektoru bydlení. V konečném důsledku je důležitý cíl, nikoliv přístup!“

V návaznosti na tuto dohodu musí oba spoluzákonodárci dohodu formálně přijmout, aby mohla být nová směrnice zveřejněna v Úředním věstníku EU a následně vstoupit v platnost. Poté bude na členských státech, aby ji transponovaly a provedly její požadavky, aby bylo dosaženo stanovených cílů. ■

Přednášky s daňovou tematikou

Konsolidační balíček a jeho aplikace do daňové oblasti vnesl dost nejistoty mezi podnikatele i pronajímatele. Zejména avizované změny platné pro dohody o provedení práce (DPP), dohody o pracovní činnosti (DPČ), případně i nové zařazení prací a služeb do DPH.

Proto jsme téma daně z příjmu zařadili již v listopadu 2023 a letos dvakrát – v lednu byla přednáška v Brně, v únoru v Praze. Protože ve všech třech případech přednášel daňový poradce Petr Kubeš a přednášky jsme nahrávali na video, požádali jsme ho, aby každou přednášku zaměřil trochu jinak.

Loňská listopadová i letošní lednová přednáška byly souhrnem důležitých daňových informací pro pronajímatele (jen namátkou: cestovní náhrady, skutečné versus paušální výdaje, odpisy, tvorba rezervy, rekonstrukce versus oprava,

technické zhodnocení, DPP a DPČ v roce 2023 a 2024, změna pro osvobození při prodeji nemovitosti a mnoho dalšího).

Pražskou únorovou přednášku jsme proto detailněji zaměřili na změny při zaměstnávání pomocí DPP a DPČ. Přednáška měla název Jak zaměstnat v roce 2024 „uklížečku“ a co s nahodilou výpomocí. Z dotazů členů jsme usoudili, že ne každý si je vědom toho, že když vám jednou týdně uklízečka vytře chodbu v domě a vy ji za to zaplatíte, můžete se třeba stát „zaměstnavatelem“ se všemi povinnostmi podle zákoníku práce. Jedná se o opominutí, které se při finanční kontrole může vymstít.

Jako vždy byly součástí každé přednášky odpovědi na dotazy z pléna. Všechny tři videopřednášky jsou uvedeny v členské zóně v kategorii Přednášky. ■

ILUSTRACE ČÍSLA

autor: Tomáš Polák





Příčiny, důsledky a odstraňování vlhkosti zdiva v domě

Pár zkušeností a příběhů z praxe.



Olga Matvijová

členka správní rady OSMD

Jedním z nejsložitějších a nejkomplikovanějších problémů nemovitostí je **VODA** v místě, kde nemá být, kde ji někdy ani nečekáme, kde pomalu vzlíná, prudce tryská, zatéká, kape, ničí a poškozují zdi, stropy a vybavení domu. Může se jednat i o kombinaci různých příčin. Není na

to jednoduchý recept. Každý případ je specifický, v něčem stejný, v něčem jiný. I příčina stejného jevu (mokrý flek) může být odlišná.

Někdy se jedná se o akutní havárie, někdy o vlekuté problémy, které jsou často obtížněji řešitelné než ty akutní, a často trvá delší dobu, než se najde příčina.

Problémy přicházejí zásadně ve volnu

Možná jste zažili pátek odpoledne, kdy se chystáte na dovolenou nebo na víkend a nájemník vám zavolá, že... (se něco pokazilo).

Většina havárií se stává v pátek odpoledne nebo o víkendu apod., zkrátka v době, kdy se vám to opravdu vůbec nehodí. Někdy, když se zeptáte nájemníka, který problém nahlašuje, proč vás informuje až v pátek odpoledne, když to ví několik dní, vám odpoví, že to hlásí, až když má čas. Tedy na konci pracovního týdne, když přijde z práce nebo o víkendu apod., opravu/zásah by ale nejraději očekával hned. A vy pak musíte řešit. Víkend nevíkend.

Příběh o kapající vodě v serverovně

Stalo se mi např., že nájemníci, IT oddělení banky, nahlásili v létě v pátek odpoledne okolo 17. hodiny, když venku hustě lilo, že jim v serverovně – nejdůležitější místnosti, kterou si ale poměrně nešťastně umístili pod rovnou střechu (poslední patro schodišťové šachty), kape voda ze stropu. Požadovali, včetně ředitele osobně, ať okamžitě zasáhnou a přijedou problém řešit. Říkali, že je tam nadlimitní vzdušná vlhkost, která poškodí vybavení, tj. drahé PC vybavení, klimatizaci, která přestane pracovat, čímž nebude chladit vzduch, kde jsou ty drahé servery, a že budou požadovat náhradu škody.

Servery i PC při provozu v podstatě „topí“, zahřívají se. V dalších dnech v létě mohou přijít vedra, a když nebude fungovat klimatizace v důsledku zatečení vody, budou muset servery vypnout. Instituce přestane poskytovat služby, budou znemožněny burzovní obchody a škoda bude nevyčísitelná. Kdo za ni může? V očích banky samozřejmě pronájematel.

Představila jsem si katastrofický scénář. Banky mají velmi silné právníky a je potřeba s tím předem počítat, abyste pak nebyli v důkazní nouzi. Co jsem udělala? Potvrdila jsem, že hned přijedu

(nalozené auto na dovolenou a děti v autě) a budu situaci řešit osobně, jak požadovali.

Vím, že v takové chvíli je potřeba zachovat klid a hlavně zklidnit emoce druhé strany. Osvědčilo se mi zapojit nahlašovatele problému do spolupráce. Když něco dělají a zapojí se, tak se zklidní. V tomto případě jsem je nejdřív požádala, aby dali pod kapající strop kyblík, který určitě mají, aby voda nekapala na podlahu, PC, stůl apod.

Nejdřív se mi vysmáli, že to chci řešit kýblem. Pak ale uznali, že to pro příští chvíli stačí, že je to jednoduché, dostupné a funkční. Nejednalo se o proud vody, ale o kapky. Zatím. Dále jsem je požádala, aby mi, než přijedu, změřili vzdušnou vlhkost v serverovně, když tvrdí, že je nadlimitní.

**VĚTŠINA HAVÁRIÍ
SE STÁVÁ V PÁTEK
ODPOLEDNE
NEBO O VÍKENDU,
ZKRÁTKA V DOBĚ, KDY SE
VÁM TO OPRAVDU NEHODÍ.**

Vlhkoměr neměli, není to běžné kancelářské vybavení, tj. neměli objektivní důkaz o „nadlimitní“ vlhkosti, ale konali a vlhkoměr okamžitě objednali.

Během příjezdu jsem v autě (s dětmi) přemýšlela, co udělám, až přijedu na místo. Vyhrožovali opravdu velkou škodou. Nesměla jsem nic zanedbat. Vymyslela jsem, že když není vlhkoměr, změřím vlhkost výpočtem. Aby bylo možno v budoucnu posoudit stupeň vlhkosti. Zdálo se mi, že očividně přehánějí, ale musím prokázat fakta. Objem místnosti jsem chtěla porovnat s objemem nakapané vody za určitý čas a zjistit tím vliv objemu nakapané vody na vzdušnou vlhkost.

Přijela jsem, kýbl už byl na zemi, na PC ani na stůl nekapalo. Ředitel se ptal, co budu dělat.

Řekla jsem: změříme to. Vzala jsem hrnek od kávy, hodinky a začala v klidu počítat kapky vody ze stropu za minutu. Bylo to 25 kapek.

Vysvětlila jsem jim, že 25 kapek za minutu vzdušnou vlhkost přes víkend neovlivní. Je to stejné, jako kdyby v místnosti přes víkend nechali hrnek kávy. Akceptovali to. Zavolala jsem před nimi firmu, která před pár měsíci dokončila generální opravu střechy, a tudíž byla v záruce. Slíbili, že hned v pondělí přijedou a provedou opravu.

Dovolenou jsme si nakonec užili, střecha byla opravena v rámci záruky a banka si dále nestěžovala.

Skrytá vlhká příčka

Další z případů týkajících se vody, který jsem musela řešit, byla vnitřní příčka s vlhkostí o rozměru cca 2×4 metry, která už navíc začínala plesnivět. Plíseň se většinou objeví, když je v prostoru vlhko delší dobu.

Vlhkost ani plíseň dlouho nebyla vidět, protože byla za velkou, asi 4 metry dlouhou kancelářskou plechovou skříň, která byla těsně u zdi. Nebylo to ve staré opotřebené nevytápěné budově, ale v novostavbě kancelářské budovy. Vlhkost objevil německý pracovník, který kancelář užíval. Naštěstí byl klidný a zdvořilý. Byl rád, že mluví německy, a tak byla dobrá komunikace.

Jak to řešit? Především skříň jsem nechala odsunout, aby zeď aspoň větrala. Prohlédla jsem stavební dokumentaci a zjistila jsem, že na druhé straně zdi je pánské WC. Tam ale nebyla ani stopa po vodě, protože tam byl keramický obklad.

Rozhodla jsem se vyzkoušet, zda odtékají umyvadla a pisoáry. Viděla jsem, jak se přítomní páni jemně usmívají, jak to paní inženýrka na pánském WC vyřeší. Taky jsem byla zvědavá. Dala jsem ruku k čidlu na pisoáru a viděla jsem, že voda špatně odtéká. Bylo vyhráno, našla se příčina. A nemuselo se kopat. Odpad se nechal pročistit.

Jak se ale dá ucpat pisoár? To nevěděli ani pánové. Dodatečně se přišlo na to, že uklízečka byla líná prát hadr ve výlevce, která je nízko, na rozdíl od pisoáru, který je v ergonomické výšce i pro praní hadru. Časem se ale pisoár, který má jen jednoduchý sifon, ucpal zbytky hadru a nečistotami z podlahy. Německý pracovník byl rád, že se problém vyřešil a zeď za skříň mu časem vyschla.

Voda neteče jen dolů

Jednou z detektivek, se kterými se můžete setkat v domě, je fakt, že voda si najde cestu všude a neteče jen svise dolů. Vybírá si nejjednodušší cestu. Je to někdy jako krápníkové jeskyně a Punkva. Voda se objeví např. na stropě místnosti, přičemž nad ní není žádný přívod vody nebo střecha a všude okolo je sucho. Odkud se tedy voda vzala?

Když nevím a nic nevidím, jdu do stavební dokumentace. Našla jsem, že nejbližší přívod vody v patře nad vlhkým stropem je až o 2 místnosti dál v denní místnosti obchodního domu, kde si zaměstnanci mohou sníst přinesené jídlo, umýt hrníček apod.

Pod dřezem ale bylo sucho, žádná netěsnost, žádná louže apod. Zaměřila jsem se na složení stropu, nosné prvky, podhledy apod. Zjistila jsem, že malé množství vody může netěsným potrubím časem proniknout až do místností, které nejsou přímo pod přívodem vody. Problém byl v netěsném spoji plastové trubky ve zdi denní místnosti.

Pokud se mokrý flek nezvětšuje rychle, ale spíš postupně, nebo se zmenšuje/zvětšuje nebo nevysychá a zůstává čerstvě mokrý, jedná se pravděpodobně o problém s odpadní vodou, tj. ucpanou či prasklou kanalizací (odtok vody z vany, sprchového koutu, ucpaný sifon pod dřezem, pod vanou, pod sprchovým koutem apod.).

Může se ale také jednat o prerezlou trubku ústředního topení ve zdi, která se hledá velmi

obtížně a musí se sekat zeď. Někdy se může jednat i o jemně narušené rozvody tlakové vody ve zdech z příčin, které by nikoho ani nenapadly.

Dalšími příčinami jsou havárie jednorázové, např. voda z pračky, voda z prasklého bazénu na zahradě, která zatopí sklep apod.

Je-li problém akutní, voda teče po schodišti, po zemi, stříká jako vodotrysk, tj. jedná se většínou o tlakovou vodu. Zde stačí zavřít přívod vody a v klidu řešit místo, kde došlo k problému.

Problematické pomalé zatékání

Najít příčinu pomalého zatékání na stropě nebo ve stěně bývá často obtížnější, než je tomu u tlakové vody. Jsou-li WC a koupelny nad sebou, zdá se to být poměrně lehké. Jdete zkoumat koupelnu nad vámi: ucpané sifony, vodorovné potrubí ap. Necháte vše pročistit.

Ale co když je vše pročištěno, čekáte měsíc na vyschnutí a flek je stále čerstvě mokrá, zvětšuje se, zmenšuje, zkrátka pořád tam je?

V takovém případě nezbyvá než kopat ve zdi v patře nad flekem. Na co můžete narazit? Někdy se můžete opravdu divit. Přišla jsem např. na to, že když elektrikáři dělali lišty pro elektrické vedení, jeden šroubek se zavrtal do plastového potrubí na přívod vody ve zdi. Sice jen málo, takže problém hned nebyl vidět, ale zato byl trvalý.

Když už jsme u koupelen a WC, bohužel se někdy stává, že řemeslníci nebo uživatelé si stoupnou na mísu závěsného WC. Asi nevěříte, ale nestalo se to jednou. Když je potřeba na stropě vyměnit žárovku a řemeslník si nechce nosit štafle, stoupne si na mísu závěsného WC, nebo si dokonce některé dámy z přehnané hygieny nechtějí sedat na WC, tak ho používají jako turecký záchod, tj. stoupnou si na mísu.

Na stoupání ale závěsné WC není konstruováno. Zejména ne typ, který je určen pro SDK (sádkarton). Vysvětlit to je těžké. A uhlídat také.

Pokud je „stoupač“ těžší, mísa WC se trochu vyvrátí. Není to ani vidět, ale vznikne tam prasklinka, netěsnost potrubí a WC pak více nebo méně teče. Na podlaze nebo v nižším patře se objeví voda. Zpravidla nejdřív málo, problém se spíše zhoršuje, záleží i na četnosti používání. Zde se obvykle jedná o čistou vodu. Pokud by se objevila znečištěná voda, je problém jinde, tj. v kanalizaci.

Sklepní vlhkost

Jak odstranit zemní vlhkost ze sklepa? Popíšu případ, kdy si SVJ objednalo firmu (nebudu jmenovat, ale často inzeruje) na odstranění zemní vlhkosti ve sklepech činžovního domu z 30. let, který už nemá, nebo ani nikdy neměl, funkční hydroizolaci.

SVJ doufalo, že v suterénu pak bude prostor, který se bude dál pronajímat, popř. využívat spoluvlastníky domu. Odborná firma udělala na chodníku výkop podél fasády asi 1 m hluboký a osadila ho standardní hydroizolací. Hloubka výkopu na chodníku 1 m při hloubce sklepa pod úrovní chodníku 1,8 m sice někdy může stačit, ale i nemusí (záleží na úrovni spodní vody, druhu okolní zeminy, stavu uliční dešťové kanalizace a dalších vlivech).

Namítl jsem (jako jeden z vlastníků jednotky), že výkop by měl být hluboký jako je hloubka podlahy sklepa, optimálně ještě o 20 cm hlubší, tj. cca 2 m, aby byla větší jistota, že vlhkost bude eliminována. Námitka nebyla přijata.

Začalo se pracovat na osekání vnitřní omítky sklepa a na cihelnou podlahu sklepa byla položena keramická dlažba, která nepropouští vodu. Stará dřevěná okénka byla nahrazena plastovými a všechna jsou trvale zavřena. Dveře do sklepa jsou také stále zavřeny, takže v prostorách sklepa neproudí vzduch.

Hned, jak jsem viděla zavřená nová plastová okénka, požádala jsem výbor SVJ, aby bylo zajištěno větrání a okna byla otevřena alespoň na větračku. S tím výbor SVJ nesoouhlasil, že by do



**NAJÍT PŘÍČINU
POMALÉHO
ZATÉKÁNÍ NA
STROPĚ NEBO
VE STĚNĚ BÝVÁ ČASTO
OBTÍŽNĚJŠÍ, NEŽ JE TOMU
U TLAKOVÉ VODY.**

sklepa vlezly krysy. Navrhla jsem tedy, aby do okének dali síť a zajistili větrání.

Nesouhlasili. Neudělali. Plastová okénka jsou trvale zavřená. I v létě. Vlhkost je ve sklepě dodnes a prostory, jejichž renovace stála několik milionů, se nevyužívají. Někdy nemusí být žádná rada dobrá. Komu není rady, tomu není pomoci.

Jedno je ale jisté. Následky zatékání i zemní vlhkosti se ne vždy podaří úplně odstranit. Ale vždy se dají aspoň zmírnit přiměřeným větráním vlhkých prostor, tj. zajištěním proudění vzduchu.

Nevětraný byt s plastovými okny

Nájemníci, rodiče a malé dítě, si stěžovali, že mají vlhkou zeď sousedící s lodžií obrácenou na sever. Severní zeď může být opravdu problém. Už jsem začala přemýšlet, zda bude třeba ji zateplit.

Když jsem přijela do bytu, hned u dveří bylo jasno. V bytěku jako v prádelně. Na sporáku se vařil vývar, na sušáku viselo prádlo a k tomu byla slyšet myčka. Chyběla jen sušička.

A korunovali to 3 lidi, vydechující jako každý vlhký vzduch. Ani jim to nepřišlo divné.

Otevřela jsem plastová okna a domluvili jsme se na pravidelném větrání dokořán otevřenými okny několikrát denně. Pravidelné časté větrání časem vysušilo stěnu a nebyl nutný další zákrok.

Problém s vlhkostí v domě nikdy dříve nebyl, ale jak se dala plastová okna...

Když se plastová okna na rozhraní plastu a skla začínají rosit (a někdy se objeví i černá plíseň), je potřeba vyvětrat. Stačí krátce, aby se místnost neochladila a jen se vyměnil vzduch.

Pokud se rozhodujete, zda si pořídíte okna levnější plastová nebo dřevěná s trojskly, b) je správně.

Ale i tak stále platí: větrat, větrat, větrat. ■

Vlhké zdivo – existuje dlouhodobě funkční řešení?

Mnoho vlastníků domů se potýká s problémy vlhkého zdiva především v přízemí a v suterénních prostorách. Pokud mezi ně patříte také, je článek určen právě vám.



Jan Gebauer

ředitel, BAUTECHNOLOGY a. s.

Máte v místnostech mokré mapy na zdech, odlupuje se malba, bobtná a praská omítka, na zdech se tvoří solné výkvěty, domem se šíří „vůně“ zatluchliny a plísně? Pak je nejvyšší čas zamyslet se nad příčinami tohoto stavu a možnostech jeho řešení.

Vlhké či vlhnuocí zdivo u staveb nebo bytů je velmi častý problém. Na počátku malé prasklinky či dutinky se postupem času mohou rozšířit a narušit tak celkovou konstrukci objektu. Kromě výskytu plísní a snížené pevnosti přináší vlhkost

zdiva také snížení tepelně izolačních schopností stěn nebo nevratné chemické změny ve zdivu.

Na zdivu se projevují klasické vlhkostní mapy, jejichž charakter je směrodatný pro určení převážujícího vlivu. Vlhkost a salinita způsobují často postupný hloubkový rozpad zdiva. Postupně degraduje vždy nejdříve mechanicky měkčí materiál. U zdiva kamenného (mimo jemnozrnného pískovce, vápence, opuky apod., kde záleží na kvalitě ložné skladby) se tedy vesměs nejdříve vysypávají spáry. Cihelné zdivo se často chová opačně a mnohdy zůstávají pouze rastry například cementových spár.

Druhy vlhkosti

Existují dva základní druhy vlhkosti zdiva:

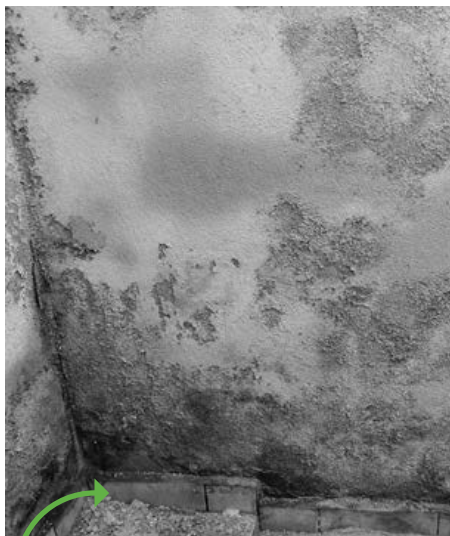
1 Vlhkost vztlínající z podzákladí domu.

Vztlínající vlhkost může u obvodových zdí dosahovat až do výšky více než 6 metrů!

Je-li hlavní příčinou poruch voda vztlínající z podzákladí, zvyšuje se úroveň vlhkostních map vždy:

- v oblastech styku obvodových zdí a nosných středních zdí,
- v koutech místností podél obvodu,
- v místech schodiškových těles a výtahových šachet.





2 Vlhkost, která vniká do konstrukcí z boků pod úroveň terénu.

U převažující vlhkosti, která vniká do konstrukce z boků, lze pozorovat:

- nejvyšší vlhkost v hloubce cca 0,5–0,7 m pod úrovní terénu,
- kolísání hmotnostní vlhkosti v souvislosti s atmosférickými vlivy,
- na středních zdech kolmo situovaných k obvodu tvorbu vlhkostní mapy ve tvaru trojúhelníku.

Časté příčiny vlhkosti zdiva:

- absence hydroizolace spodní stavby,
- dožilá, nefunkční hydroizolace spodní stavby,
- nekvalitně provedená hydroizolace stavby,
- nevhodně provedené stavební úpravy (anglické dvorky do malé hloubky, asfaltové nátěry zdiva pod omítkami, přízdívky s dutinami před obvodovým zdívem, nátěr hašeným vápnem aj.),
- zazdění větracích otvorů obvodového zdiva domu (původní násypky na uhlí, větrací otvory do dvorního traktu atd.),

- pronikání vody do zdiva z poškozených sanitárních instalací – průsaky vody bývají lokalizovány kolem místa poruchy,
- chybějící, zanesené nebo porušené okapy a dešťové svody.

Sanace vlhkého zdiva

Tento pojem zahrnuje takový zásah do zdiva spodní stavby nebo zdiva v přízemí, který povede k trvalému snížení vlhkosti ve zdivu tím, že zamezí dalšímu pronikání vody vzlínající z podzákladí nebo vody, která vniká do konstrukcí z boků pod úrovní terénu.

Máme 3 metody sanace zdiva, a to mechanické, elektroosmózu a chemické.


1. Mechanické

- *Podřezávání zdiva* – do probouraného nebo mechanicky, popř. ručně proříznutého otvoru ve zdivu se vkládají fólie, desky z plastu (PE, PVC, sklolaminát) nebo hydroizolační pásy s kovovou či skelnou vložkou. Na mechanické podřezávání cihelného i smíšeného zdiva se používají elektrické řetězové nebo okružní či lanové diamantové pily.
- *Zarážení nerezových plechů* – při této metodě se nerezové plechy s vlnovitým profilem vrážejí do spár v cihelném zdivu. Do vlhkého zdiva je vráží vibrační zařízení.

Při použití mechanických metod je nutné posoudit skladbu zdiva (naráží-li plech na kámen, může se nerezový plech roztrhnout), zjistit možnost průběžné spáry a zvážit vliv na statiku domu.

2. Elektrofyzikální metody – elektroosmóza

Elektroosmotické metody jsou založeny na pohybu tekuté fáze (mineralizované vody) pórovitou pevnou fází (materiálem) pod vlivem účinku stejnosměrného elektrického proudu. Dnes je



INJEKTÁŽE BY MĚLY VŽDY PROVÁDĚT SPECIALIZOVANÉ FIRMY, VYŠKOLENÝMI PRACOVNÍKY.

především u historických budov používána aktivní drátová elektroosmóza.

Technologie funguje na principu ovlivnění pohybu mineralizované vody ve zdivu prostřednictvím stejnosměrného elektrického proudu, který je do okruhu dodáván řídicí jednotkou. Jednotlivé komponenty systému jsou elektrody uložené ve zdivu a v zemi, které jsou napájeny elektrickým proudem s malým napětím. Pomocí ve zdivu instalovaných katod a anod je permanentně vytvářeno umělé elektromagnetické pole, které zabráňuje zpětnému vztlínání vlhkosti do konstrukcí objektu. Technologie musí být trvale v provozu (třeba i mnohá desetiletí) a nelze ji odpojit.

Dále se na trhu objevují metody bezkontaktního odvlhčování zdiva, které jsou založeny na principu magnetokineze nebo na principu bezkontaktního nízkofrekvenčního elektromagnetického vlnění. Tyto metody nejsou obsaženy v ČSN P 73 0610 a ani nejsou zařazeny do sanačních metod ve směrnících WTA, proto není možné jejich účinky posoudit, ani je doporučit.

Použití elektrofyzikálních metod u vlhkosti, která vniká do konstrukcí z boků pod úroveň terénu a proti tlakové vodě, je prakticky nemožné.

3. Chemické

Chemické hydroizolační clony se provádějí způsobem, pro který se používá označení injektáž, někdy také infuze. Chemických injektážních materiálů a technologických postupů jejich vpravování

do zdiva je celá řada a dělí se podle různých kritérií. Tento způsob vytváření dodatečných izolací ve stávajících svislých konstrukcích je oproti ostatním mechanickým metodám (podřezávání, vrážení plechů) v podstatě nejšetrnějším zásahem do stavebních konstrukcí.

Chemické hydroizolační clony z hlediska polohy ve stěně dělíme na:

- vodorovné – horizontální (proti vztlínající vlhkosti),
- svislé (např. proti pronikání vlhkosti z obvodových stěn do navazujících vnitřních stěn),
- plošné (proti pronikání vlhkosti do stěn z okolní zeminy).

Co jsou injektáže?

Technologický postup provádění injektáží spočívá ve vytvoření soustavy vrtů v rovině nebo ploše, které následně slouží pro zavedení účinné látky.

Vytoření bariéry (chemické clony) se docílí aplikací chemické směsi do vrtů obvykle ve vzdálenosti 120–150 mm od sebe u horizontální injektáže a 200–300 mm v křížném rastru u plošné injektáže.

Zdivo je izolováno hloubkově vrty provedenými šikmo směrem k podzákladí nebo rovně k líci zdi, a to z jedné nebo z obou stran. Hloubka vrtů bývá minimálně do 2/3 tloušťky zdiva, max. o 50–100 mm kratší, než je tloušťka zdiva. Vrty se plní tlakově pomocí injektážních pump nebo samospádem pomocí kalibrovaných nádobek, event. napouštěním pomocí čerpadla z mísící nádoby.

Velmi důležité je před vlastní injektáží odstranit prach a zbytky vývrtů z vrtaných otvorů tak, aby nebylo bráněno působení kapilární nasákavosti zdiva. To se většinou provede pomocí vzduchových kompresorů – vyfoukáním nebo odsátím. Injektáže by měly vždy provádět specializované firmy, vyškolenými pracovníky.



METODY SANACE VLHKÉHO ZDIVA NABÍZEJÍ DÍKY NOVÝM MATERIÁLŮM MOŽNOSTI ODVLHČENÍ PRAKTICKY KAŽDÉHO OBJEKTU.

Výběr vhodného injektážního prostředku pro konkrétní stavbu, druh zdiva, jeho materiálové složení, vlhkost a další vlastnosti je základním předpokladem dostatečné funkčnosti realizovaných injektáží. Injektážních prostředků dostupných na trhu je velké množství. Jelikož se navzájem odlišují svým chemickým složením, způsoby aplikací apod., není volba vhodného výrobku jednoduchou záležitostí.

Definice injektáží dříve říkala, že „injektáž je technický prostředek působící pouze proti vzliňající zemi vlhkosti a její použití není možné v oblastech tlakové vody“. U většiny dostupných materiálů je tomu tak.

Existuje však materiál, který je plně funkční pro vodorovné, svislé i plošné injektáže a dokáže působit také proti tlakové vodě. Tím je WetBRICK gel vyráběný v Německu na základě výsledků několikaletého výzkumu ve spolupráci s Fraunhofer Institutem. WetBRICK těsnící gel proniká do pórů a kapilár, a to od velikosti 1/1000 mm. Jedná se o hydrofilní prostředek určený nejenom k odizolování materiálu, ale i o přípravek k vyplnění zdiva a zvýšení jeho pevnosti. WetBRICK gel i po vyschnutí zdiva udržuje svoji funkčnost a zůstává ve zdivu v elastické formě. Po jeho napuštění do otvorů vyvrtaných do zdi v rádiu 15–30 cm od sebe je během velmi krátké doby dobře znatelné vysychání zdiva. WetBRICK gel je certifikovaný, ekologicky nezávadný, netoxický,

nehořlavý, antibakteriální materiál bez zápachu (obsahuje aktivní stříbro).

Metody sanace vlhkého zdiva nabízejí díky novým materiálům možnosti odvlhčení prakticky každého objektu. Hlavním úkolem dnes zůstává zvolit optimální způsob nejen s ohledem na stav vlhkosti, ale zejména s ohledem na budoucí využití objektu po rekonstrukci. Každá z těchto metod nebo jejich kombinace musí být doplněna řešením úpravy povrchů, tzn. omítek a nátěrů. Úprava povrchů rozhodujícím způsobem ovlivňuje výsledek celé sanace.

Sanační úprava povrchů zdiva

Optimálním řešením povrchové úpravy zdiva je aplikace kvalitní sanační omítky. Sanační omítky má mít nízkou nasákavost, dobrou propustnost vodních par a velký objem pórů. Porovnáním sanačních omítek dostupných na našem trhu dosahuje nejlepších vlastností sanační omítkový systém vyvinutý společností Epasit, který jako první získal certifikát WTA (Vědecko-technická asociace pro ochranu budov a památek) a již od roku 1957 je používán v celé Evropě na sanaci všech druhů budov, včetně historických budov.

Dlouhodobá životnost sanačních omítkových systémů je důsledkem toho, že oproti vápenným, vápenocementovým a dalším typům běžných omítek je v sanačních omítkách díky jejich pórovému systému a homogenitě struktury zóna odpařování posunuta až na rozhraní omítky a podkladu. Takto je vytvořena suchá a od soli oprostěná povrchová vrstva vhodná pro paropropustné nátěry.

Při volbě způsobu řešení vlhkého zdiva je vždy třeba vybírat mezi kvalitními materiály s dlouhodobou funkčností, které zaručí, že nebudeme problém během několika let řešit opětovně, ale spíš postupovat podle rčení Tomáše Bati „Nejsem tak bohatý, abych si mohl kupovat levné věci“.

Správní rada OSMD V ČR svolává VALNOU HROMADU

KDY čtvrtek 18. 4. 2024 od 16.30 hodin **KDE** „Bílý dům“ v Libni, U Meteoru 6, Praha 8 (budova Úřadu městské části Praha 8, kde se konají i pražské přednášky OSMD). Na mapce je označena trasa od metra Palmovka k Bílému domu.

REGISTRACE ČLENŮ 15.30–16.30

Nezapomeňte prosím, že ke vstupu na VH je zapotřebí prokázat svou totožnost platným občanským průkazem. V případě zastupování člena OSMD je třeba předložit úředně ověřenou plnou moc.

PROGRAM

- Zahájení řádné VH
- Schválení zapisovatelů a skrutátorů
- Seznámení s programem VH
- Zpráva o činnosti spolku + vize 2024 a dál
- Zpráva o hospodaření za rok 2023
- Zpráva revizní komise za rok 2023
- Schválení zprávy o hospodaření a revizní zprávy
- Schválení účetní závěrky OSMD 2023
- Návrh a volba správní rady
- Návrh a volba revizní komise
- Návrh rozpočtu na rok 2024
- Schválení rozpočtu na rok 2024
- Informace k aktuálním tématům
- Diskuse



Dotazník o vlhkosti v domě

V lednové anketě jsme se vás ptali, zda vůbec a případně jaké máte zkušenosti s vlhkostí ve vašem domě. Zajímalo nás také, jak se vám tyto problémy dařilo řešit. Do konce ledna na otázky odpovědělo 363 z vás.

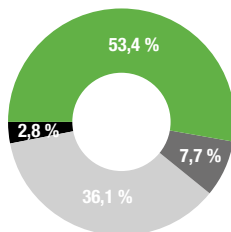
V grafech máte odpovědi přehledně zpracované. Většina z vás se potýkala hned s několika příčinami zemní vlhkosti ve vašem domě. Rovněž zvolený způsob byl často kombinací několika metod. A přestože téměř tři pětiny z vás si na práci najaly specializovanou firmu, jen menší část ji je schopna dále doporučit. V další části vybíráme několik vašich doporučení.



1 Jaký typ problémů s vlhkostí zdiva ve vaší nemovitosti jste už řešili?

363 odpovědí

- zemní (vzlínavá) vlhkost včetně poruch na vodovodním, odpadním či dešťovém vedení
- kondenzační vlhkost v místnostech
- kombinace obojího
- nemám problémy s vlhkostí v objektu

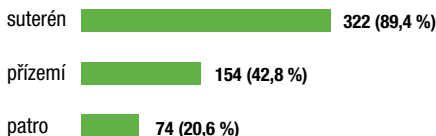


2 Hlavní příčiny problémů s vlhkostí zdiva ve vaší nemovitosti (zvolte i více možností)




Zemní vlhkost vzlínající z podzákladů a okolní zeminy, včetně změny hladiny spodní vody	72,3 %
Pronikání povrchové vody z okolního terénu (dvorky, chodníky, zahrady, apod.)	42,7 %
Poruchy vodovodního nebo kanalizačního vedení v domě, poruchy okapů/dešťových svodů	30,2 %
Poruchy na vnějším (veřejném) vodovodním/kanalizačním řadu	11,6 %
Zatékání krytinou, komínovými průduchy nebo klempířskými prvky	19,9 %
Zatékání do fasády domu, stékání dešťové vody po fasádě	12,5 %
Poškozená/nedostatečná hydroizolace základů domu	50,4 %
Příčinou vlhkosti zdiva je sousední nemovitost apod.	19,1 %
Povodeň, záplava	4,7 %
Jiná příčina	7,2 %

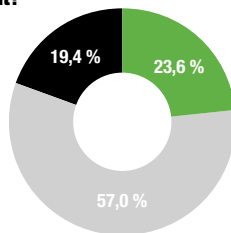
3 Kde přesně v domě se vám vlhkost objevila (zvolte i více možností)?

360 odpovědí



4 Jak jste daný problém řešili nebo hodláte řešit?

-  svépomocí
-  pomocí specializované firmy
-  jinak (kombinací obojího, nijak apod.)



5 V případě, že jste řešili častý problém u starších budov (vlhnutí obvodových sklepních a přízemních zdí v důsledku pronikající zemní vlhkosti), jaká sanační metoda byla použita pro odstranění závady? (zvolte i více možností)

Odkopání a plošná izolace zdí z venkovní strany objektu (nátěry zdí hydrofobní emulzí, nopové izolační pásy, instalace drenážních a odvětrávacích prvků apod.)

 44,4 %

Podřezání a hydroizolace obvodových nosných zdí

 9,4 %

Plošná hydroizolace z vnitřní strany objektu (hydroizol. nátěry, výstavba odvětrávaných izol. přízdívek apod.)

 14,1 %

Chemická injektáž zdíva (plošná či horizontální) z venkovní nebo vnitřní strany obvodových zdí

 30,3 %

Hydroizolace metodou elektroosmózy

 9,7 %

Sanační omítky

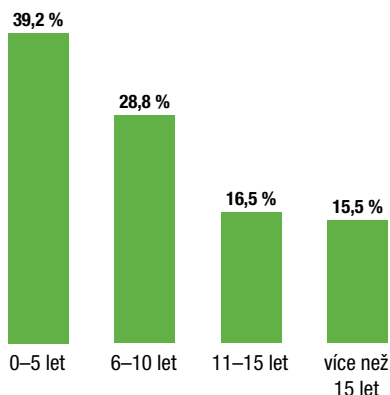
 48,1 %

Jiný postup

 1,3 %




6 Kolik uplynulo let od provedení sanačních prací?

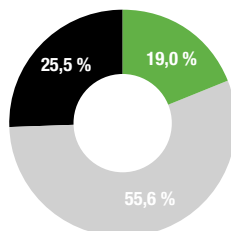
316 odpovědí



7 Do jaké míry se osvědčily provedené sanační práce?

306 odpovědí

-  plně – vlhkost se podařilo zcela odstranit
-  částečně – situace se výrazně zlepšila, ale objevily se menší problémy
-  minimálně či vůbec – problémy s vlhnutím zdíva se po čase vrátily



Vaše odpovědi na otázku 8 a 9

REKUPERAČNÍ JEDNOTKA

Před 15 lety mi odkopání provedla stavební firma – ne vylouženě specialista, ale fungovalo to. Před 2 roky jsem to nechala ve vnitrobloku vylepšit o chemii. Dělal ji firma TRUMF – také dobré, ale nějaké výhrady trochu mám. V jedné místnosti suterénu – původně sklep – pouze cca 70 cm od stropu je místnost nad pozemkem – se stále objevovalo odpadávání zdiva (i když tam byla z interiéru chemická izolace), vysoká vlhkost. Na výstavě v Letňanech jsem viděla rekuperační jednotku vhodnou pro 1 místnost (dod. Prana). Nechala jsem ji nainstalovat (jádrový vrták musel provrtat 1 m silnou zeď). Vše proběhlo naprosto v pohodě, žádný velký nepořádek. Jednotka se ovládá dálkově, automaticky větrá bez ztráty tepla a je to pohoda. Vlhkost je drží na 46–50 %. Před akcí tam bylo až 75 %. Studenti nevětrali, ale upozorňovali na vlhkost a já byla stále nespokojenější. Teď pohoda – tak jsem to vychválila, že soused už naistaloval 2 ks. Měl stejný problém – v suterénu má nebytové prostory – nové podlahy se mu nadzvedávaly, provozovatelé nevětrali. Teď bude mít klid.

Stálo mne to cca 27 000 Kč, ale když to bude takto fungovat dál, tak super. Mám tuto rekuperační od listopadu 2023.

TRUMF JE TRUMF

TRUMF, renovace a sanace, s.r.o. (<https://www.sanace-zdiva-praha.cz/kontakty/>) patří mezi dražší, ale spolupracuji s nimi asi 5 let a mám s nimi jen ty nejlepší zkušenosti. Spousta firem má problém řešit drobné věci a závady, oni ne.

ZAČÍT PŘÍČINOU

Komplexní zjišťování příčin: Průzkum vody ze suterénu v laboratořích Veolie (vyloučení havárie kanalizace aj.); zjištění výskytu podzemní vody + odborný projekt na vykopání podlah do hloubky cca 0,6 m; navezení nevzlínavých vrstev (štěrka aj.) + instalace vzduchotechniky.

INJEKTÁŽ ZDI

Nemohu zcela jednoznačně posoudit výsledky injektáže zdí, provedené firmou Imesta s.r.o., vzhledem k neudržovanému sousednímu činžovnímu domu.

PŘÍSTROJ AQUAPOL

Aquapol Česko, s.r.o. Firma instaluje přístroj na odstranění vlhkosti. Vlhkost zdiva byla změřena před instalací přístroje a následně po delší době po instalaci. Měřením se potvrdilo snížení vlhkosti cihel. Vlhkost zcela odstraněna nebyla, ale stav se zlepšil. S ohledem na nízkou cenu a neinvazivní metodu jsem s instalovaným přístrojem spokojena. Zdivo následně opravené sanační omítkou zatím nevykazuje poškození vlhkem.

OPAKOVÁNÍM PROTI VLHKOSTI

Injektážní chemickou clonu je nutno provádět pod dohledem statika. Jakékoli sanační práce jsou jen dočasné a je nutno je obnovovat nebo doplňovat. Např. ve studni snížit hladinu spodní vody, pokud nastane její vzdumutí. Trvanlivost sanačních omítek je cca max. 10 let, takže pak oklepat a začít dělat novou sanační omítku. Ve výtahové šachtě pomohl i speciální nátěr proti tlakové podzemní vodě, aplikovaný ale přímo na očištěné cihelné zdivo (nátěr od fy Schomburg).

DLOUHÝ BOJ

Sanace se prováděly postupně od chemické injektáže zdiva před cca 20 lety (malá účinnost) až po odkopání a plošnou izolaci vnějších zdí s drenáží (nově).

PROSTĚ PRŮVAN

Po osekání zbytku omítky každoročně po odeznění venkovních mrazů umožňuji „průvanem“ provětrávat suterénní prostor.

MIKROKLIMA

Úpravy byly na úrovni mikroklimatu, nikoli izolace. To je podstatné.

KOMPLEXNÍ RADA

<https://cgs.gov.cz/knihovna-archivy-sbirky/archivy> – archiv geologie pro posudky (levnější dostat historický posudek od sousedů v okolí, než objednávat nový vrt);

<https://realsan.cz/> – měření/posudek vlhkosti;

<https://www.dnister.cz/o-nas/> – stavební společnost: výkon práce hydroizolace/odkopy

<https://drycraft.cz/cz/uvod> – elektroosmóza; asi jediné z dostupných technických řešení na trhu; ale zatím jsem ho nepoužil; nejdříve je třeba provést stavební opatření základu.

Stručné rady/reference od ostatních členů (OSMD ani redakce Střechy však tyto firmy negarantuje)

ALLSTAV, spol. s r.o.

Bautechnology a.s.
(dřívě Wetbrick)

Biodry Česká republika –
modern tools s.r.o.

Blaha Petr, Břeží

Complet San s.r.o.

Čisté-odpady s.r.o., Lomnice

Ekomont s.r.o. Brno

Ekosain Group s.r.o.

ENSAN s.r.o.

Foukal s.r.o.

HAV-BAU s.r.o.

Herčík a Kříž spol. s r.o.

IMESTA spol.s.r.o.

Injekta s.r.o.

Injektáže Mikšík Pavel

IZIN s.r.o.

Linbach s.r.o.

Pragofas s.r.o.

PRINS Izolace a sanace
zdiva (elektroosmóza)

REEF s.r.o.

Sanace Vape

Sanostav s.r.o.

SAZUS, s.r.o.

Stavby a sanace s.r.o.

ŠÁLA – MODI, spol. s r.o.

Tatera s.r.o.

V.D.V. stavební a obchodní
spol. s r.o.

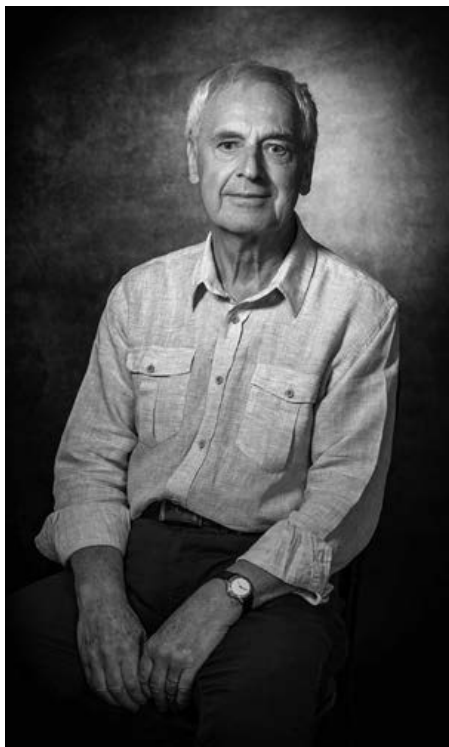
VIT+ s.r.o., Brno

Vodizol s.r.o.

Základem je poradit se s nezávislým odborníkem

Je potřeba nejprve vždy odstranit důvod problému. Ale někdy to prostě není možné, říká projektant Michael Balík.

Marcela Alföldi Šperkerová



Domy nepoškozuje jen zemní vlhkost, ale i voda, která do domu zatéká, a také například voda z dešťů, která se shromažďuje pod ulicí nebo pod zahradou či pod dvorem. A druhotně vzlíná do zdiva. Vůbec nejdůležitější je hned na začátku zjistit, jestli nám do zdiva neteče ze svodu, okapu, špatným spádem.

„Nejprve je nutné zjistit skutečnou příčinu a snažit se ji eliminovat. Je to jako s bolestí hlavy. Osm lidí si vezme prášek a dva lidé zjistí, proč je hlava bolí. Stejně tak my buď řešíme ten prášek čili odstranění problému, nebo hledáme příčinu, aby problémy vůbec nebyly. To je velmi těžké rozhodnout, protože to bývá spojeno s velkými, zejména stavebními problémy.

Každý majitel domu, který si myslí, že má problémy s vlhkostí, se musí rozhodnout, nakolik mu vlhkost skutečně škodí a jak radikálně ji chce řešit,“ zdůrazňuje projektant Michael Balík.

Ve svém Ateliéru Ing. Michaela Balíka, CSc. zpracovává průzkumy a návrhy sanace všech typů budov a jejich zdiva, zejména historických, památkově chráněných, ale v poslední době i vadně postavených novostaveb. Dlouhodobě se zabývá ochranou staveb proti působení vlhkosti a atmosférických vlivů.

Ateliér zpracovává asi 80 projektů ročně již řadu let. „Velká část majitelů domu vůbec suterén nechce využívat k původnímu účelu a chce přizemí zařídit. Takže majitel si jako první musí

odpovědět na otázku, co vlastně chce,“ říká Michael Balík.

Co vše má majitel tedy na začátku udělat?

Nejdřív si musí uvědomit, jak dlouho už problémy s vlhkostí má. Třeba trvají dva roky a majitel si musí vzpomenout, co se před těmi dvěma roky stalo. Třeba soused postavil přístavbu nebo byla rozkopaná silnice atd. A pokud mu vlhkost škodí, musí zjistit, jestli je reálné jít ji řešit.

Naši předkové často stavěli domy bez jakýchkoliv izolací. V přízemí byly mázhausy, byly tam obchody, konírny, sklepy. Ale my jsme fanatici, takže ze sklepů děláme vinárny, z koníren děláme galerie, do přízemí nacpeme byty nebo nějaké lepší galerie. Prostě znásilníme dům, který byl postaven pro jiné účely, a pak vznikají různé problémy.

Jaké jsou hlavní příčiny problémů s vlhkostí?

Problémy jsou dané třemi důvody. Zaprvé, že v domě nebyly původně žádné izolace. To se týká celé řady domů. Potom se stává, že izolace dožijí. To se týká hlavně domů z padesátých let 20. století. A třetím důvodem je, že sice izolace je, ale dům byl postaven vadně. Třeba byl postaven ve svahu, a ten, kdo izolace navrhoval, situaci podcenil. A pak tlaková voda z boku dům ničí.

Do jaké míry závisí způsob řešení na příčině vlhkosti?

V první řadě jde o to, jestli tu příčinu vůbec můžeme řešit. Samozřejmě, že je potřeba nejprve vždy odstranit důvod problému. Ale někdy to prostě není možné. Například nejde udělat zábor a rozkopat chodník do hloubky 3 m, kde jsou sítě, elektrické vedení a kanalizace. Ale našťestí máme celou řadu jiných řešení, jak eliminovat vlhkost.

Jaké tedy máme možnosti?

Bud' můžeme vlhkost řešit poloradikálně, tedy že utěsníme zdivo ve hmotě, a to se stane neprůchodným. Tyto metody jsou nákladné a z hlediska památkové ochrany téměř nepřijatelné.

U dalších možností se na zdivo natáhne nějaký typ povlaku. Ale je potřeba chemickými clonami zabránit, aby vlhkost nešla výš. V tomto případě zdivo zůstane mokré, ale nám nebude dlouhodobě škodit.

K nejevnějším patří stavební metody. Mnoho lidí se k nim přiklání. Například k vlhké zdi přistaví příčku, která má dutinu, a vytvoří se nádechy a výdechy. Nebo se na zeď nanese systém speciálních – „chytrých“ omítek, které dokáží v sobě vlhkost absorbovat, ale částečně ji vydýchávají ven.

A samozřejmě jsou úplně radikální metody, jako je třeba podřezání domu. K dalším možnostem patří ještě například elektroosmóza, chemické clony atd.



**ZNÁSILNÍME
DŮM, KTERÝ
BYL POSTAVEN
PRO JINÉ ÚČELY,**

**A PAK VZNIKAJÍ RŮZNÉ
PROBLÉMY.**

Která z metod přináší podle vás nejlepší poměr cena/výkon?

Hlavně záleží na tom, k čemu budu suterén používat. Pokud v něm chci vytvořit třeba kanceláře, přistoupil bych ke stavebním metodám. Objekt bych odkopal, nahradil dožilou izolací jinou, možná bych ještě použil chemickou clonu.

Kdyby v suterénech zůstaly sklepy nebo se dokonce vůbec nevyužívaly, tak bych vlhkost řešil jen povrchově.

Může se stát, že vlhkost časem naruší statiku domu?

To se mi ještě nikdy nestalo. Často vlhkostí odpadávají i cihly a majitelé pak znervózni. Ale ještě jsem se neseťkal s tím, že by to narušilo statiku domu. A dokonce ani kolegové statici mi na tuto otázku nejsou schopni odpovědět.

Jaké nejčastější důvody vedou lidi k tomu, že se na vás obracejí s tím, že chtějí řešit vlhkost ve svém domě?

Nejčastěji privatizovali nebo zdědili dům a postupně se s renovací od střechy, protože se vždy začíná střechou, dostávají až dolů ke sklepům. Takže chtějí dokončit rekonstrukci celého domu. Zkrátka, dnes už žijeme v době, kdy lidé mohou peníze utrácet už i za spodky domů.

Jakou největší chybu, která přispívá k vlhkosti, lidé dělají?

Často přijdu k někomu, v pokoji pobíhají děti, maminka je u plotny, a ještě tam suší prádlo. A nevětrá. Tím se způsobí spousta vlhkosti. Dalším důvodem je přemíra kytěk v bytech.

Také je potřeba alespoň maličko znát fyziku. Studený vzduch prostě padá dolů. Při nevhodném topení, což jsou například v historických domech lokální kamna v prostředku místnosti, bohužel nezajistíme, aby nám nemrzly nohy. V takových místnostech se pak nejvíce vyskytují plísně i třeba roztoči. A když se v takovém prostředí batolí po zemi malé děti, je to pro ně úplně špatně.

Ideální stav je, když je topení pod oknem, vzduch proudí kolem stropu a vrací se na nohy.

Která z odvlhčovacích metod je nejdražší?

Na to se také těžko odpovídá, protože řada metod spolu souvisí. Když odkopu dům, dám tam chemickou clonu a zatěsním, cena narůstá kvůli celé

řadě úkonů. Chemická clona, tedy vrty naplněné chemickým prostředkem, který utěsni zdivo, je sama o sobě relativně laciná. Ale kvůli souvisejícím úkonům, jako je zábor, výkop, těsnění atd., cena prudce stoupá.

Kdybych uvažoval jen o konkrétních metodách, je dnes nejdražší elektroosmóza. Ale opět je to jen fiktivní cena, protože neznáme další souvislosti.

Pro jaké typy domů nebo objektů obecně je elektroosmóza nejvhodnější metodou?

Třeba pro domy ve městech, v husté zástavbě. Elektroosmózu používám rád. Je velmi účinná proti zemní vlhkosti a dlouhodobá.

S touto metodou se nesou každoroční náklady?

Ano, ale ty jsou směšné. Například na běžný dům se jedná o 800 až 900 Kč ročně.

Je to vlastně velmi primitivní metoda. Víme, že země je mínus, nahoře je plus a voda je vodivá. Tedy čím je zdivo mokřejší, tím je vodivější. Takže osmóza vlastně přidá k plusu trošku plusu a k mínusu trošku mínusu, a pak kapénky vody uhání k mínusu, zdivo získá větší odpor a vysušuje se.

Osmóza je stará metoda z 19. století, to není žádná novinka. Nové jsou ale materiály, které se dnes používají. Ty původní drátky prostě neodolaly času, zkorodovaly a rozpadly se. Dnešní materiály jsou inertní, vydrží věky.

Jaká metoda je vhodná z pohledu památkářů?

Mají rádi stavební metody. Tedy metody, které nezasahují do původního zdiva, nejsou destruktivní ani abrazivní. Takže preferují stavební úpravy jako třeba odkop, nahrazení izolací apod. Když jsou stavební úpravy nereálné, nebrání se ani elektroosmóze.

ELEKTROOSMŮZU POUŽÍVÁM RÁD. JE VELMI ÚČINNÁ PROTI ZEMNÍ VLHKOSTI A DLOUHODOBÁ.

Nemají rádi chemické clony, které jsou vlastně nejoblíbenější a relativně nejlacinější. Ale jsou kraje, kde je povolí.

Památkářů si velmi vážím, protože jsou pro věc velmi zapálení. Ale nikdy nevíte, kdo ten památkář je. Jestli je historik, restaurátor, architekt nebo stavební technik. A z této jejich profese vycházejí různá rozhodnutí. Je pravda, že se spolu radí. Ale je dobré předem vyzkoumat, s kým budete jednat.

Problém nastává, když památkáři postup zamítnou, ale nenavrhnou jiný. Ale nakonec vyjednávání s nimi vždycky slušně dopadne, musíme se prostě dohodnout.

Základem tedy asi prostě je, aby majitel domu, kterému vadí vlhkost a nezná příčinu, se zašel poradit s odborníkem?

Ano, to je nejdůležitější. Od odborníka dostane podklad, resp. projekt. Z něj se dozví, co bude třeba udělat, jaké to bude mít úskalí a cenu. Nechat si vypracovat návrh na sanaci je základ.

Kolik takový projekt stojí?

To záleží, jakou má odborník hodinovou sazbu, jestli musí jet někam třeba na den, jak je to daleko. To jsou konzultace. A projekt, návrh stojí další peníze.

A dá se třeba říci, jaký podíl z celkových nákladů na sanaci tvoří cena projektu?

To vždy záleží na velikosti projektu. Například může stát 30 000 korun a realizace potom půl milionu. Ale to je jen ilustrativní příklad.

Potřebují problémy s vlhkostí řešit i majitelé novostaveb?

Bohužel, čím dál častěji se na nás obracejí. Domy se opravdu špatně staví. A to se týká i luxusních vil, luxusních satelitů kolem Prahy apod. Jsou to domy, které často podcení izolaci, většinou nemají sklepy, protože se jich bojí, a přesto přízemí vlhne.

Existuje pojem zpětný spoj. Ten vysvětluje, jak mají být správně spojeny podlahová a svíslá izolace. A to je v novostavbách často špatně. Nebo i v betonových garážích pod bytovými domy. Betony musí mít dilatace, protože se pohybují. Ale v těch současných dilatacích často teče, bohužel.

Jak si mají majitelé tedy vybrat odborníka, který se opravdu bude snažit doporučit nejlepší řešení pro daný dům?

Je potřeba vynechat realizační firmy. V žádném případě nejsem proti nim. Ale lidé si často třeba na internetu vyberou firmu, která se zaměřuje na odvlhčování. A takové firmy, často i fintou, že majiteli nic nebudou účtovat za projekt, doporučí metodu, se kterou pracují.

To je základní omyl. Je potřeba najít nezávislého odborníka, který navrhne metodu, za níž celoživotně ručí. A podle toho vytipovat firmu, která se touto metodou zabývá.

Kde může člověk takové nezávislé odborníky najít?

Je Český svaz stavebních inženýrů a v jeho rámci působí Česká společnost pro odvlhčování staveb. Já stojím v čele tohoto spolku. Ale ve spolku máme i realizační firmy.

Vlastně je nás, nezávislých projektantů, jen několik. Takže se zájemce třeba může obrátit na mě, a když nebudu mít čas, někoho mu doporučím. Obrací se na mě majitelé, architektonické ateliéry, správci nemovitostí i církevních objektů, starostové, památkáři. ■

Změny v DPP a DPČ v roce 2024

Novinky týkající se prací mimo pracovní poměr, prací dle dohod uzavřených mezi zaměstnavatelem a zaměstnancem – dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti.



Magdalena Čudová
daňová poradkyně spolupracující s OSMD

Řada věcí zůstává stejná, nemění se podstata dohod ani jejich vymezení v právní úpravě – tj. dané zákoníkem práce a prováděcím nařízením vlády, kdy:

- DPČ může být uzavřena v max. rozsahu na ½ stanovené průměrné pracovní doby (tj. nejčastěji ze základní pracovní doby 40 hod. týdně), může být uzavřena na dobu neurčitou (pak se uvedená podmínka sleduje max. za 12 měsíců) i na dobu určitou.
- DPP může být uzavřena pouze na vymezenou práci ve vymezené době, která celkově nesmí u 1 zaměstnavatele přesáhnout 300 hodin/rok.

Změny pro r. 2024 (resp. část již od října 2023) lze rozdělit do 2 okruhů. V prvním se změny týkají zdanění a odvodů na soc. a zdravotní pojištění. Ve druhém okruhu jsou změny ostatní.



**PRÁVO NA
DOVOLENOU
VZNIKÁ U DOHOD,
KTERÉ TRVAJÍ**

**MINIMÁLNĚ 4 TÝDNY,
A ZÁROVEŇ ZAMĚSTNANEC
ODPRACOVAL MINIMÁLNĚ
80 HODIN.**

Zdanění a odvody na soc. a zdrav. pojištění

- Až do 30. 6. 2024 zůstává zachováno vše z dosavadních podmínek.

Limity pro účast zaměstnance na nemocenském pojištění jsou u DPČ do 4 000 Kč/měsíc (účet u DPČ vzniká již při 4 000 Kč/měsíc), u DPP je to 10 000 Kč/měsíc (účet u DPP vzniká až od 10 001 Kč/měsíc).

Zdanění:

- U DPČ i DPP je závislé na tom, zda zaměstnanec podepíše u zaměstnavatele tzv. prohlášení k dani:
- pokud ne a výše odměny je sjednána u DPČ do 4 000 Kč/měsíc a u DPP do 10 000 Kč/měsíc, zdanění je tzv. srážkovou daní 15 %, kterou zaměstnavatel odvádí na účet u FÚ (k té se zaměstnavatel u FÚ registruje), zaměstnanci vyplatí 85 % odměny a ten se dále nemusí o nic starat;
 - pokud ano, zaměstnanec podepíše prohlášení k dani (podmínka – nemá je podepsáno u jiného zaměstnavatele), zdanění je tzv. zálohovou daní (k té se zaměstnavatel také u FÚ registruje, pokud bude odvádět) a zaměstnavatel dle podepsaného prohlášení uplatňuje zaměstnanci slevy na dani (po kterých pak často již žádná daň k odvodu na účet FÚ není). Stejný postup je, i pokud je odměna u DPČ 4 000 a více Kč/měsíc a u DPP vyšší než 10 000 Kč/měsíc.

Odvody sociálního a zdravotního pojištění:

Jejich povinnost nastává, pokud odměna zaměstnance u DPČ činí 4 000 Kč/měsíc a více, u DPP 10 001 Kč/měsíc a více (limity pro účast na nemocenském pojištění).

Upozornění: za zaměstnance činné dle DPČ, DPP má zaměstnavatel ještě povinnost platit také zákonné pojištění odpovědnosti zaměstnavatele za škodu při prac. úrazu nebo nemoci z povolání – povinné u Kooperativy a.s. Pokud zaměstnavatel má pouze zaměstnance na DPP bez účasti na sociálním pojištění, je pojistné 100 Kč/čtvrtletí.

🔗 [Detaily viz https://www.koop.cz/pojisteni/pojisteni-odpovednosti/zakonne-pojisteni-odpovednosti-zamestnavatele](https://www.koop.cz/pojisteni/pojisteni-odpovednosti/zakonne-pojisteni-odpovednosti-zamestnavatele)

Změny od 1. 7. 2024:

Limity pro účast zaměstnance na nemocenském pojištění zůstanou u DPČ 4 000 Kč/měsíc (účast u DPČ vzniká již při 4 000 Kč/měsíc), u DPP u pouze jednoho zaměstnavatele se částka 10 000 Kč/měsíc mění pro r. 2024 na 10 500 Kč/měsíc a pokud bude mít zaměstnanec DPP u více zaměstnavatelů, pak se bude jednat o limit součtu 17 500 Kč/měsíc.

Vše ostatní z hlediska zdanění a odvodů zůstává stejně, pouze se u DPP bude vycházet jak pro zdanění, tak pro odvody SP a ZP z uvedených zvýšených limitů.

Již nyní ale finanční správa avizuje změnu, která nastane ještě před 1. 7. 2024 u DPP u více zaměstnavatelů, protože sledování souběhu by na ni tak, jak je nyní nastaveno, kladlo v podstatě nesplnitelné podmínky. Výše uvedená informace je tedy v platnosti nyní s účinností od 1. 7. 2024, ale ještě před tímto datem nastanou změny.

Ostatní

Od 1. 10. 2023 platí řada především administrativních úkolů, povinností pro zaměstnavatele a nových nároků a možností pro zaměstnance činné na základě DPČ, DPP.

Zaměstnavatelé mají povinnost evidence odpracované doby (tak jako u ostatních zaměstnanců), tedy i sledování limitu 300 hodin/rok u DPP (to nevylučuje možnost dohodnout se na součinnosti zaměstnance k této evidenci), dále mají povinnost písemného stanovení rozpisu směn alespoň 3 dny předem u směnného provozu.

Zaměstnanci činní na DPČ a DPP mají nárok písemně požádat o standardní pracovní poměr na dobu neurčitou a zaměstnavatel na žádost musí do 3 měsíců písemně odpovědět (to samozřejmě ještě neznamená, že musí žádost akceptovat, ale odpověď musí odůvodnit).

Nově vzniká u obou dohod nárok na písemné odůvodnění výpovědi (před tím byla bez důvodu), zůstává ale možnost výpovědi bez poskytnutí odstupného.

Dále zaměstnancům na dohody nově vzniká nárok na příplatky za práci o víkendy, ve státní svátek, v noci nebo ve ztíženém prostředí (nadále nemají nárok na přesčasy).

Lze se dohodnout na práci na dálku (z domova). Zaměstnanec o to může požádat, může být sjednána náhrada nákladů v souvislosti s prací na dálku jako u standardních zaměstnanců. Možnost však neznamená povinnost.

Podstatná změna, která platí od 1. 1. 2024, se týká nároku na placenou dovolenou.

Právo na dovolenou vzniká u dohod, které trvají minimálně 4 týdny, a zároveň zaměstnanec odpracoval minimálně 80 hodin.

Nárok dosahuje za každých 20 odpracovaných hodin min. 1,54 hodiny dovolené – tj. u DPČ až 80 hodin za rok a u DPP až 24 hodin za rok. Vzniká i nárok na proplacení nevyčerpané dovolené při ukončení smlouvy. ■



Vlhkost ve spodních částech domu

Metody, pravidla a úskalí při odkopání kolem domu.

Josef Hermoch

architekt, www.hermoch.cz

Spodní části domu, ať už suterén nebo přizemí, jsou části stavby velmi náchylné na přítomnost vlhkosti ve stavebních konstrukcích. Je potřeba však rozlišit, o jaký typ vlhkosti jde a které domy jsou zpravidla tímto jevem zasaženy.

Historicky přibližně rozdělujeme domy podle vzniku na předválečné, postavené v období před II. světovou válkou, a novodobé, postavené

přibližně po roce 1945. Používáme tento mezník z důvodu vzniku těžkých asfaltových natavitelných pásů v podobě, v jaké je známe dnes. Objevily se totiž na přelomu 40. a 50. let. V té době se pro účely hydroizolací spodní stavby a také střech omezovalo použití klasických dehtů a výrazně se začal zvyšovat podíl oxidovaných asfaltových pásů.

Kvalitní architektura a všudypřítomná vlhkost

Kdo vlastní dům z meziválečných nebo předválečných let, vlastní většinou kvalitní architekturu. Zároveň ale i jisté technické obtíže stavby, zpravidla přítomnost vlhkosti ve spodních částech domu. V této době se sice izoloval suterén natíraným asfaltem za horka, ale jako mezivrstva se vkládala pouze papírová lepenka, karton nebo textil.

Taková skladba hydroizolace však neměla šanci dlouhodobě obstát, při jakémkoliv i mírném poklesu stavby, tlaku okolní zeminy nebo větším výskytu sedání stavby. Lepenka nebo karton těmto silám neodolala, jednoduše se protrhla. V takovém případě se stala hydroizolace velmi brzy nefunkční, protože zemní vlhkost měla v tu chvíli příležitost se okamžitě projevit. Pak už jen zbývalo hru přijmout a svádět s vlhkostí v domě neustálý boj.

Projevy vlhkosti v domě známe jistě všichni a nejednou jsme se s nimi setkali i opakovaně. Jedná se většinou o opadávání vnitřní malby, drobící se omítku, vypouklé plochy omítky a nezřídka i plíseň provázenou houbovými výkvěty.

V článku se budeme věnovat domům, které jsou pro takovýto projev vlhkosti typické. Historická centra měst, kompaktní ulicová zástavba, dvě hlavní průčelí – ulice a dvůr, do stran pak štíty sousedních domů. Taková stavba je větší a podsklepená nebo má alespoň částečně zapuštěný suterén, ať už do roviny nebo do sva-hu. Sklepní prostory jednoduše trpí buď zcela nepřítomnou, anebo léty porušenou hydroizolací.

Zapomínáme na levná a praktická opatření

Je hodně diskutovaných způsobů, jak odvlhčit toto zasažené zdívo. Mechanicky, chemicky, pomocí elektrického napětí, kombinací různých způsobů. Častokrát ale opomíjíme levná a praktická opatření, která vedou ke snížení vlhkosti zdiva nenáročně.

Základním způsobem jsou například dostatečná, pravidelná a účinná větrání vnitřních prostor i například řízenou ventilací. Následně odstraníme dlouhodobé zasolení zdiva prostým oklepáním omítky, odvětráním podkladu, jednoduchou desinfekcí a ochrannou zdiva, nahradíme původní omítku za omítku s nízkým difuzním odporem, vhodnou omítkovou směs, využijeme vápenné omítky a jejich vlastnosti. Dále je třeba dbát na správné provedení okapových chodníků, správné provedení svodů dešťové kanalizace, vypárování terénu kolem stavby i vzájemnou kombinaci.

Je pravdou, že za investici do složitějšího technického sanačního opatření si pořídíte novou omítku v suterénu asi tak dvacetkrát. Stojí to tedy za to investovat? Takové rozhodnutí musí učinit každý individuálně, ať už vlastník sám, společenství vlastníků nebo bytové družstvo.

Odkopání kolem domu

K účinným způsobům patří určitě dodatečné odkopání terénu domu, pokud je správně použito. Odkopání domu okolo obvodového zdiva, zejména zapuštěného suterénu, je celkem náročná činnost. Stojí to však za to? Bude náš suterén opravdu suchý?

Je třeba rozlišit, zda chceme provádět hydroizolaci dodatečně novou, anebo jen snížit zli- navost vody, takzvané fyzikálně snížit kapilární jev.

Největší úskali

– Velkou noční můrou je napojení svislé a vodorovné hydroizolace domu. Protože se vodorovná izolace nachází pod stávající podlahou a stávajícím obvodovým zdívem, nelze ji znovu napojit na novou svislou izolaci. Proto se používá chemická injektáž, která však také není stoprocentní. Tudíž máme novou svislou

izolaci, která je plně funkční, a navazujeme na ni chemickou injektáž, která je nedokonalá. Zde je určitě bolestivé místo budoucnosti.

- Obnažení základů je častou potíží, protože se potřebujeme dostat minimálně 30 cm pod úroveň stávající podlahy suterénu. Zde je však většinou u podsklepených staveb i úroveň základové spáry. Při obnažení základů se může stavba hnout, což může způsobit nevratitelné statické poruchy domu. Zde je pak nutné výkop provádět po částech, ale napojování izolace je již daleko obtížnější, protože není prováděno uceleně.
- Odkopáním si přivedeme vodu do domu, nikoliv od domu. Zemina kolem domu je zpravidla dlouhodobě ulehlá. Nový výkop přivádí vodu k domu, protože voda obecně jde cestou nejmenšího odporu. Takže nově provedený zásyp kolem domu je pro vodu snadnou cestou ke zdivu, a tak si ji přivedeme zpět.

Mechanicky, nebo ručně?

V některých případech se dá použít mechanizace, zpravidla mini bagr. V městské zástavbě ve dvorních traktech a zejména v uličních částech je to ale prakticky nemožné. Inženýrské sítě v blízkosti domu zvyšují riziko poškození sítí samotných i jejich podloží.

U ručního výkopu se toto riziko částečně snižuje. Proto se výkopy okolo obvodového zdiva domů obvykle provádějí ručně.

Při ručním výkopu nebo výkopu s použitím mechanizace je nutné dodržovat několik pravidel. Výkop musí být dostatečně hluboký, většinou je potřeba se dostat pod úroveň původní izolace anebo pod úroveň podlahy sklepa a v nejlepším případě ještě o 30–40 cm níže. Pokud není výkop dostatečně hluboký, a tudíž není dostatečně provedena hydroizolace nebo odvětrávací systém, není pak plně funkční.

Je nutné dbát na bezpečnost práce, tj. zejména na provést dostatečně pevné pažení, aby nedošlo k zasypaní pracovníka ve výkopu. Poté je třeba řádně očistit obnažené zdivo od zbytků zeminy a jiných nepevných materiálů nejprve mechanickou cestou a následně i nejlépe tlakovou vodou.

První metoda hydroizolace

První metoda je, že se na očištěné zdivo nanese cementová vyrovnávací stěrka, která se potáhne bitumenovou (asfaltovou) hmotou v dostatečné tloušťce (cca 5 mm) s případně vloženou perlinkou. Tím se vytvoří pevný hydroizolační povrch obnaženého svislého zdiva.

Po zaschnutí bitumenové stěrky se celá plocha hydroizolace ochrání tvrdým izolantem a dále například nopovou fólií před poškozením při zpětném zásypu a následném zhutňování pěchem. Fólie musí být vždy řádně ukončena, nejlépe v úrovni budoucí okolní plochy kolem domu, lépe o 20 cm nad ní.

Klasická nopová fólie o výšce nopů 8 mm nahrazuje hydroizolaci, ale snižuje tlak vodní páry na zdivo a provětrává, či lépe odvětrává vnější plochu obvodového sklepního zdiva. Pokud je potřeba podúrovňové zdivo zateplit, dá se provést montáž extrudovaného polystyrénu na zhotovenou bitumenovou hydroizolační stěrku, čímž se zamezí možnému promrzání zdiva. Pak se opět provede montáž nopové fólie jako poslední ochranná vrstva před zásypem.

Napojení na vodorovnou izolaci, pokud existuje, je potřeba provést jejím obnažením, očištěním a spojením se stěrkou pomocí bitumenového pásu, a to natavením anebo přestěrkováním tekutou izolací. V tomto případě je potřeba důsledného, trpělivého pracovníka při realizaci ve výkopu.

Druhá metoda hydroizolace

Druhá možná metoda je odvětrávací systém podúrovňové svislé plochy obvodového zdiva za



PŘI OBNAŽENÍ ZÁKLADŮ SE MŮŽE STAVBA HNOUT, COŽ MŮŽE ZPŮSOBIT NEVRATITELNÉ STATICKÉ PORUCHY DOMU.

pomocí speciální nopové fólie, která má nopy (výstupky) vysoké nikoliv 20 mm, nýbrž alespoň 70–90 mm, a daleko větší pevnost proti poškození. Díky těmto vyšším nopům může proudit vzduch mezi fólií a nezaizolovaným očištěným zdívkem daleko lépe.

Zde nepoužíváme zaizolování vnější stěny novou izolační stěrkou, ale necháme pouze odvětrávat zdívko vůči okolnímu terénu. To však za předpokladu, že je zajištěn dostatečný přísun vzduchu pro odvětrání. Samotným horním zakončením nopové fólie odvětrávací lištou se proudění vzduchu moc nedocílí. V určitých případech lze k provětrání použít i vzduch z interiéru stavby a to tak, že se do zdíva nad úroveň podlahy sklepa navrtají po určitých vzdálenostech otvory. Těmi se vzduch nasává a odchází skrz venkovní nopovou fólii nad terén.

Nevýhodou tohoto systému však je, že jsou období, kdy je relativní vlhkost vzduchu tak vysoká, že se paradoxně zdívko zvlhčuje a při silných mrazech promrzá a následně vzniká kondenzace na vnitřních omítkách. Pak se může na povrchu omítek objevit plíseň. Nezanedbatelné jsou i tepelné ztráty ve vnitřních prostorách.

Promrzání lze zabránit tím, že ve vnitřních prostorách aplikujeme speciální termoizolační sanační omítku a dodatečnou tepelnou izolaci obložíme i vnější zdívko, čímž se zabrání tepelným ztrátám a kondenzaci vodní páry na vnitřním povrchu stěn.

Tato metoda je však méně vhodná zejména u historických objektů, kde nechceme docílit úplného vyschnutí zdíva. To se týká například opukového zdíva, kdy se při jeho úplném vyschnutí sníží pevnost, zvýší křehkost. Tento stavební materiál potřebuje svoji přirozenou vlhkost.

Krok poslední – chemická metoda

Posledním krokem, velmi důležitým, zejména u první varianty, tj. při aplikaci bitumenové hydroizolace, je zvážit kombinaci s chemickou metodou, spočívající ve vytvoření dodatečné vodorovné hydroizolační clony. Tě zpravidla docílíme tlakovou chemickou injektáží zdíva v podzemní části domu (u podlahy).

Tím se účinněji zabrání pronikání vztlínající vlhkosti do zdíva z podzákladí domu, jelikož se odkopem a následně provedenou svislou hydroizolací nelze pod základ domu dostat.

Ještě než se výkop zasype, připadá v úvahu zhotovit drenážní systém pro odvedení spodní vody. Je však nutné mít kam vodu odvést. Zpravidla chybí dostatečně hluboká kanalizace v blízkém okolí.

Systém odkopání domu je opravdu drahý způsob získání suchého sklepa. Je nutné opravdu zvážit všechny přínosy výše zmíněných metod. Nejdůležitějšími jsou otázky, k jakému účelu potřebuji sklep využívat, zda je to jen sklad zahradního nářadí nebo sklad brambor a ovoce. Pak se ovoce opravdu prodraží. Pokud však ve sklepních prostorách chceme dodatečně vybudovat nový byt, pak to určitě stojí za to.

Závěrem je důležité připomenout, že je třeba určitě předem přizvat odborníka, který vyhodnotí nejlepší kombinaci metod, jak dosáhnout dobrého výsledku vzhledem k daným a individuálním podmínkám pro realizaci a taktéž k celkové finanční náročnosti. ■

Naši stavitelští předci nebyli hloupí

Neúčinnější metodou, jak bojovat s vlhkostí v domech, se jeví kombinace různých drenáží, odvětrání, šterkových polštářů, odvětrávaných hydroizolací, případně radikální odizolování spodních staveb.

Radek Schusser

ředitel STAV & S, s.r.o.

U většiny bytových domů z přelomu 19. a 20. století pozorujeme zejména ve spodních a přízemních částech různé poruchy způsobené neblahým vlivem nadměrné vlhkosti. Naštěstí se většinou nejedná o statické ohrožení, ale kromě estetického hlediska je snížen komfort využití těchto prostor. Majitelé musí vynakládat stále vyšší částky na opakující se opravu omítek a povrchů.

Krystalizace, degradace, plísně

Při dlouhodobém působení vlhkosti na stavební konstrukce se vylučují soli a minerály do konstrukcí a poté vykristalizují na povrchu. U režného zdiva se tvoří jemné krystalky, které na první pohled budí dojem bílé plísně, či jemné chmýří. V horším případě může zdivo při zatěžování povětrnostními vlivy postupně degradovat.

U zdiva opatřeného omítkou se prakticky vždy narušují krystalizací soli vazby v omítkách, a ta pak odpadává. Nadměrná vlhkost ve zdivu ovlivňuje také jeho tepelně technické parametry. Proto jinak dobře komerčně využitelné části domů leží ladem nebo jsou využívány pro méně atraktivní účely.

Problém má i hygienické aspekty. Zvyšuje se výskyt plísní, zápachu a parazitujících dřevokazných hub, což nepřispívá ke zdraví obyvatel domu.

Důvody problémů s vlhkostí

- Příčiny dané morfologií a hydrologickými podmínkami místa, tzn. výškou hladiny podzemní vody, různými geologickými poruchami podloží a typem horniny podloží.
- Zanedbané nebo skryté závady na instalacích a trativodech, jako jsou například kanalizační potrubí, dešťové potrubí, dvorní vpusti, dešťové svody, vodovodní potrubí atd.
- Naši stavitelští předci nebyli hloupí, byli dobře obeznámeni s místem staveniště, a přestože měli omezený sortiment stavebních materiálů vhodných pro izolaci staveb, dokázali jednoduchými opatřeními vliv vlhkosti značně omezit. Jednalo se například o zakládání do plechových van, vytvoření jílových jader okolo objektu, vytvoření šterbin a větracích předstěn, vhodnou úpravu terénu, rozličné anglické dvorky či různé drenážní systémy a v některých případech i studánky v prostorách domu. Bohužel, různými neodbornými zásahy a stavebními úpravami v uplynulých desetiletích se tyto prvky poškodily a tím byl dům namáhán vlhkostí.
- Změna hydrogeologických podmínek způsobená například stavební činností, změna povrchů v okolí, různé výkopy pro inženýrské sítě a zásadní úprava okolního terénu.

Detailní popis vlhkosti

Podmínkou pro návrh řešení je stanovení příčiny vlhkosti. Proto jsou důležité informace, zda se porucha projevuje v poslední době, trvale či periodicky. V jaké podobě se projevuje, jestli se jedná jen o zvýšenou vlhkost nebo dochází k výronu vody v objektu. Do jaké výše se na zdivu projevuje, jaká byla provedena opatření pro vylepšení stavu.

Mnohdy jsme se setkali se stavem, kdy se nevhodným řešením vlhkost zásadně zhoršila nebo přesunula do jiné části domu. Například investor nechal za značné náklady odkopat suterénní zdivo, které bylo poté opatřeno omítkou s natavenými asfaltovými pásy, a výkopek se bez dalších opatření vrátil do výkopu. Z nedostatečně zhutněného okopu se pak stala prakticky studna, a protože nebyla odizolovaná základová spára, voda ve zdivu začala vzlínat a tím se zvýšila vlhkost, objevily se pramínky v suterénu a vzrostla úroveň vlhkosti ve vyšším podlaží.

Je proto velmi důležité před návrhem jakéhokoli opatření určit příčiny. A teprve pak navrhnout komplexní řešení, které vždy obnáší více kroků. Ještě je důležité si uvědomit, že se jedná o řešení dodatečná, která nemusí vždy problém odstranit stoprocentně, a že se výsledek sanace neprojeví hned, ale po jednom až dvou letech.

Od nejlevnějších řešení až ke dražším

Řešení problému je mnoho. Postupujeme od nejméně nákladných až po ty, které vyžadují zásadní stavební úpravy. Obecnou zásadou je zajistit, aby se veškerá voda z okolí objektu nasměrovala od něj. Pokud se však již do objektu dostala, je třeba ji usměrnit do nějaké jímky a odtud z objektu vyvést.

Majitel domu může vlastními silami pravidelně čistit a kontrolovat dešťové svody, kanalizaci a trativody. Může sledovat ztráty ve vodovodním systému, udržovat zpevněné plochy kolem objektu a důsledně je odvodňovat.



**JE VELMI DŮLEŽITÉ
PŘED NÁVRHEM
JAKÉHOKOLI
OPATŘENÍ URČIT**

**PŘÍČINY A TEPRVE PAK
NAVRHNOUT KOMPLEXNÍ
ŘEŠENÍ.**

Lokální potíže lze řešit metodami, jako je například elektroosmóza nebo chemická injektáž. Jejich aplikace je však poměrně nákladná a nelze je využít vždy a všude. Někdy vyžadují i provozní náklady. Vždy by tato opatření měla provádět úzce specializovaná firma.

Z našich zkušeností se nejúčinnější a nejspolehlivější metodou jeví kombinace různých drenáží, odvětrání, šterkových polštářů, odvětrávacích hydroizolací, případně radikální odizolování spodních staveb. Tedy podříznutí stavby v kombinaci s úpravou okolního terénu a povrchu okolních ploch.

Komplex několika řešení, aby se dosáhlo maximálního efektu, však musí navrhnout odborník zabývající se touto problematikou. Mnoho laiků se domnívá, že problém lze řešit pouze odstraněním poškozené omítky a poté nanesením sanační omítky. To je však mýlka, protože sanační omítka bude fungovat pouze u menšího zasažení a po omezenou dobu. Po zkrystalizování pórů v této omítce se bude závada periodicky projevovat.

I na technických listech výrobců sanačních omítek a omítkových systémů se lze dočíst, že jde o opatření až následné. Jediné spolehlivá řešení je odstranit příčinu přístupu vody do objektu. ■



S vlhkostí na věčné časy...?

Anabáze posledních 10 let, kterou jsme absolvovali s vlhkým suterénním prostorem našeho domu.



Eliška Baloghová

redaktorka webových stránek a časopisu Střecha

Suterénní prostor našeho domu o rozloze cca 110 m² slouží jako kancelář. Zde jsme od roku 2014 řešili problém s vlhkostí. V tomto roce byl také zadán projekt renomované firmě, která se sanačními pracemi dlouhodobě zabývá. Navrhla řešení pomocí elektroosmózy a následných sanačních omítek.

Elektroosmóza je technologie vysoušení zdiva na elektrofyzikálním principu. Vychází z obecně známých fyzikálních jevů, podle kterých elektromagnetické pole ovlivňuje chování vodních roztoků v tom smyslu, že ionty putují podle elektromagnetických siločar k zápornému a kladnému pólu. Zjednodušeně řečeno – využívá fyzikálních zákonů k tomu, aby vztlínající vlhkost ve zdivu „stlačovala“ dolů pod povrch.

Tam, kde nešlo elektroosmózou a sanační omítky použít, byly zvoleny injektáže zdiva, ale jednalo se spíše o marginální část celé sanované oblasti.

Sanační práce

Mezi jednotlivými fázemi prací bylo nutné dodržet časové rozestupy. Po instalování elektroosmózy firma doporučila časový interval nejméně ¼ roku, než stěny očištěné až na cihlu vyschnou a bude možno řešit sanační omítky. My jsme se přizpůsobili provozu kanceláře a čekali celý rok. Obě fáze tedy probíhaly o prázdninách.

Sanační omítky, jak ví každý, kdo s nimi někdy měl co do činění, vyžadují poměrně složitý technologický postup, jehož součástí je vždy minimálně

týdenní, ale někdy i měsíční pauza mezi jednotlivými fázemi (pokud si dobře pamatuji, první nebo druhá vrstva se musí nechat „vyprskat“, než se může nanést další, takže člověk neznalý věci se zděsí, jak přílišně ta omítka vypadá). Je to docela dobrodružný zážitek.

Samozřejmě, jak už to tak při rekonstrukcích bývá, vznikly nějaké problémy a zdržení, o přílišném nepořádku ani nemluvě. Ale výsledek po dvouleté rekonstrukci s investicí cca 1 mil. Kč byl celkem uspokojivý.

První problémy a pátrání po příčině

Několik let byl klid (zpočátku jsme dokonce řešili problém opačný – a to suchý vzduch:). Po asi 5 letech se začaly na několika místech objevovat drobné projevy vlhkosti, zejména vlhké fleky na stěnách a odlupování omítek. Na jedné stěně sousedící s ulicí to časem začalo být výrazné, tak jsme povolali firmu, která sanační omítky prováděla, a řešili jsme, kde se stala chyba.

A v tu chvíli jsme se dozvěděli kouzelnou formuli, kterou jsme potom uslyšeli ještě mnohokrát. „To víte, vlhkost si cestu vždycky najde, a ani ty sanační omítky nejsou všemocné a časem se vlhkostí nasáknou, „naplní“, zvlášť když se změní vlhkostní podmínky, tak to může být rychleji. Příčinu lze hledat například ve špatném spádu chodníku, kdy voda stéká k domu... atd. atd.“

V rámci pátrání po příčině jsme mimo jiné zjistili, že u hlavního uzávěru vody, který je



zabudovaný v chodníku před zmíněným suterénem, je uzávěr kolem dokola obsypán pískem, který je nasáklý vlhkostí jako houba. Takže jsme hledali kdesi na dvorku a ve sklepě několik cihel, které bychom tam dali místo písku.

Stěnu v kanceláři pracovníci sanační firmy opravili (v rámci záruky), odjeli. Za další cca 2 roky začala vlhkost znovu vystrkovat růžky, nebo spíš vodnické šosy. A to nejen v rozích. Ona firma pronesla znovu kouzelnou formuli o nejasném původu vlhkosti a snažila se tomu přijít na kloub. Objednali jsme i kamerovou zkoušku kanalizace, zkoumali dešťosvod mezi naším domem a domem vlevo od nás, lezli jsme do garáže domu vpravo od nás, ale kromě navázání přátelských vztahů se sousedními správci domů (což se vždy hodí) nás nečekal žádný jednoznačný závěr.

Zjistili jsme, že ve vedlejší garáži je něco jako odtokový kanálek, kde ale žádný odtok není a voda tam prostě zůstává, dokud se pomalu nevstřebá. Kolik vody? Jednou za týden prý tam uklízečka vylijí kbelík po úklidu. Je možné, že taková „blbost“ udělá za stěnou takovou paseku? A co ta ostatní místa v suterénu, kde byla vlhkost taky a nikde žádný kanálek v dohledu?

Jediné místo, kde se příčina velmi viditelně vlhké stěny dala poměrně snadno odhalit, byla místnost sousedící s dvorkem/vnitroblokem, kde se v létě při návalovém dešti ucpal odtokový kanálek a voda zřejmě přetekla vrchem přes okno, které je na úrovni dvorku, a jednu stěnu z velké části namočila. Nicméně jasnou příčinu všech odlupujících se částí na ostatních zdech (celkem 4 místa po celém suterénu) jsme stále neměli.

Opravy elektroosmózy

Firma „sanační omítky“ udělala návrh prací na dvorku (odkopání obvodové zdi, což by prý mohlo částečně problém vyřešit) a spravení sanačních omítek uvnitř. Celková cena přes 300 tisíc (ceny roku 2021). Neměli ale na realizaci čas dříve než za pár měsíců, tak jsme to zatím nechali „u ledu“ a pátrali dál.

Vznikl nápad, jestli nemůže být chyba v elektroosmóze, která by přece tu vlhkost měla stlačovat dolů pod povrch, a to se evidentně nedělo. Zavolali jsme tedy firmu „osmóza“. Milí pánové přijeli a zkoumali, jestli ona moderní fyzikální vy-možnost funguje. Po několikahodinovém pátrání přišli na to, že je zřejmě systém elektroosmózy někde přeseknutý, protože nefunguje tak, jak má, ale samozřejmě se nedá přijít na to kde, protože pod omítku bohužel nikdo nevidí.

Pátrali jsme v minulosti, kde, kdy a kdo v su-terénním prostoru kopal do zdi a kromě přivádění optických kabelů, které se ale týkalo místa, kde by osmóza neměla být, nás nic závratného ne-napadlo. Díky kontrolním bodům osmózy, které jsme měli na dvorku, jsme se dopátrali alespoň, která část nefunguje a kde bude nutné udělat tzv. přemostění a tuto část opravit (resp. v této části elektroosmózu znovu natáhnout). A tak se ne nepodstatný úsek elektroosmózy musel předělat, naštěstí jsme se shodli na řešení pomocí lišty a nemuselo se sekat do omítek. Po tomto natažení byly kontrolní body překontrolovány a zdálo se, že vše funguje.

Oloupané části omítek ale bylo nutné opra-vit, stejně tak část zdi, kam voda zatekla oknem (popis viz výše). Objednaná stavební firma tedy tato místa oškrábala na cihlu, nechala přes část letních měsíců vysychat, poté na tyto části znovu nahazovala sanační omítky.

Při odhalování zdi na cihlu v jednom místě trochu nešetrně (ačkoliv o existenci elektroosmózy

věděli) jeden malý drátek přesekli. Takže nás če-kalo další milé setkání s firmou „osmóza“, naštěs-tí to tentokrát nebylo na dlouho a oprava této jed-né malé části nebyla ani finančně nákladná. Jen ten čas a starosti. Nutno ale dodat, že když byla část elektroosmózy takto odhalena, bylo vidět, že velkým problémem tohoto jinak důmyslného systému může být také postupné zastarávání (i koroze) osmotického vedení, protože dle našeho názoru i to byl důvod, proč se v tomto zatíženém úseku (kde se více kumuluje vlhkost) podařilo panu řemeslníkovi drátek přeseknout. Zkrátka žádná řešení vlhkostních problémů není věčné. . .

Komu se ještě daří ve vlhkém prostředí

Abychom se ale až tak úplně nenudili, tak v od-halené části hned za vstupem do suterénních prostor nám v rohu na zdi vyrostla podezřele vy-padající houba, která měla bílé pěnovité okraje a žlutý střed. Mysleli jsme zpočátku, že se jedná o nějaký zajímavý netradiční druh plísně a zkusili ji postříkat prostředkem proti plísní. Bez výsledku.

Mechanicky odstranit šla, ale přesto nám to nedalo (naštěstí) a fotku jsme poslali do odborné firmy a – hádejte co? Pokud jste pečlivě četli poslední Střechu věnovanou škůdcům, už možná tušíte – ano, byla to dřevomorka. Jak se tam ta potvora dostala? Jak se posléze ukázalo (a zde musím zmínit profesionalitu a zkušené jednání firmy SANAKO, jejíž pracovník hned při osobní návštěvě odhail, odkud vítr fouká a že k nám výtrusy této nemilé houby pravděpodobně pro-lezly z vedlejšího domu, vzhledem k tomu, že my v suterénu ani okolí nic dřevěného nemáme), byl to problém dřevotřískových kójí ve vedlejším domě. Naštěstí se podařilo pomocí mikrovln tuto potvůrku odstranit, úsek elektroosmózy byl opra-ven, sanační omítky nahozeny a vše se zdá být v pořádku. Tak nám držte palce, ať je od vlhkosti na dlouhou dobu pokoj. ■

Poznátky, které jsme za dobu řešení problémů s vlhkostí načerpali:

PŘÍČINA VLHKOSTI:

Velice složitě se zjišťuje příčina vlhkosti, protože vy vidíte už jen výsledek a příčina je tak trochu... „na vodě“ – lepší přirovnání mě nenapadá. Možných příčin je mnoho a je nutné je postupně všechny prozkoumat a vyloučit: Je to pátrání víceméně detektivní. Na vině mohou být:



obecní chodník (špatně položená dlažba, špatný spád chodníku atd.),

ucpané dešťosvody vedlejších domů,

odtokový kanálek na dvorku,

ucpaná kanalizace pod domem,

padající dešťová voda přes prasklé nebo přeplněné (nějakým nepořádkem) dešťosvody nebo vodorovné žlaby, pokud padá na chodník v míře, kterou chodník nestíhá vstřebat nebo odvést do kanálů,

přívalové deště, kdy vodu nestíhají „pobrat“ kanály na chodnicích,

problém mezi vaším a sousedním domem, např. světlík, do něhož zateklo při havárii odpadů ve stoupačce,

dvorky, resp. vnitrobloky, kde není vhodně vyřešeno vlhké podlaží,

písek nasypáný někde pod chodníkem, např. u uzavěru vody či na podobných místech,

špatné větrání – pokud prostory vůbec nevětrají, je větší šance, že se v nich vlhkost bude držet,

atd. atd.



ŘEŠENÍ VLHKOSTI

Nemůžeme říct, že jsme vyzkoušeli opravdu všechno. Ale někteří námi oslovení odborníci se shodují, že řešení jako je elektroosmóza, sanační omítky, injektáže zdíva apod. nejsou řešením navždy. Po nějaké době si „vlhkost cestu najde“ (jak ohraná věta, ale slyšíte ji v mnoha variacích) a musíte vynalézat nová řešení.

Druhé zaklínadlo zní, že v místech, která byla navržena jako vlhké sklepy, se nedají čekat zázraky. Odkop obvodového zdiva může situaci zlepšit, ale na straně do ulice v památkové zóně je to běh na dlouhou trať. Nejlepším řešením by prý bylo podřezání neboli horizontální hydroizolace, ale to už je finančně hodně nákladná záležitost, takže je vhodné si rozmyslet, zda tyto prostředky můžete a chcete vynaložit. Anebo doufat, že větráček umístěný v prostorech spolu se sanačními omítkami situaci udrží ve zvládnutelných mezích alespoň několik let.

Aplikace Zmente.to zjednodušuje zasílání podnětů magistrátu

Po delší době mám pro kolegy-majitele další tip na aplikaci, která může pomoci při zlepšování (veřejného) okolí domu. Aplikace zjednodušuje komunikaci s magistrátem, a to nejen díky tomu, že je snadno dostupná, ale také proto, že není potřeba vybírat, jakému odboru podnět zašlete.

Karel Koliš

člen OSMD

Aplikaci Zmente.to si můžete nainstalovat na váš chytrý mobilní telefon s operačním systémem iOS (iPhone, iPad) nebo systémem Android prostřednictvím Google Play. Je zcela zdarma. Pokud nemáte "chytrý" mobilní telefon, můžete použít webovou aplikaci na adrese www.zmenteto.cz.

Aplikaci provozuje Magistrát hl.m. Prahy prostřednictvím akciové společnosti Operátor ICT¹. Na straně uživatele je sice stroj – aplikace, na straně provozovatele podněty sbírají skuteční lidé, znalí magistrátu a jeho institucí. Administrativní zátěž při podání a řešení podnětu je tedy na straně veřejné správy, což je dobře. Do aplikace můžete posílat podněty bez registrace, pokud ale chcete odpověď s informacemi o případném vyřešení, můžete použít přihlášení k účtu Lítačka.

Pro koho aplikace je?

Aplikaci může využít jakýkoliv aktivní občan, není tedy pouze pro majitele nemovitostí. V tomto článku píšou o pražské aplikaci Zmente.to, nicméně existují podobné aplikace pro Brno² a další města. V zahraničí, např. ve Vídni funguje od února 2017 obdobná aplikace Sag's Wien (Řekni to Vídni).



Co je možné prostřednictvím aplikace nahlásit?

Aplikace má několik kategorií: veřejná doprava, silnice a chodníky, úklid a zeleň, osvětlení a ostatní. Dále se prostřednictvím aplikace dá hodnotit jednání s konkrétním úřadem. To je ale, dle mého názoru, minoritní funkce aplikace.

Jak zaslat podnět?

Zaslání podnětu je snadné – stačí detailně vyfotit, fotografii vložit do aplikace, zadat polohu v mapě³ a v neposlední řadě dostatečně okomentovat. Pokud jste přihlášení nebo zadáte e-mail, přijde vám reakce od správců aplikace s citovaným řešením příslušného úřadu.

K čemu aplikace pomůže?

Aplikaci jsem použil mnohokrát, např. při nahlášení rozbitých obrubníků u domu, o které si snadno zničíte kola aut, nahlášení nefungujícího osvětlení

u domu nebo naposledy při řešení rozbité dlažby na chodníku.

Bez aplikace bych musel složitě zjišťovat, jaký útvar oslovit, a je možné, že bych nakonec podnět vůbec nezaslal. Díky aplikaci je to mnohem snazší a dá se vyřídit během minuty. Dokonce musím přiznat, že je aplikace docela návyková – vidíte problém, snadno ho nahlásíte a za několik týdnů je to vyřešeno...

Moje zkušenost je, že na Praze 2 se člověk dočká odpovědi do několika dní a vyřešení do cca měsíce. Bohužel, kolegové a známí z jiných částí města (zejména Prahy 4) tak dobrou zkušenost nemají. ■

- 1 O aplikaci a její historii se můžete dočíst na: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Zmente.to>
- 2 www.brnaciprobrno.cz
- 3 je možné použít aktuální polohu dle GPS

Vlhkost pod zemí nemusí být zemní



Olga Matvijová

členka správní rady OSMD

Nájemníci polosuterénního bytu s okny do ulice nad chodníkem upozornili na vlhký levý roh pokoje vlevo a současně i vlhký pravý roh pokoje vpravo. Mokrá zeď byla i z druhé strany zdi, u vstupu do sklepa, kde je HUP (hlavní uzávěr plynu).

Zeď byla vlhká v úrovni podzemní části budovy. Vlhké mapy se moc neměnily a spíše se zhoršovaly. Vše naznačovalo tomu, že se jedná o trvalou zemní vlhkost, která vzniká nedostatečnou nebo opotřebenou izolací starých staveb.

Pamětníci říkali, že se poprvé problém objevil před mnoha lety, když se dělal nový chodník. Jezdily tam stavební stroje, prý se to celé hnulo a úroveň chodníku se zvedla o více než 10 cm.

Oprava/odstranění zemní vlhkosti bývá nákladná. Musí se zpravidla udělat hluboký výkop u fasády až pod úroveň podzemní části domu, žádat a platit zábor chodníku městské části, popř. žádat o souhlas správců sítí, které jsou v zemi pod chodníkem. Do toho se vám opravdu nechce.

Důvěřuj, ale prověřuj

Je snazší a levnější snažit se nejdříve si ověřit, zda se vůbec jedná o zemní vlhkost.

Jako první krok jsem objednala pročištění svislých dešťosvodů (okapů), které ústí z fasády do chodníku a následně do hlavní sběrné uliční kanalizace uprostřed zovzovky. Není to drahé jako výkop a je to rychlé. Dešťosvody ale v celé trase několika metrů až do napojení do uliční kanalizace ucpané nebyly.

Mokrě zdi byly jen v uliční části. Všechny byty i sklepy ve dvorní části domu byly úplně suché.

Pátrala jsem ve stavební dokumentaci. A našla jsem. Pod sklepy domu vede potrubí o velkém průměru napříč pod celým domem. Staré plány ale neukazují okolí domu (situaci), tj. kam je potrubí napojeno, ani zda se jedná o dešťovou kanalizaci. Na řezu potrubí nebylo zakresleno.

INZERCE

8. ročník odborné konference

Rekonstrukce a provoz bytových domů

31. 10. 2024 Praha

registrace:
konference.tzb-info.cz

 **tzbin**
www.tzb-info.cz

Mohlo by to být potrubí na odvod dešťové vody ze dvorku? Dům má vybetonovaný dvorek s odtokem dešťové vody (gula). Zde občas po velkém přívalovém dešti stála voda. Mohlo se pod domem ucpat potrubí listím ze stromů nebo hlínou ze zadní části dvorku?

Zkoumejte i druhou stranu domu

Nechala jsem pročistit gulu na dvorku. Ukázalo se, že pod gulou v potrubí něco vadí. Bylo hůře průchodné a nešlo běžným způsobem pročistit. Doufala jsem, že ucpání bude jen pod dvorkem a ne pod domem, kde k němu není přístup a všude je betonová podlaha.

Nechala jsem rozkopat beton okolo guly o poloměru tak půl metru, aby byl do potrubí lepší přístup.

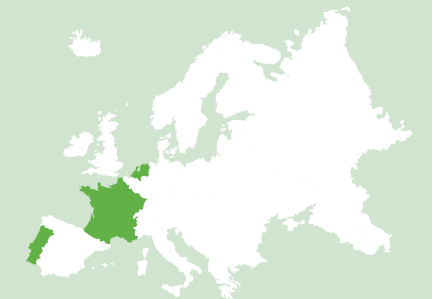
Pak se opakovalo pročištění trubky pod domem. Naštěstí úspěšně. Dala se nová gula a dvorek se znovu vybetonoval. Práce (ruční výkop se sbíječkami, pročištění potrubí, výměna guly a napojení, nové vybetonování) trvaly asi 3 dny. Nebyl nutný zábor, vše proběhlo jen na dvoře.

Ukázalo se, že odstraněné ucpání odtoku na dvoře vedlo k vyřešení problému s vlhkostí na uliční straně domu.

Uliční zeď začala pomalu vysychat. Dnes není po problému ani památky. Jen je třeba, zejména na podzim, pečlivě hrabat listí na dvorku a kontrolovat, zda se neucpává gula.

Závěr: je-li vlhká uliční strana domu, zkoumejte i dvorní stranu domu. Ptejte se souseda, zda řeší podobný problém. Záleží i na poloze domu, kde je sklon, zda dům stojí ve svahu, nebo na rovině.

Navíc v některých starých domech můžete v úrovni podsklepení objevit i starou, desítky let nepoužívanou studnu nebo pramen. Hledejte na mapách, zda jsou v širším okolí studánky. ■



Francie: Paříž žádá o odklad zákazu pronájmu budov s nízkou kvalitou bydlení

Ve Francii se blíží termín zákazu pronájmu budov s horší energetickou třídou účinnosti. Zástupce města Paříže pro oblast bydlení žádá o zmírnění požadavku pro vícebytové budovy, protože současné cíle jsou „nedosažitelné“. Otázkou tak zůstává, zda jsou požadavky na energetickou účinnost skutečně realizovatelné.

Nyní platí, že od 1. ledna 2023 je zakázáno pronajímat bydlení v domech v kategorii G+. Od 1. ledna 2025 přijdou na řadu všechna bydlení kategorie G, v roce 2028 pak F a v roce 2034 E.

Majitelé bytů v kategorii G, kteří letos nestihnou dokončit práce na své nemovitosti, jednoduše stáhnou své nemovitosti z trhu nájemního bydlení. ■

🔗 **Celý článek ve francouzštině zde:**

<https://immobilier.lefigaro.fr/>



Portugalsko: Růst cen bydlení straší ve volbách

Bytová krize je hlavním tématem nadcházejících parlamentních voleb v Portugalsku. Ceny bytů se během osmi let vlády odstupujícího socialistického premiéra Antónia Costy více než zdvojnásobily a v posledních měsících vyšly v Lisabonu a Portu do ulic tisíce lidí, aby si stěžovaly na nekontrolovaný cestovní ruch a zlaté vízové programy, které situaci ještě zhoršily. ■

🔗 **Celý článek v angličtině zde:**

<https://www.politico.eu/>



Nizozemsko: Podle stakeholderů jsou na podporu nových cílů v oblasti stavebnictví zapotřebí vládní peníze

Cíl vlády postavit sto tisíc nových domů ročně v rámci boje proti nedostatku bytů bude fungovat pouze tehdy, pokud vláda na ně každoročně přispěje 3 až 5 miliardami eur až do roku 2030. V dopise vládě to mimo jiné uvedly bytové společnosti, zájmové skupiny v oblasti stavebnictví, nizozemské obce a provincie a zájmové skupiny vlastníků domů a nájemníků. ■

🔗 **Celý článek v angličtině zde:** <https://nltimes.nl/>

Vyjádření OSMD ohledně chystaných legislativních změn

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále MMR) v lednu oslovilo předsedu OSMD Milana Krčka s žádostí o vyjádření zejména ke dvěma tématům.



Milan Krček
předseda OSMD

Z důvodu místa nemohl být uveřejněn text ve Střeše v plném znění, ale najdete ho na našem webu – menu Aktivity – Připomínkovali jsme). Zde zmiňujeme jen nejzásadnější body. Celý text naleznete zde: <https://www.osmd.cz/pripominkovali-jsme/>.

1. téma: Problémy s nájemcem

Prvním tématem bylo zefektivnění řešení problémů s nájemcem, který neplní své povinnosti (jedná se třeba o neplacení nájmu, poškozování bytu), což může vést k výpovědi a vyklizení.

Otázka MMR: Můžete uvést, co v rámci řešení těchto problémů a standardních postupů vnímáte jako nejvíce problematické? Napadají vás vhodná řešení?

Odpověď OSMD: Zásada, na které se shodujeme se SON: „100% ochrana řádnému uživateli bytu, nulová neoprávněnému uživateli.“

Zásadní problém přináší pronajímatelům zejména mnohaměsíční, či několikateleté, neoprávněné užívání bytu neoprávněnými nájemci s možnými škodami v řádu i statisíců korun.

Navrhovaná opatření

Možná opatření/postupy ke zrychlení vystěhování nájemníka neplnění povinnosti, platné jak pro legislativní, tak pro výkonou moc:

- *Častější využívání § 208 trestního zákoníku – neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru.* Nejvyšší soud již dávno judikoval, že neoprávněným užíváním bytu je jeho užívání bývalým nájemníkem po skončení jeho řádného nájmu. Nepochopitelnou se jeví praxe řady státních zastupitelství, které odmítají tyto trestné činy (jež nejsou rozhodně bagatelní) stíhat a tyto neoprávněné uživatele bytu paradoxně vyvíňují. Ti tak získávají podporu, aby pokračovali v páchání tohoto přestupku. Je to také nebezpečný vzkaz společnosti, v důsledku i návodný, jak je také možné bez-trestně „řešit“ bytové potřeby. Zkušenosti ze starších případů, kdy se PČR v situaci velmi dobře zorientovala, neoprávněné uživatele tváří v tvář zástupci výkoné moci se přiznali, že se dále neoprávněně zdržují v cizí nemovitosti, a ihned se podřídili výzvě PČR ji opustit, ukazují, jak účinné je takové vymáhání zákona.
- *Jasně uznání práva svépomoci:*
 - vystěhování nájemce by urychlilo, zjednodušilo (a také zlevnilo) jasné uznání práva svépomoci

- pronajímatele, který by měl právo vyklidit (již) bývalého nájemce po nesporném skončení sjednané doby nájmu. Aktuálně orgány činné v trestním řízení (OČTŘ) takový postup převážně vnímají jako „útočnou svépomoc“ a tím přiznávají bývalému nájemci nezaslouženou ochranu při jeho bezprávné okupaci cizího majetku.
- Dosud použité řešení, kdy je toto právo pronajímatele předem explicitně sjednáno, není zcela ideální a neřeší případy starých smluv.
- *Notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti.*
Podobně je potřeba výslovně uznat a explicitně zakotvit (o.s.ř., n.ř.) vyklizení bytu jako nástroj k řešení bezprávného užívání pronajatých prostor po skončení doby nájmu.
- *Změna § 2291 OZ – zvláště závažné porušení povinností nájemcem:*
- Rozšířit výčet zvláště závažných skutečností naplňujících výpovědní důvod ze strany pronajímatele o „nedoplnění jistoty na sjednanou výši po jejím oprávněném čerpání pronajímatelem do jednoho měsíce od výzvy pronajímatele“.
 - V případě porušení povinnosti nájemcem platit nájemné a náklady na služby snížit dobu neplacení z alespoň tří měsíců na dobu alespoň dvou měsíců (např. německá právní úprava připouští okamžitou výpověď v případě prodloužení nájmu s placením nájmu za dva měsíce, které nemusí po sobě bezprostředně jít).
- *Zjednodušení úpravy dle § 2286 odst. 2 OZ.*
Vypustit poněkud matoucí povinnost pronajímatele poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námítky.
- *Upravit § 2290 OZ:*
- Namísto dvouměsíční lhůty pro podání návrhu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi nájemcem změnit lhůtu na jednoměsíční. Lhůta jednoho měsíce (navíc) logicky odpovídá lhůtě k odevzdání bytu pronajímateli v případě výpovědi nájmu bez výpovědní doby z důvodu porušení povinnosti nájemcem zvláště závažným způsobem.
 - Zvážit, zda upravit řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi v rámci nesporných řízení, kdy soud typicky upravuje poměr mezi nájemcem a pronajímatelem.
 - Řízení by bylo možné zahájit jen na návrh nájemce, a to ve lhůtě dle § 2290 OZ (k návrhu na zkrácení lhůty viz výše); neuplatnilo by se tedy zahájení řízení i bez návrhu. Řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem by bylo – neboť jeho cílem by byla definitivní úprava poměru mezi účastníky – ze zákona spojeno s vyklizením.
 - V případě oprávněné výpovědi by pronajímatelem na základě řízení zahájeného nájemcem rovnou získal exekuční titul k vyklizení, což by přispělo ke konečnému uspořádání vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem.
- *V rámci výkonu rozhodnutí ukládajícího povinnost byt vyklidit upravit postupy umožňující vyšší míru flexibility.*
Např. v již zmíněné německé úpravě existují přinejmenším 3 různé „modely“ vyklizení – berlínský (za využití zástavního práva na hmotných věcech movitých nájemce v bytě), hamburský (výměna zámků + 14denní lhůta pro úhradu dluhu + vlastní vyklizení za účasti exekutora a vyklízecí firmy), frankfurtský (obdobný hamburskému s tím, že vyklizení za účasti exekutora zajišťuje pronajímatelem).

- *§ 1126 a následující – správa společné věci.* V domě či v bytě v podílovém spoluvlastnictví projev vůle výpovědi musí učinit dvouřetinová většina hlasů spoluvlastníků počítaná podle velikosti podílů. Dosažení této většiny může být v praxi z různých důvodů problematické. Je přitom zjevné, že většinovému spoluvlastníkovi, nerezprezentujícímu třeba jen o několik málo procent 2/3 většinu, by ve vztahu k právnímu jednání směřujícímu k uzavření, změně či skončení nájmu bytu jako právnímu jednání typicky se opakujícímu měla být umožněna větší flexibilita, neboť ve výsledku je to on, kdo nese vyšší míru odpovědnosti za společnou věc, její stav. Řešením je návrat k majorizaci, kam by spadala i oblast nájemních vztahů (srov. ještě i níže).
- *Opatření pro orgány činné v trestním řízení: důsledné prosazování práva – soudy, státní zastupitelství, policie.*

2. téma: Zvýšení jistoty u nájemního bydlení

MMR žádalo vyjádření ke dvěma okruhům. Hlavním bylo tzv. „řetězení nájemních smluv“. Druhý dotaz směřoval k možnosti ukončit nájem kvůli bydlení pro příbuzného pronajímatele.

Odpověď OSMD: OSMD, jako organizace, která více než dvě desetiletí usilovala o liberalizaci nájemního práva a zrušení protiústavní regulace

nájemného, nemůže už v obecné rovině souhlasit s návrhem na předložené omezení smluvní svobody, jejíž znovuzavedení, resp. posílení, bylo jedním z primárních cílů autorů občanského zákoníku!

K nejistotě nájemního bydlení:

- Nelze souhlasit s tezí MMR, že nájemní bydlení je nájemníky vnímáno jako „nejisté“. Snad by se dalo říci, že většina občanů považuje nájemní bydlení za (v konečném výsledku) méně výhodné než splácení hypotéky – protože nevede k nabytí nemovitosti (kapitalizace úspor, pojistka na stáří apod.).
- Každý soudný pronajímatele má zájem na tom, aby zůstal ve vztahu se solidním nájemcem. Ze zkušenosti: solidní nájemce bydlení nevnímá jako nejisté, protože má za partnera solidního pronajímatele, který prostě s nájemcem nezachází tak, aby se v nájemním vztahu cítil nejistě.
- Stále častější formou obnovování smluvního vztahu je zákonná možnost automatické prolongace nájmu formou tzv. revolvingových smluv. V takovém případě není na místě hovořit o „řetězení“ nájemních smluv. Nájemní vztah takto pokračuje na základě původní smlouvy, často po dlouhé roky bez jakékoliv další administrativní zátěže ať pro jednu či pro druhou stranu. V praxi to funguje obdobně jako smluvní vztah na dobu neurčitou!
- Představa, že by se nějakým způsobem zvýšila atraktivita (ergo podíl) nájemního bydlení v české populaci v důsledku navrhované změny, je zcela iluzorní. Realitou je, že zdaleka nejvýznamnějším faktorem přispívajícím k nárůstu poptávky po nájemním bydlení je jednoduše nedostatek vhodných bytů na trhu, jejich vysoká cena, a zejména v současné době i zhoršená dostupnost hypotečních



**NELZE SOUHLASIT
S TEZÍ MMR, ŽE
NÁJEMNÍ BYDLENÍ
JE NÁJEMNÍKY**

VNÍMÁNO JAKO „NEJISTÉ“.

financování. Jakmile se napjatá situace na realitním trhu uvolní, opět nastane úprk lidí do vlastnického bydlení.

- **Zavedení nové regulace nepřinese ani jistotu, ani stabilitu. Důsledky budou přesně opačné. Znejistí to jak pronajímatele, tak nájemníky a dojde ke zvýšení fluktuace na nájemním trhu!**

K ukončení nájmu kvůli bydlení pro příbuzného:

- Jako výpovědní důvod bylo upraveno např. i za první republiky. V souvislosti s výpovědním důvodem byl různými právními úpravami vymezen stupeň příbuzenství. Zrušit výpovědní důvod (zřejmě) podle § 2288 odst. 2 písm. b) OZ se může jevit až asociální, zejména uváží-li se, že za tímto výpovědním důvodem často stojí potřeba rodiny na sestěhování vyvolaná stárnutím některého z jejích členů či jinými srovnatelnými potřebami členů rodiny.
- V každém případě se z pohledu celého nájemního trhu jedná o okrajovou záležitost.

Další témata

Otázka MMR: Kromě témat, která jsme probírali, napadají vás na základě vaší praxe ještě další problémy v oblasti nájemního bydlení a jejich vhodná řešení?

- **Rizika regulace/omezení účinnosti**

S regulací mají generace pronajímatelů trpké zkušenosti nejen z doby před rokem 1989. Její důsledky byly státem prolongovány prakticky až do roku 2012. Stát postupně přenesl náklady za sociální smír v řádech desítek miliard na pronajímatele. Vlády se nezdráhaly ani vědomě obelstít Ústavní soud (náměstek na MF Jaroslav Šulc: „je to od nás taková kulišárna“) a nerespektovaly po řadu lety ani

opakované nálezy ÚS (kterých bylo nakonec nutno asi šedesát). To nemá v právní praxi obdobu! Proto jakékoliv návraty regulace budou nutně vnímány jako salámová metoda destrukce základního principu NOZ – přednost smluvního ujednání.

- **§ 2274 OZ – podnámem části bytu:**

- Současná úprava dle § 2274 OZ umožňuje nájemci, aby bez souhlasu pronajímatele dal třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám bydlí. V praxi se vyskytují nikoli žádoucí případy „kšeftování“ s bytem ze strany nájemce, kdy byt nájemci primárně neslouží k uspokojování jeho bytových potřeb, ale k výdělečné činnosti k újmě pronajímatele.
- Má-li být i nadále nájemci umožněno bez souhlasu pronajímatele dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám bydlí, navrhuje: dosavadní text § 2274 OZ označit jako odst. 1. V novém odst. 2 formulovat následující výpovědní důvod: „Dal-li nájemce, který v bytě sám trvale bydlí, třetí osobě do podnájmu část bytu se zařízením nebo bez něho za úplat, která je vzhledem k nájemnému, které sám platí, nepřiměřeně vysoká, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.“
- Alternativně nerozlišovat situace, kdy nájemce v bytě trvale bydlí či nikoliv a podnámem bytu či jeho části umožnit pouze se souhlasem pronajímatele. ■

Poděkování: Za spolupráci na textu děkují členovi SR OSMD Karlu Polatovi a právníkům Lucii Dietschové a Jiřímu Odehnalovi.

UPOZORŇUJEME Valná hromada OSMD se bude konat ve čtvrtek **18. dubna od 16.30 hodin** v tzv. Bílém domě v Libni, U Meteoru 6, Praha 8. Program bude uveřejněn měsíc před konáním v členské zóně webu.

PŘEDNÁŠKY OSMD

Termíny přednášek OSMD v Praze

čtvrtek 23. 5. 2024, 17.00–20.00

čtvrtek 19. 9. 2024, 17.00–20.00

čtvrtek 17. 10. 2024, 17.00–20.00

čtvrtek 21. 11. 2024, 17.00–20.00

Místo: v Bílém domě v Libni, U Meteoru 6, Praha 8

Termíny přednášek OSMD v Brně

úterý 9. 4. 2024, 17.00–19.00

úterý 4. 6. 2024, 17.00–19.00

O tématech a přednášejících vás budeme včas informovat na webu. Sledujte hlavně záložku Kalendář událostí!

DANĚ

2. 4. Daň z příjmů – podání daňového přiznání a úhrada/doplatek (platí-li se zálohově) daně za rok 2023

2. 5. Daň z příjmů – podání daňového přiznání elektronicky a úhrada/doplatek (platí-li se zálohově) daně za rok 2023

31. 5. Daň z nemovitosti –
1. splátka daně, pokud její výše přesahuje 5000 korun, nebo celá splátka daně, pokud je částka do 5000 korun včetně

1.7. Daň z příjmů – podání daňového přiznání, podává-li ho daňový poradce

30. 11. Daň z nemovitosti –
2. splátka daně vyšší než 5000 korun

KONFERENCE

KDY 19. 9. 2024

(v době veletrhu FOR ARCH)

KDE PVA EXPO PRAHA,

Kongresový sál, Vstupní hala III,
Praha – Letňany

**Požární bezpečnost
staveb 2024**

**9. ročník konference
odborného internetového
portálu TZB-info**

Každý ročník je připravován tak, aby užitečně a zajímavé informace v programu našli nejen hasiči, ale také stavební odborníci, architekti a specialisté technických zařízení budov. Odborní komentátoři prezentují aktuality a zajímavosti ze stavební praxe, legislativy a zkušebnictví.

Více informací:

<https://konference.tzb-info.cz/cz/pozarni-bezpecnost-staveb>

KDY 31. 10. 2024

**KDE Masarykova kolej ČVUT,
Praha – Dejvice**

**Rekonstrukce a provoz
bytových domů 2024**

**8. ročník konference
odborného internetového
portálu TZB-info**

Motto: Ceny a změny na energetickém trhu zvyšují požadavky na úspory
Revitalizace bytového domu znamená především snižování energetické náročnosti, instalaci fotovoltaiky, zavádění dálkových odečtů nebo rekonstrukci kotelen. Na otázky okolo údržby a správy bytových domů odpovídají odborníci.

Více informací:

<https://konference.tzb-info.cz/cz/rekonstrukce-a-provoz-bytovych-domu>

KDY 28. 11. 2024

**KDE Masarykova kolej ČVUT,
Praha – Dejvice**

**Energetická náročnost
budov 2024**

**8. ročník konference
odborného internetového
portálu TZB-info**

Bez energetického posouzení se neobejde žádná větší rekonstrukce obálky budovy, při čerpání dotačního titulu nemůžeme bez tohoto posouzení podat žádost. Cílem konference je diskuse ke každodenní praxi energetického specialisty v procesu jednání s investory a zpracovateli projektové dokumentace.

Více informací:

<https://konference.tzb-info.cz/cz/nove-hodnoceni-energeticke-narocnosti-budov>

Důležité informace pro členy OSMD

CENTRÁLNÍ KANCELÁŘ PRAHA:

Mánesova 1410/69, Praha 2, 120 00,
tel: 233 344 573, 774 976 233,
e-mail: osmd@osmd.cz, www.osmd.cz
IČO: 48132529
ID datové schránky: ux2wq9x

Telefonické konzultace:

pondělí, úterý a středa: od 15 do 17 hodin

Právní individuální porady:

V předem sjednaném termínu, který je závazný (bez omluvy nejméně 2 dny předem bude požadována úhrada 300 Kč).

Cena pro člena OSMD 100 Kč/30 min., maximálně 4× do roka. Nad rámec 4 návštěv pouze za „nečlenskou“ cenu 300 Kč/30 min.

Daňové individuální porady:

V předem sjednaném termínu, který je závazný (bez omluvy nejméně 2 dny předem bude požadována úhrada 700 Kč).

Cena pro člena OSMD 300 Kč/30 min., maximálně jednou do roka

E-mailové poradenství: Členové mohou využívat daňové, právní poradenství e-mailem (výhradně na e-mail: osmd@osmd.cz)

Telefonické právní poradenství pro členy:

Každou první středu v měsíci od 13 do 15 hod. je na tel. čísle 233 344 573 přítomen právník.

BRNĚNSKÁ POBOČKA:

Táborská 921/193, 615 00 Brno

úterý: 16–18 hod., tel: 739 448 638,
e-mail: osmd.brno.kanc@volny.cz.

PLZEŇSKÁ POBOČKA:

Barrandova 19, 326 08 Plzeň – Petrohrad,
tel.: 602 828 812, právní porady výhradně po tel. objednání, e-mail: markova@akmarkova.cz

Časopis Střecha: vychází 4× ročně, členům zaslán zdarma.

Členové jsou dle Stanov odpovědní za aktuálnost svých kontaktů vč. doručovací adresy!

Objednávka inzerce v časopisu STŘECHA:

Ing. Aneta Bém, tel.: 778 083 220, e-mailem: inzerce@osmd.cz, redakce si vyhrazuje právo rozhodnout o zařazení inzerátu do tisku.

Placení členských příspěvků: výše příspěvku: min. 1 000 Kč / kalendářní rok.

Členství je nutné uhradit do konce ledna daného roku!

Možnosti platby: převodem (podklady viz členská zóna/Nastavení účtu/Prodloužit členství) nebo složenkou

č. účtu: 2100052472/2010, variabilní symbol: Vaše členské číslo (max. pětimístné), specifický symbol: 2024

Nový člen: na www.osmd.cz levé menu Členství, přihláška, dále dle pokynů

Zrušení členství, změna příjmení či názvu firmy: pouze písemně nebo e-mailem s uvedením jména a členského čísla (osmd@osmd.cz)

Změna adresy (vč. e-mailové): členská zóna – „Nastavení účtu“ nebo přes kancelář (uvést starou i novou adresu)

Kontakt se členy správní rady OSMD:

Výhradně prostřednictvím kanceláře.

Přednášky: Praha: 23. 5., 19. 9., 17. 10.

a 21. 11. 2024, vždy od 17 hodin, adresa: tzv. Bílý dům v Libni, U Meteoru 6, Praha 8, téma bude zveřejněno na webu; Brno – sledujte datum a místo konání na webu.

Přednášky jsou přístupné veřejnosti.

Sledujte prosím aktuální termíny na www.osmd.cz – Kalendář událostí



OSMD je členem mezinárodní organizace vlastníků nemovitostí UIPI (Union Internationale de la Propriété Immobilière)

TEPELNÁ IZOLACE A SANACE BUDOV

TEPELNĚ IZOLAČNÍ PANELY EPATHERM

MOŽNOST VYUŽITÍ DOTACÍ, INSTALACE
V INTERIÉRU BEZ ZÁSAHU DO FASÁDY

SANAČNÍ OMÍTKOVÝ SYSTÉM MINERALSANO PRO[®]

JEDINEČNÝ, DLOUHODOBĚ OSVĚDČENÝ
SYSTÉM NA SANACI VLHKÉHO ZDIVA

ÚSPORA NA ENERGIÍCH 20-30%

VHODNĚ I PRO HISTORICKÉ
A PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ STAVBY

ŠPIČKOVÁ NĚMECKÁ KVALITA OD ROKU 1957

SPOLEČNOST EPASIT GMBH BYLA PRVNÍM
VÝROBCEM, KTERÝ ZÍSKAL CERTIFIKÁT WTA!



(WTA = VĚDECKO-TECHNICKÁ SPOLEČNOST
PRO SANACI STAVEB A PĚČI O PAMÁTKY).

DÁLE VÝROBKY EPASIT ŘEŠÍ:
SANACE PLÍSNÍ × NAPADENÍ SOLÍ × MINERÁLNÍ HYDROIZOLACE
VNITŘNÍ IZOLACE × RENOVACE PÍSKOVCE/CIHEL × FASÁDY

EPASIT S.R.O., HARTIGOVA 120, 130 OD PRAHA 3

WWW.EPASIT.CZ ☎ +420 774 422 717 ✉ EPASIT@EPASIT.CZ

epasit[®]
SPEZIALBAUSTOFFE

MOKRÉ ZDIVO VYŘEŠÍME!



WetBRICK

VYŘEŠENÍ MOKRÉHO ZDIVA

30–40% ÚSPORA NA ENERGIÍCH

- ▶ ČINŽOVNÍ DOMY, RODINNÉ DOMY, BYTY, CHALUPY
- ▶ HISTORICKÉ OBJEKTY, KOMERČNÍ OBJEKTY
- ▶ DLOUHODOBÁ PROVĚŘENÁ ÚČINNOST

ZÁRUKA 10 LET

- ▶ CIHLA, KÁMEN, POROTHERM, YTONG, BETON...
- ▶ RYCHLÁ PROFESIONÁLNÍ APLIKACE
- ▶ NETOXICKÝ, ANTIBAKTERIÁLNÍ MATERIÁL



V Německu, Švýcarsku,
Francii a dalších zemích
touto technologií
úspěšně řeší vlhké zdivo

již více než 20 let. Působí dokonce
i proti tlakové vodě.

BAUTECHNOLOGY a.s.

Hartigova 120
130 00 Praha 3
tel.: +420 724 878 800
e-mail: info@wetbrick.cz

www.wetbrick.cz

Advokátní kancelář Klára Samková s.r.o.

Strategické poradenství ve všem, co se týká nemovitostí.



LAWYERS.CZ

- převody nemovitostí
 - nájemné a nájemní smlouvy
 - dodavatelské smlouvy
-
- jsme členy OSMD, z.s.

lawyers@lawyers.cz
+420 224 239 390

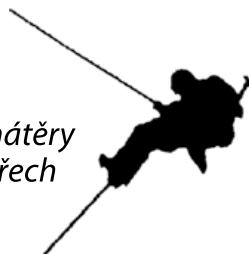
Španělská 6, Praha 2

www.lawyers.cz

FASÁDY

pomocí horolezecké techniky, i z lešení,
záruka 7 let

- Fasády - opravy, zateplování
- Světlíky - opravy a nátěry
- Střechy - čištění nátěry, opravy
- Okapy, svody - výměna, čištění, nátěry
- Odstraňování sněhu a ledu ze střech
- Opravy komínů
- Spárování panelových domů



Roman Vítek tel.: 607 97 27 57

e-mail: r-vitek@seznam.cz www.fasaservis.cz

PANS - správa nemovitostí

kompletní správa nemovitostí pro soukromé majitele a SVJ
vedení účetnictví - vyúčtování služeb - předpis nájemného a služeb
údržba a opravy - úklidové služby

PANS - správa nemovitostí
Ruská 40, Praha 10, tel.: 777 645 474
e-mail: pans1@email.cz



ARTCOLOR
S.R.O.

spolehlivá a prověřená rodinná firma specializovaná na:

RENOVACE OKEN A DVEŘÍ, MALOVÁNÍ POKOJŮ

Specializujeme se na lakování, fládrování, provádíme truhlářské, sklenářské a zámečnické práce, včetně výroby replik **historických oken a dveří**, montáží silikonového těsnění nebo aplikací dvojskel do původních okenních křidel.

Provádíme kompletní výmalby bytů a celých domů, včetně veškerých souvisejících prací, jako je např. odstraňování původní výmalby a stěrkování stěn a stropů.



JSME TU PRO VÁS JIŽ OD ROKU 1990

+420 605 102 451

artcolor@seznam.cz

www.artcolor.cz

FASÁDY – STŘECHY



rekonstrukce – opravy – nátěry – zateplení

- historické fasády, činžovní domy
- horolezeckou technikou a z lešení
- rekonstrukce a opravy všech druhů střešních pláštů plochých střech
- klempířské a pokrývačské práce
- zastřešení světlíků, zábrany proti ptactvu
- rekonstrukce, opravy balkonů a teras – izolace
- zámkové dlažby
- rekonstrukce a opravy komínových těles
- výškové práce
- záruka 5 let na provedené práce



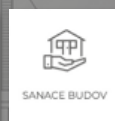
Miroslav Hach
tel: 602 534 342

miroslav.hach@centrum.cz
www.miroslavhach.cz

Naše společnost se specializuje na statiku, sanaci, rekonstrukce a havarijní servis domů, bytových domů, bytů i průmyslových objektů. Realizujeme kompletní rekonstrukce na klíč včetně dokumentace potřebné ke kolaudaci.



**Servis
Statika
Stavby**



Stavbu vyřešíme od přípravy, stavebně technického průzkumu vč. projektu, vyřízení všech povolení až po realizaci.

Pracujeme zásadně s moderními technologiemi a efektivními postupy na míru a dle požadavků vaší stavby.

Působíme: Praha, Střední Čechy, Jihočeský kraj, Plzeňský kraj, Liberecký kraj, Ústecký kraj

S3-Servis, Statika, Stavby s.r.o.
sídl: Příčná 1892/4, Praha 1
tel.: +420 776 777 200
info@s3-stavby.cz

www.s3-stavby.cz

ORIS

plus



Provádíme
instalace a servis

- ▶ KAMEROVÉ SYSTÉMY
- ▶ ALARMY
- ▶ POŽÁRNÍ SYSTÉMY
- ▶ PŘÍSTUPOVÉ SYSTÉMY

ORIS PLUS Praha ▶ info@orisplus.cz, +420 271 73 23 83

ORIS PLUS Brno ▶ brno@orisplus.cz, + 420 545 53 42 13

www.orisplus.cz

ORIS PLUS | SECURITY SYSTEMS

VÝŠKOVÉ PRÁCE POMOCÍ HOROLEZECKÉ TECHNIKY

- Fasády – revize, opravy, nátěry • Komíny – opravy
- Střechy – čištění, nátěry • Svody – opravy, nátěry

Robert Zmetek, tel: 731 49 14 13

TOPHILL, s.r.o.

SPRÁVA NEMOVITOSTÍ, REALITNÍ SLUŽBY

tradice • spolehlivost • kvalita • kompletní servis v oblasti nemovitostí

Zajistíme provoz vašeho domu včetně účetnictví, administrativy,
technického dohledu, oprav i úklidu.

V Jámě 7, Praha 1 – www.tophill.eu – M: 608 950 001

Přemysl Davídek zal. 1996

úklid a údržba vašich nemovitostí

Úklidové práce

- Provádíme kvalitní úklid činžovních domů, pravidelné i mimořádné generální úklidy
- Uklízíme byty, kanceláře, jednorázově i pravidelně

Vyklízecí práce

- Provádíme vyklizení veškerého odpadu, vyklízíme byty, sklepy, půdy, dvorky - vše, co je třeba.
- Vyklizení holubiho trusu z vašich půd
- Zajistíme bezpečnou likvidaci vašeho archivu, či jiných, již nepotřebných dokladů

Provádíme držba zahrad a dvorů

- Sečení trávy na velkých i malých plochách - odstranění porostů - prořez stromů - výškové práce

Provádíme opravy a údržbářské práce

- Běžné opravy v bytech, výměny baterií, umyvadel, bojlerů, opravy a výměny zámků, vložek, atd.

**Nad Rokoskou 26, Praha 8, tel. 603 243 464,
e-mail. davidek@davidek.com www.davidek.com**



Zeusreality

Do Vašich volných bytů, domů, vil i nebytových prostor v Praze
Vám zajistíme nájemce k dlouhodobému pronájmu.

e-mail: zeusreality@zeusreality.cz

telefon: 603 709 624, www.zeusreality.cz

Zeus, realitní kancelář, s.r.o. je na trhu již od roku 1998

PORTA  INVEST
INVESTMENT & ADVISORY

Trápí Vás Váš činžovní dům? Prodejte nám ho.

+420 737 604 885

info@portainvest.cz

www.portainvest.cz

DVEŘE

vstupní, vnitřní,
repliky

OKNA

špaletová, zdvojená,
kopie původních,
v nejvyšší kvalitě,
kusově
i ve větším množství
vyrobí
od roku 1990

TRUHLÁŘSTVÍ PÁVEK

v Roztokách u Prahy
tel.: 603 963 006
www.jpavek.cz

KRAFT®

držitel normy kvality ISO 9001:2001 s certifikací

Úklidové služby, správa a údržba nemovitostí

- jednorázové úklidy objektů, kanceláří, provozoven a bytových jednotek, venkovních prostor
- pravidelné běžné úklidy
- autodoprava, stěhování
- denní úklidy ruční i strojové
- ceny hodinové, smluvní i paušální
- uplatňovaný systém slev pro stálé zákazníky
- zaručený diskretní servis služeb
- malování, lakování a drobné stavební úpravy
- pokládání podlahových krytin
- údržba zeleně, zahradnické práce, sekání trávy
- vyklízení sklepů a půd
- sklenářské práce
- domovnícké služby, vedení účetnictví
- ostraha objektů
- **Detektivní služby, ostraha objektu a osob**
- hodinová sazba
- smluvní cena



Příjem objednávek:

Kraft, V zátočce 13/598, Praha 10, PSČ 100 00
tel./fax: 274 812 714, mob.: +420 728 054 414

+ 420 274 812 715

e-mail: kraft@volny.cz

kraft@kraft-praha.cz

<http://www.kraft-praha.cz>

BYTY S DUŠÍ

spolehlivá a prověřená rodinná firma specializovaná na

Kompletní rekonstrukce bytů na klíč

Co nabízíme: Zednické práce, instalatérské práce, elektrikářské práce, vše včetně revizí a tlakových zkoušek, lakýrnické a malířské práce, renovace dřevěných parketových podlah, sklenářské a zámečnické práce, topenářské práce. Vizualizace a grafické návrhy. Kominické práce. Zkrátka vše, co je třeba a co Vás napadne.

Naši zaměstnanci jsou prověřeni, spolehliví a na vysoké profesionální úrovni.



+420 605 102 451

bytysdusi@seznam.cz

www.bytysdusi.cz

www.mhpraha.cz

tel: 603 359 900

**VÝŠKOVÉ
A
STAVEBNÍ
PRÁCE**



- ▶ OPRAVY A NÁTĚRY FASÁD
- ▶ ČIŠTĚNÍ ŽLABŮ A SVODŮ
- ▶ ZÁBRANY PROTI HOLUBŮM
- ▶ OPRAVY A NÁTĚRY KOMÍNŮ
- ▶ ODSTRANĚNÍ SNĚHU A LEDU

- ▶ REKONSTRUKCE BYTU
- ▶ VEŠKERÉ ZEDNICKÉ PRÁCE
- ▶ MALOVÁNÍ POKOJŮ
- ▶ VEŠKERÉ LAKÝRNICKÉ PRÁCE
- ▶ REKONSTRUKCE KOUPELEN

Přemysl Davídek zal. 1996 **správa nemovitostí**

Rodinná firma, s více než dvacetiletou zkušeností

- Spravujeme domy fyzických a právnických osob,
spravujeme domy ve vlastnictví SVJ, spravujeme i administrativní budovy
- Zajistíme kompletní správu vaší nemovitosti včetně vedení účetnictví
- Zajistíme technickou správu vaší nemovitosti - revize, kontroly, vyúčtování
- Postaráme se Vám o opravy a údržbu vaší nemovitosti,
zajistíme rekonstrukce, výběrová řízení
- Poskytneme vám kvalitní a vyzkoušené řemeslníky
- Pronajmeme vaše volné byty a nebytové prostory

**Nad Rokoskou 26, Praha 8, tel. 603 243 464,
e-mail. davidek@davidek.com www.davidek.com**

HOBBY ČASOPIS PRAKTIK

BYT
magazín
PRÁVNÍ PŘÍLOHA



**MĚSÍČNÍK PRO VŠECHNY
TVORIVÉ LIDI PŘINÁŠÍ:**

- rady, návody, postupy, nápady, novinky, zajímavosti, tipy, zábavu
- inspiraci pro domov, chataření, zahradu, dílnu, zdravý životní styl
- právní poradenství v oblasti vlastnického a nájemního bydlení

VYDAVATEL:

Pražská vydavatelská společnost, s. r. o.
Olšanská 3, Praha 3, 130 00

www.pvsp.cz

KONTAKTY PRO OBJEDNÁNÍ PŘEDPLATNÉHO:
tel.: 225 985 225, 777 333 370

www.casopisyprovas.cz

S NÁMI JE ŠIKOVNÝ KAŽDÝ! OPRAVDU KAŽDÝ!

Informace o časopisu, o možnostech zakoupení aktuálních
i starších čísel nebo možnostech inzerování najdete na

www.casopispraktik.cz

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL

Vlastníte podíl činžovního domu
a ptáte se na možnosti, jak s ním naložit?

Rádi Vám pomůžeme.



Měníme sny v reality

VÁŠ PRŮVODCE NA TRHU S NEMOVITOSTMI



+420 233 091 011

Janáčkovo nábřeží 1101/23, 150 00 Praha

www.engelvoelkers.com/Prague

PragueAndel@engelvoelkers.com



www.zahrebska28.cz

ZATÍMCO CENA NEMOVITOSTÍ STAGNUJE, VY MŮŽETE ZVÝŠIT HODNOTU TÉ VAŠÍ JEDNODUCHÝM KROKEM.

- Prohlášením vlastníka se stanete majitelem schopným pružně reagovat.
- Soubor jednotek má vždy vyšší hodnotu než celý nerozdělený dům.
- Neváhejte se na nás obrátit, pomůžeme Vám.

Tel.: +420 241 407 318
www.PrazskeRezidence.cz

PRÁŽSKÉ
REZIDENCE