



NAŠE Č. J.: MCLISEN 00971/2024/DRY  
SPIS. ZN.:  
VYŘIZUJE: Mgr. Oldřich Dryšl  
TELEFON: +420 517 070 060  
E-MAIL: drysl@brno-lisen.cz  
DATUM: 30. 01. 2024  
POČET LISTŮ: 03

### **Poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím**

Dne 24. 01. 2024 obdržela městská část Brno-Líšeň žádost podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, kterou se žadatel domáhal sdělení těchto informací:

(citováno doslovně):

1/  
Žádám o poskytnutí úplné kopie zprávy, kterou zpracoval Ing. Jan Drška o stavu a příčinách vysoké vlhkosti v bytě čtvrté patro domu v jehož jsem nájemcem, a kterou jmenovaný vypracoval na základě jím osobně provedeného měření v tomto bytě dne 17. října 2023.

2/  
Současně žádám o sdělení, jak bude UMČ Brno-Líšeň, potažmo Odbor správy budov, v dané věci postupovat.

#### **K uvedené žádosti byly poskytnuty níže uvedené informace:**

1/  
Výše požadovaný dokument zaslán v příloze.  
Příloha č. 1 – kopie dokumentu  
ZPRÁVA Z MĚŘENÍ  
Byt v panelovém domě – p. Karbanová,  
Datum: 17. října 2023  
Zpracovatel: Ing. Jan Drška

2/  
Odbor správy budov v současné chvíli vyhodnocuje výsledky měření s odbornou firmou a bude hledat vhodný technologický postup, který povede ke snížení vlhkosti v bytové jednotce. O výsledku posouzení a zvoleném postupu budete v nejbližší době informována prostřednictvím technika odboru správy budov. Pro odstranění vlhkosti zdiva způsobené vytopením, Vám nabízíme možnost zapůjčení profesionálního vysoušeče vzduchu Trotec TTK 171 ECO, který splňuje požadavky na vysoušení zdiva i v náročných podmínkách staveb. V této věci se s Vámi spojí technik pro Váš bytový dům pan Zdenko Měcháček, e-mail: [mechacek@brno-lisen.cz](mailto:mechacek@brno-lisen.cz) a domluví se s Vámi na podmínkách provozu a formu úhrady spotřebované energie v souvislosti s provozem vysoušeče.

Požadované informace byly žadateli zaslány prostřednictvím provozovatele poštovních služeb dne 30. 01. 2024.

V souladu s § 5 odst. 3 bude poskytnutá informace zveřejněna také na webových stránkách městské části Brno-Líšeň ([www.brno-lisen.cz](http://www.brno-lisen.cz))



Úřad městské části města Brna  
Brno-Líšeň  
Odbor správy budov

Mgr. Bc.      Digitálně  
Oldřich      podepsal Mgr. Bc.  
Dryšl      Oldřich Dryšl  
Datum:  
2024.02.12  
10:15:17 +01'00'

Zpracoval Mgr. Oldřich Dryšl, vedoucí OSB



## ZPRÁVA Z MĚŘENÍ

Byt v panelovém domě - p. Karbanová

**Zadavatel:** Zdenko Měcháček  
**Telefon:** +420 544 233 693  
**Email:** mechacek@brno-lisen.cz

**Vypracoval:** Ing. Jan Drška  
**Telefon:**  
**Email:**

**Datum:** 17. října 2023

Tato Technická inspekce popisuje dle dostupných informací zřejmý technický stav nemovitosti s přihlédnutím k jejímu stáří, technologii užití k výstavbě a vybavenosti včetně jejího opotřebení ve vztahu k funkčnosti a bezpečnosti jejího užívání a to v době provedení této inspekce bez kontroly a prověření technologií vytápění, ohřevu vody, spalinových cest, chladicích zařízení, rozvodných skříní, statického posouzení konstrukcí, radonu a dalších technologií. Pro kontrolu a posouzení výše uvedených technologií je třeba nechat vypracovat samostatné posudky autorizovanou osobou pro tuto činnost.

Zpracovatel Technické inspekce prohlašuje, že provedl osobně technické posouzení a průzkum celé nemovitosti v souladu s požadavky objednané Technické inspekce zadavatelem za použití dostupných informací o nemovitosti. Obsah této Technické inspekce není zadavatel oprávněn použít pro jiné technické posudky či zprávy, nebo jakýmkoliv jiným způsobem, bez předchozího souhlasu zpracovatele.

Technická inspekce neslouží jako podklad ke stavebnímu řízení nebo k projektovým a stavebním úpravám. Dle ustanovení § 1728 odst. 2 zákona č. 89/2012, Sb., občanského zákoníku v platném znění je obsah této Technické inspekce vypracován za účelem zaznamenání a posouzení aktuálního technického stavu nemovitosti například při prodeji nebo pronájmu nemovitosti a v dalších obdobných případech.

Zpracovatel této Technické inspekce prohlašuje, že se nestává automaticky účastníkem jakéhokoliv sporu či řízení, které může vzniknout mezi vlastníkem či budoucím vlastníkem nemovitosti ani jinými stranami. Veškeré údaje a skutečnosti zjištěné a uvedené v této Technické inspekci se vztahují k datu vyhotovení této Technické inspekce zpracovatelem. Zpracovatel této Technické inspekce nenese žádnou zodpovědnost za údaje, skutečnosti a vady, které vzniknou po zpracování této Technické inspekce.

# OBSAH



Úvod	4
Popis objektu	5
Inspekce nemovitosti	
Zpráva z měření	6
Závěrečné shrnutí	21

## Úvod



Řešenou nemovitostí je byt o velikosti 3+1 v panelovém domě na ulic  
... .. ve městě Brno. V bytě řeší majitelka problémy s vlhkostí zdiva a plísněmi.

## Popis objektu



Projektová dokumentace:	-
Rozsah dokumentace:	-
Průkaz energetické náročnosti budovy:	-
Stav nemovitosti:	Stávající stav
Způsob prohlídky nemovitosti:	Malá inspekce neinvazivní
Revizní zprávy:	-
Datum uvedení do provozu:	-
Typ stavby:	Byt v panelovém domě
Typ konstrukčního řešení:	Montovaný
Počet podlaží:	-
Studna:	-
Umístění objektu:	-
Tepelná ochrana objektu:	Ano
Podsklepený objekt:	-
Typ střechy:	-
Povrchové úpravy podlah:	-

## Zpráva z měření

Na místě byla provedena obhlídka nemovitosti, měření termokamerou a měření vlhkosti zdiva viz. fotodokumentace. Obhlídkou byla zjištěna nezateplená podélná spára po celé výšce budovy u styku s vedlejším domem. Měřením termokamerou byly zjištěny tepelné mosty v rozích po celé světlé výšce bytu, u styku stropní konstrukce a obvodového zdiva a kolem výplní otvorů. Měřením vlhkosti byla zjištěna zvýšená vlhkost zdiva zejména kolem výplní otvorů a v místech tepelných mostů a u styku zdiva a stropní konstrukce. V bytě byla naměřena teplota vzduchu 22,4 °C a relativní vlhkost vzduchu 64,5 %.

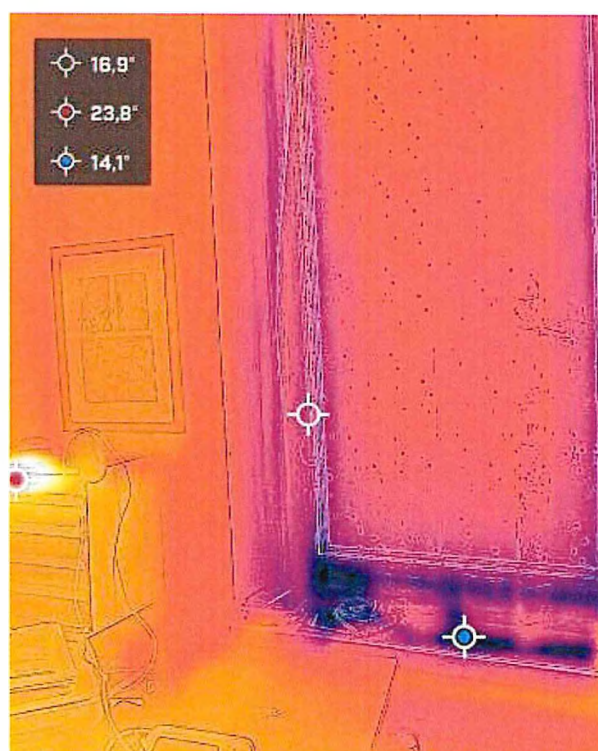
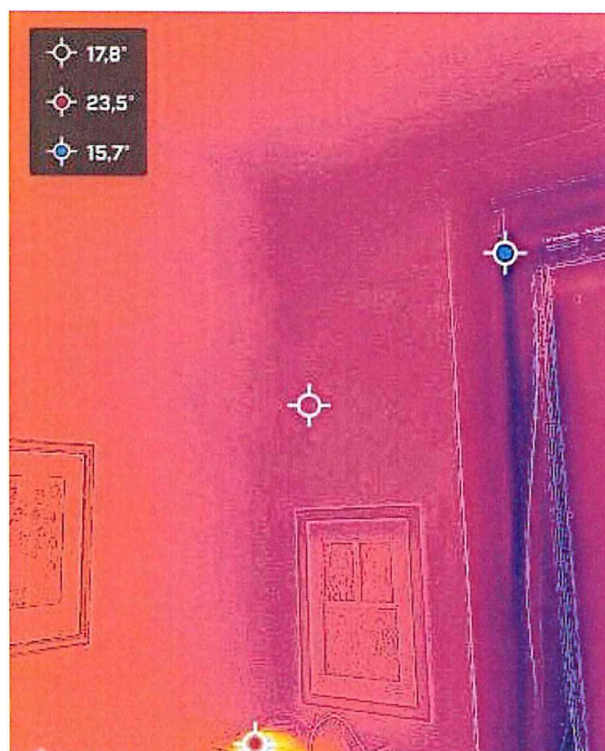
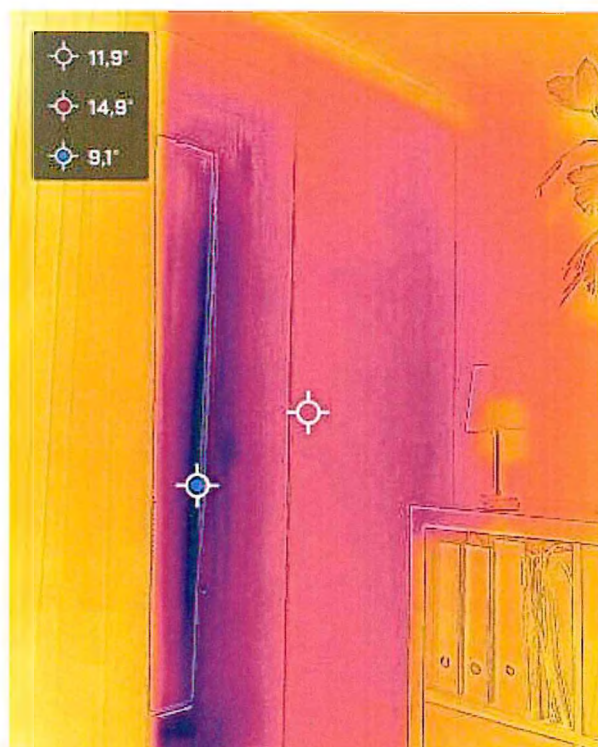
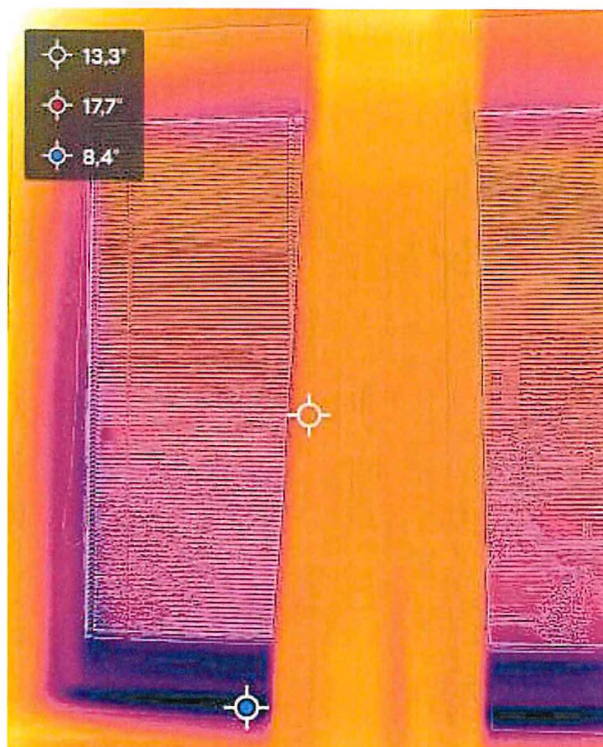
Normové hodnoty vlhkosti dle normy ČSN P 73 0610 u nových obytných prostor jsou do 3% a u sklepních prostor do 7,5%. Měření se provádí přístrojem Voltcraft MF-100 v digit bodech s převodem na % vlhkosti ve zdivu. Doporučené hodnoty relativní vlhkosti vzduchu dle ČSN 06 0210 u obytných prostor jsou v rozmezí od 40% do 60% v závislosti na druhu místnosti a teplota 20 °C až 24 °C. Měření se provádí přístrojem Voltcraft IR-SCAN-350RH/2 v %.



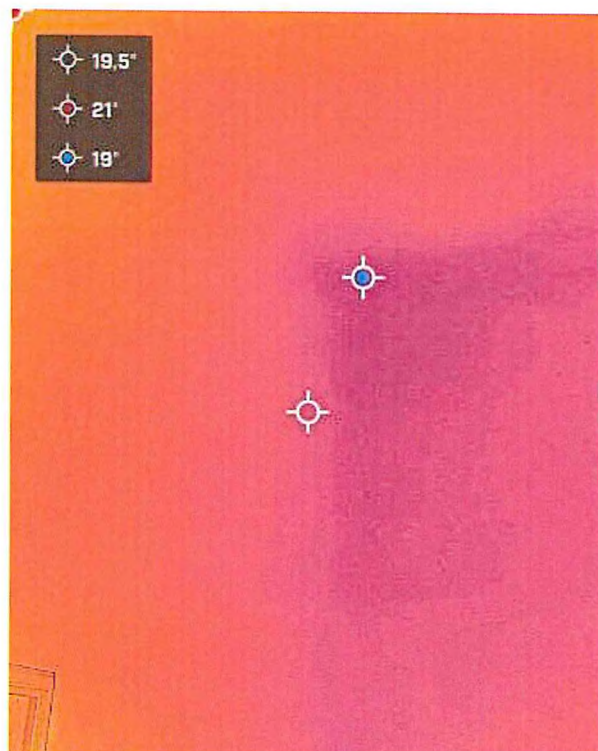
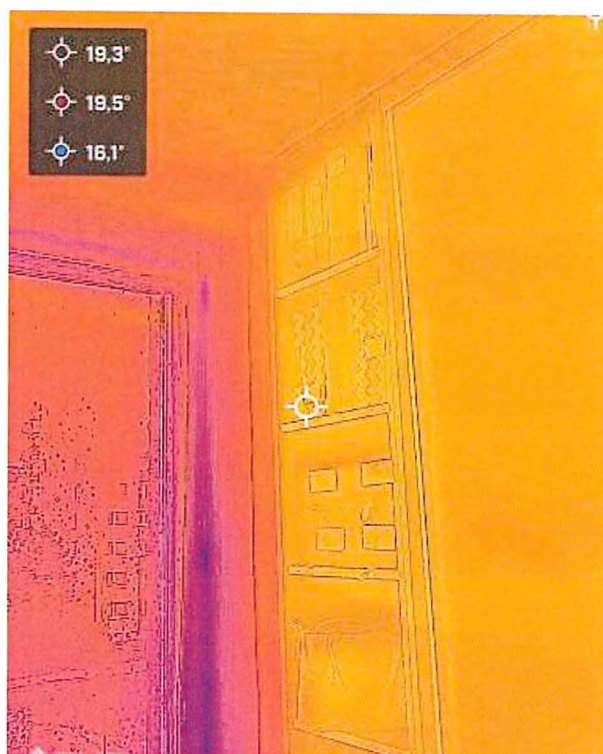
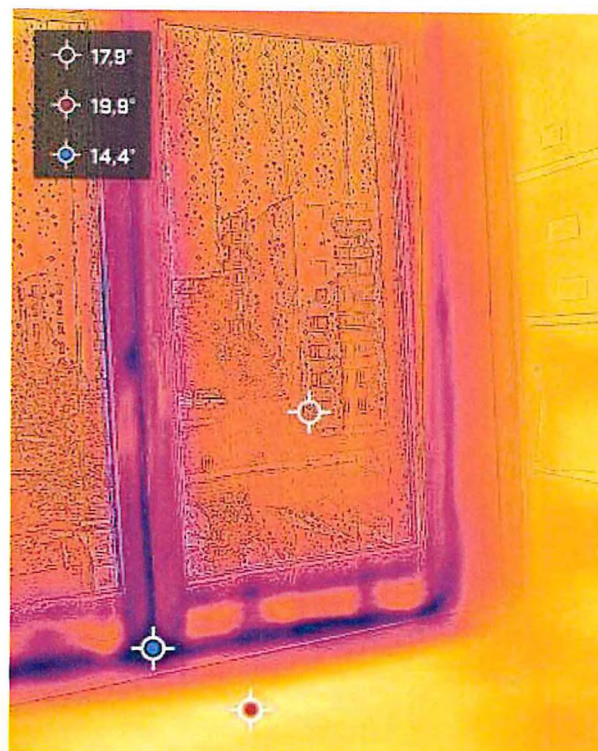
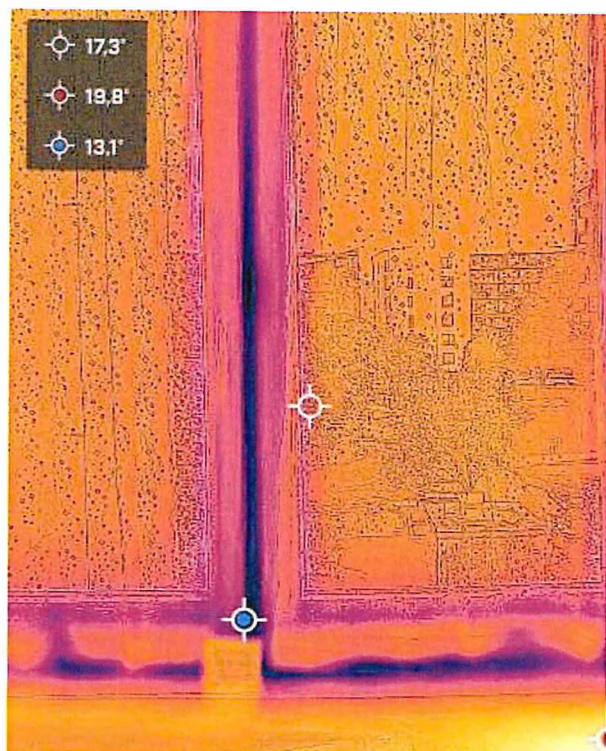


# Inspekce nemovitosti

Měření termokamerou



# Inspekce nemovitosti



# Inspekce nemovitosti

## Měření vlhkosti



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 10%

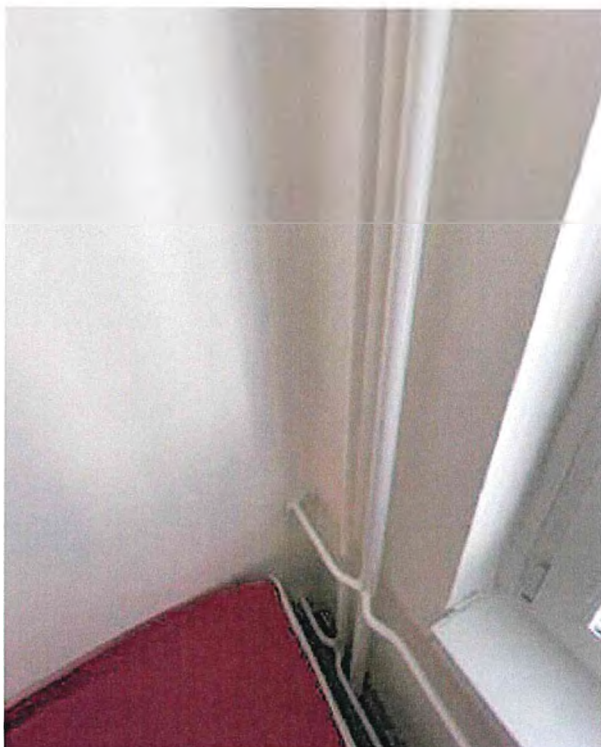


Střední úroveň - Vlhkost 6%



Horní úroveň - Vlhkost 12%

# Inspekce nemovitosti



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 11%



Střední úroveň - Vlhkost 12%



Horní úroveň - Vlhkost 15%

# Inspekce nemovitosti



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 12%



Střední úroveň - Vlhkost 12%



Horní úroveň - Vlhkost 10%

# Inspekce nemovitosti



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 11%

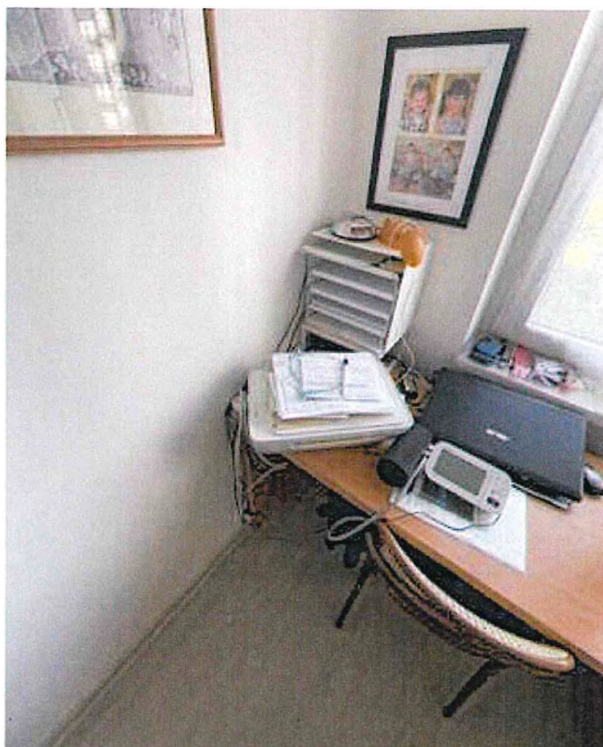


Střední úroveň - Vlhkost 12%



Horní úroveň - Vlhkost 11%

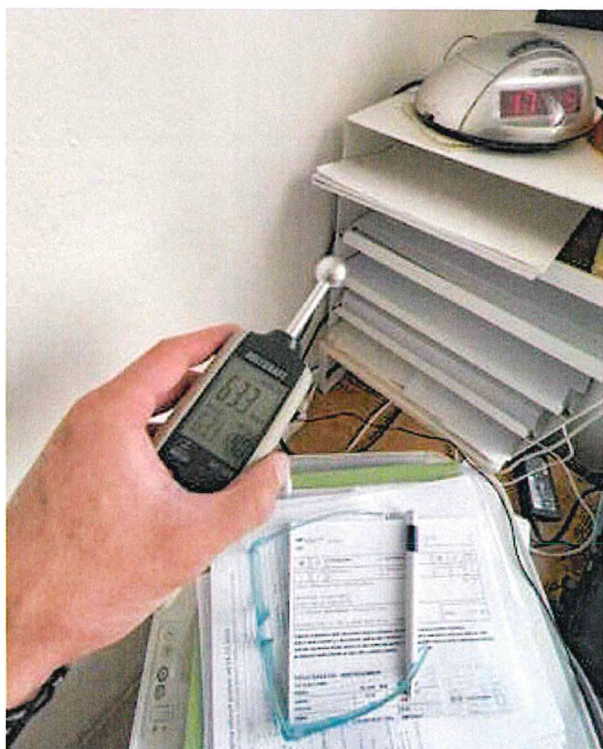
# Inspekce nemovitosti



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 13%

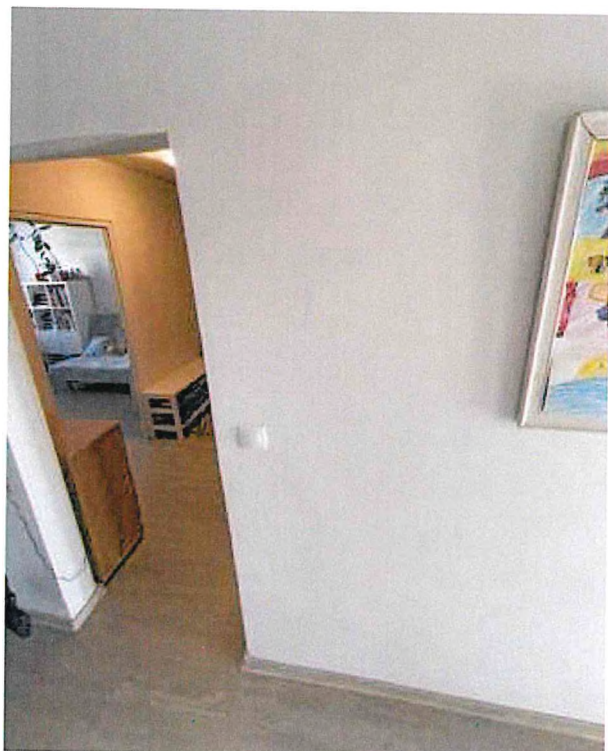


Střední úroveň - Vlhkost 11%



Horní úroveň - Vlhkost 10%

# Inspekce nemovitosti



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 4%



Střední úroveň - Vlhkost 6%



Horní úroveň - Vlhkost 11%



# Inspekce nemovitosti



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 4%

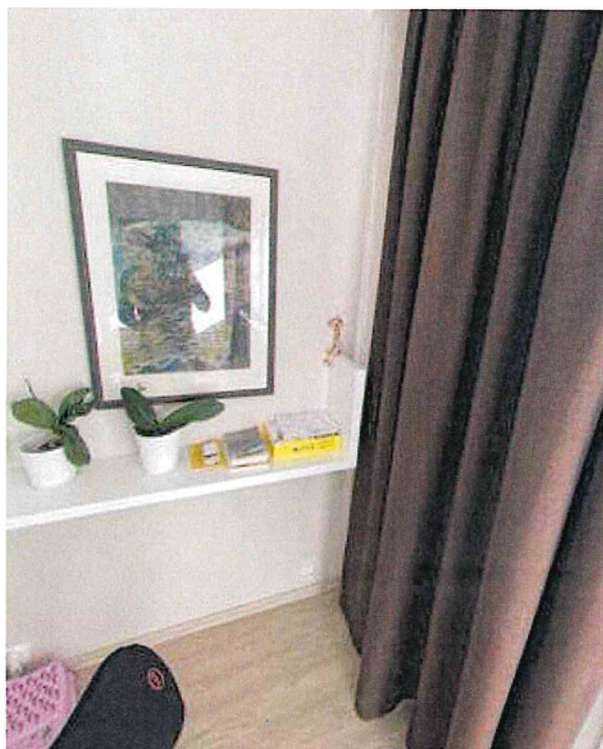


Střední úroveň - Vlhkost 5%



Horní úroveň - Vlhkost 11%

# Inspekce nemovitosti



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 7%



Střední úroveň - Vlhkost 5%

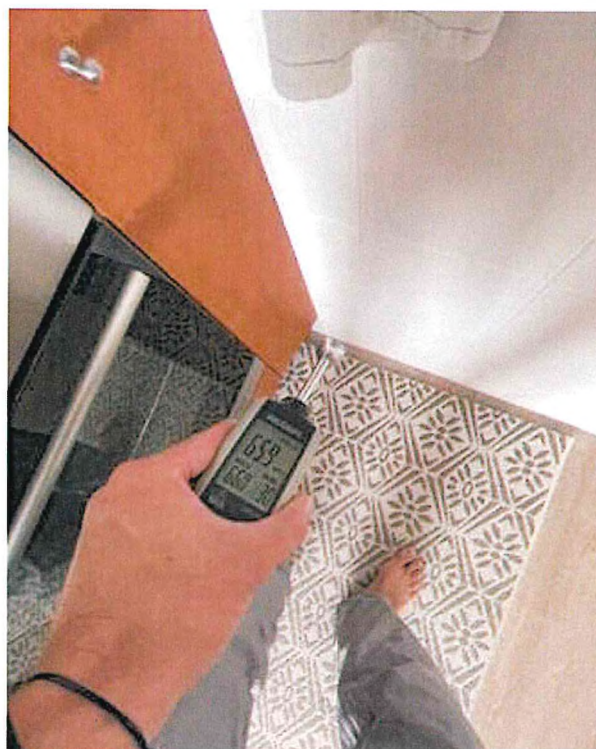


Horní úroveň - Vlhkost 12%

# Inspekce nemovitosti



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 11%



Střední úroveň - Vlhkost 6%



Horní úroveň - Vlhkost 11%

## Závěrečné shrnutí



Zjištěné závady jsou způsobeny jednak neodborným provedením detailu zateplení u styku s vedlejším objektem, kde tato nezateplená spára způsobuje tepelné mosty v bytě a dále pravděpodobnou absencí parotěsné pásky (interiér) a paropropustné pásky (exteriér), což způsobuje tepelné mosty kolem výplní otvorů. Zvýšená vlhkost u styku zdiva a stropní konstrukce odpovídá tvrzení majitelky, že byt byl vytopen z vyššího patra. Tomuto odpovídají i hodnoty vlhkosti, které jsou vyšší než hodnoty naměřené níže.

Zjištěné závady následně způsobují v bytě kondenzaci vlhkosti uvnitř stěn, zvýšenou vlhkost zdiva a okolních konstrukcí, degradaci maleb a omítek, zvýšenou relativní vlhkost vzduchu s následným tvořením plísní. Toto vše má negativní vliv na zdraví osob a stav vnitřního vybavení bytu.

Doporučujeme provést z vnitřní strany tepelně izolační nátěr problémových míst s dostatečným přesahem, to zabrání kondenzaci a tvoření plísní. Pro odstranění vlhkosti ze zdiva způsobené vytopením, je vhodné do bytu umístit průmyslový odvlhčovač vzduchu a sledovat vlhkost vzduchu.



Ing. Jan Drška  
**DRYOUT s.r.o.**