

Skanska a.s.
Líbalova 1/2348
149 00 Praha 4

Č.j.: 001/2010
Za SVJ vyřizuje: Ing. arch. Šárka Štědranská
Adresa: K Netlukám 1472/8, 104 00 Praha 10
Telefon: 728 117 099
E-mail: sarka.stedronska@volny.cz
Dne: 16. 6. 2010

**Věc: Reklamace bytového domu A, projekt Romance II,
Praha 10 - Uhříněves**

Společenství pro dům č.p. 1472, Praha 10 – Uhříněves, tímto podává reklamaci v následujících bodech:

1. Vlhké zdi v 1.PP
2. Úprava systému odvodnění - anglické dvorky
3. Stoupací potrubí vytápění

1. Vlhké zdi v 1.PP

V celém prostoru 1.PP dochází dlouhodobě a opakovaně k vlhnutí zdí převážně **pod úrovní přilehlého terénu**. Nejvýznamnější výskyt vlhkosti je ve spodní části zdí (viz příloha č. 1). Na základě telefonického upozornění Ing. Nehybky (Skanska a.s.) Ing. arch. Štědranskou (SVJ) navštívil dne 24. 5. 2010 dům osobně Ing. Nehybka. K dalšímu výskytu vlhkosti došlo večer 10. 6. 2010. Zástupce firmy Skanska Ing. Nehybka byl na problém dne 11. 6. 2010 upozorněn a požádán o řešení problému na místě. Zástupci firmy Skanska se do objektu dostavili až 14. 6. 2010 a provedli ohledání bez přítomnosti zástupce SVJ. Tento den bylo množství vlhkosti po čtyřech dnech větrání podstatně menší, než je dokumentováno na přiložených fotografiích.

Zástupce Skansky Ing. Nehybka zdůvodňuje výskyt vlhkosti na zdech v podzemních prostorách kondenzací přirozené vzdušné vlhkosti. SVJ považuje toto zdůvodnění za neopodstatněné.

Ke kondenzaci vzdušné vlhkosti dochází při určité koncentraci vodních par na studených površích. Dle zástupců SVJ není důvod se domnívat, že konstrukce pod zemí, která působí jako tepelný izolant, resp. s řádně provedenou povrchovou izolací, budou řádově chladnější než jiné konstrukce a předměty vyskytující se ve stejných prostorách. K výskytu vlhkosti dochází na obvodových zdech, resp. na konstrukcích k nim těsně přiléhajících. Na vnitřních železo-betonových sloupech, na zaparkovaných vozidlech či na kovových dělicích příčkách sklepních kójí se vlhkost nevyskytovala.

Zároveň se zástupci SVJ nedomnívají, že se zvýšená vzdušná vlhkost vyskytuje právě v prostorách garáží a sklepa. V těchto prostorách se nenachází žádný významný trvalý zdroj vzdušné vlhkosti (trvale pobývajících lidí, otevřené vedení vody apod.). Tyto prostory jsou navíc přirozeně odvětrávány. Není důvod se tedy

domnívat, že úroveň vlhkosti v podzemních prostorách domu je tak vysoká, aby docházelo ke kondenzaci v zaznamenaném rozsahu.

Zástupci SVJ považují za skutečný důvod vlhnutí obvodových konstrukcí porušenou obvodovou hydroizolaci, případně její ukončení příliš nízkou pod úrovní terénu. Variantě nefunkční izolace napovídá výskyt vlhkosti výhradně pod úrovní přilehlého terénu.

V e-mailové korespondenci (viz příloha č. 3) navrhuje zástupce firmy Skanska řešit problém opatřením obvodových zdí podzemních garáží a sklepa bílým syntetickým nátěrem. SVJ považuje toto řešení za nekoncepční a nevhodné. Syntetický nátěr uzavře povrch konstrukce a zabrání přirozenému vysychání zvlhlých konstrukcí. Příčinu zatékání nátěr také neřeší.

Tímto žádáme firmu Skanska o urychlené a trvalé řešení výše zmíněného problému. Upozorňujeme, že v zasažených prostorách se začínají objevovat plísně, které mohou mít závažné následky na zdraví obyvatel domu. Hrozí také poškození věcí uložených v prostorách sklepů a parkujících vozidel v garážích. Při zasažení elektrického zařízení hrozí zkrat a požár. Případné škody bude SVJ na firmě Skanska vymáhat.

SVJ požaduje, aby zhotovitel navrhl a po schválení zástupci SVJ provedl příslušná opatření.

2. Úprava systému odvodnění – anglické dvorky

V minulých měsících došlo k opakovanému vytopení sklepů a garáží v důsledku zatečení vody plastovými anglickými dvorky nacházejícími se ve vsakovacím pásu po obvodu objektu. Do anglických dvorků zatékala voda vytékající z chrlíčů odvodnění střechy garáže. Voda zatékala nedostatečně utěsněnou spárou mezi plastovým tělem světlíku a obvodovou stěnou objektu a **především odvodňovacím otvorem v nejnižším místě světlíku**. Podle prospektu výrobce je na odvodňovací otvor napojena krátká perforovaná trubka. Zvýšením hladiny podzemní vody ve vsakovacím pásu došlo k protečení vody do světlíku a následně do objektu.

Zástupci SVJ reklamovali tuto závadu. Na základě reklamace došlo k jednání mezi zástupci firmy Skanska a zástupci SVJ. Zástupce firmy Skanska se zavázal vyústit potrubí ze dna anglických dvorků do příkopu přilehlé komunikace, aby nemohlo docházet k protékání vody do objektu. Zástupce firmy Skanska se zavázal před realizací opatření předložit zástupcům SVJ projekt výše zmíněného řešení (viz příloha č. 4. – zápis z jednání). Tento projekt nebyl i přes telefonické a e-mailové urgencye dosud předložen.

Skanska následně provedla v rozporu se závěry jednání **a bez souhlasu zástupců SVJ** úpravu vyústění chrlíčů odvodnění střechy garáže. Úprava vyústění chrlíčů odvodnění střechy garáže spočívá v nastýkání chrlíčů potrubím z PE, které je vyústěno až pod úroveň anglických dvorků ve směru ke kruhovému objezdu. Voda ze střechy garáže zasakuje tedy až pod světlíky. Vzhledem k použitým materiálům je životnost tohoto opatření velmi krátkodobá. Použitý materiál není odolný vůči UV záření, a jelikož se potrubí nenachází v nezámrazné hloubce, ale je na povrchu terénu, dojde k jeho roztrhání mrazem pravděpodobně již následující zimu. Řešení je

také esteticky nevhodné a SVJ ho považuje pouze za provizorní. **Řešení dohodnuté na jednání nebylo provedeno.**

SVJ požaduje odstranění této neodsouhlasené úpravy současně s provedením výše popsaných prací a žádá dodržet postup dohodnutý na jednání.

SVJ nepřipouští jakékoli ústupky oproti dohodě uvedené ve výše zmíněném zápisu z jednání. Úpravy anglických dvorků navržené Ing. Nehybkou dne 14. 6. 2010 (viz příloha č. 3) SVJ neschválilo.

SVJ trvá na dodržení všech dohodnutých bodů tak, jak je uvedeno v zápisu z jednání (viz příloha č. 4). Neřešení problému může způsobit další škody, které budeme nuceni reklamovat.

3. Havárie stoupacího potrubí vytápění

V období března až června 2010 došlo opakovaně ve všech vchodech domu k povolení šroubení na potrubí a k vytečení vody v místech osazení kalorimetrů (viz příloha č. 6). Z povoleného šroubení došlo k úniku vody a k poškození omítek. Ohledáním na místě bylo zjištěno, že na potrubí nejsou v místech odboček osazeny kompenzátory pohybů způsobených tepelnými změnami. Vzhledem ke konstrukčnímu řešení (zabetonování potrubí ve vodorovných konstrukcích a velmi krátké vzdálenosti mezi stoupačkou a kalorimetrem) a celkové délce stoupaček, a tedy předpokládaných dilatačních pohybů při změně teplot potrubí, je nepřítomnost kompenzátorů příčinou povolování šroubení a úniků vody. SVJ požaduje doplnit rozvody o kompenzátory teplotních pohybů, resp. provést jiné trvale účinné opatření.

SVJ požaduje koncepční návrh úpravy stoupacího potrubí tak, aby již trvale nedocházelo k výše popsaným haváriím.

Do 30ti dnů ode dne obdržení této reklamace očekáváme písemné vyjádření Skansky na výše uvedenou adresu, včetně návrhů řešení reklamovaných jevů. Pokud Skanska nepředloží do zákonem dané lhůty seriózní návrhy řešení, SVJ bude pokračovat na základě znaleckých posudků, popř. předá věc k řešení právnímu zástupci.

V Praze dne 16. 6. 2010

Helena Vostrá
předsedkyně výboru SVJ

Ing. arch. Šárka Štědranská
kontrolní komise SVJ

SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM č. p. 1472
PRAHA 10 - UHŘÍNĚVES
IČ: 29040914
K Netlukám 1471/1024 00 Praha10-Uhříněves
e-mail: vybor.spolecenstvi1472@seznam.cz

Přílohy dopisu:

- 01 – Fotodokumentace 1.PP 11.6.2010
- 02 – E-mail Ing. Nehybky
- 03 – E-mail Ing. Nehybky
- 04 – Zápis z jednání
- 05 – E-mail Ing. Votruby + odpověď Ing. arch. Štědranské
- 06 – Rekapitulace a fotodokumentace havárií stoupacího potrubí vytápění

Rozdělovník:

Ing. Michal Votruba, Skanska a.s., divize Skanska Reality, Líbalova 1/2348, 149 00,
Praha 4 – Chodov

Ing. Jan Nehybka, Skanska a.s., divize Skanska Reality, Líbalova 1/2348, 149 00,
Praha 4 – Chodov

Skanska a.s., Líbalova 1/2348,149 00, Praha 4 – Chodov