

Pohroma z Kladna: zfušované dřevostavbě shnila podlaha i sádrokarton

16. února 2015 1:00

Majitelé nové dřevostavby na okraji Kladna, kteří si kvůli sousedům přáli zůstat v anonymitě, se z nového domu příliš neradovali. Po nastěhování začaly neuvěřitelné problémy s vlhkostí. Reklamáce u firmy byla zbytečná, stavební společnost totiž zkrachovala.



Pohled pod vanu s poškozenými vrstvami izolace. Noviny majitelé použili jako jednoduchý indikátor změn vlhkosti. | foto: Bytecheck

Problémy začaly již při dokončování [stavby](#). Již tehdy bylo obtížné vše s dodavatelem vyřešit. Fatální zpoždění urychlila až [banka](#), která chtěla zastavit financování a developer se zalekl, že nedostane své peníze, jak bylo dohodnuto ve smlouvě.

Před předáním kupci zjistili, že v přízemí je položená jiná dlažba, než si vybrali. Dohadování s developerem je ale natolik znechutilo, že nakonec rezignovali a rozhodli se, že dlažbu vymění sami až po předání domu. „Při odstraňování dlažby jsme zjistili, že ji lze odloupnout takřka pohledem. Navíc se ukázalo, že topné [kabely](#) pod ní nejsou spojené, podlahové topení samozřejmě nefungovalo,“ říká majitel.

Problémy s dřevostavbou



[Zobrazit fotogalerii](#)

První zimu po nastěhování se při mírném snížení venkovní teploty začala rosit okna a vznikala plíseň. Vnitřní povrch ze sádrokartonu vlhkost nedokázal zvládnout a začal se rozpadat.

Firma po obdržení reklamáce poslala do domu svého technika. Ten se na okna podíval a řekl, že špatně větrají. Nic víc neudělal. Nic nezjišťoval, ani neměřil vlhkost a teplotu v domě. Jen přišel a během několika minut rozhodl. Manželé se s informací bohužel spokojili a snažili se větrat co nejlépe.

V následujícím roce se v chladných měsících situace opakovala. Ke kondenzaci a plísním na ostění oken se přidala netěsnost obvodových stěn. Seřízení oken nepomohlo. Od developera se dozvěděli, že málo topí. Opět bez jakéhokoliv prověřování. Na slova majitele, že topí a větrají řádně, nikdo nereagoval. „Musíme neustále dezinfikovat všechny

plochy v domě a ničit plísně. Máme dítě a samozřejmě nechceme dýchat zamořený vzduch,“ zoufá si majitelka.

Pak se na stropě v přízemí objevily mapy od vody. Vypadalo to na netěsnící odpad u [vaně](#). Pohled pod vanu byl šokující. Podlaha byla kompletně shnilá. Celý prostor pokrývala v tlustých vrstvách černá plíseň. Problém nebyl jen v odpadu, ale také ve vodovodním potrubí. Po tomto zjištění si manželé pozvali do domu stavební inspektory z firmy Bytecheck.

„Na oknech byla plíseň, lícová vrstva sádrokartonů byla vlhká a nestabilní. Při měření infra-teploměrem a termovizní [kamerou](#) na povrchu stěn jsme naměřili velmi nízkou teplotu, která ukazuje špatnou [izolaci](#) stěn a stropů. V obývacím pokoji v rohu balkonových dveří hrozí, že při velmi chladném počasí zkondenzovaná vlhkost na vnitřním povrchu zmrzne,“ popisuje stav domu inspektor Ondřej Bláha.



Vlhkost a nedostatečná izolace ostění poškodily vnitřní konstrukci.



Poškození vnitřního ostění okna

Inspektoři při zevrubném hodnocení domu zjistili další závady, se kterými bude v budoucnu problém, například jsou špatně napojené parotěsné vrstvy. V koupelně se kvůli zatékání vody a nesprávnému položení uvolňuje keramická dlažba a praskají spáry, kterými voda dál proniká do podlahy. Podklad pod dlažbou je naprosto nevhodný a řemeslníci jej vůbec neměli použít.

**Blogger roku
2014
finále**

Hlasujte a vyhrajte víkend v luxusním resortu Villa Memories nebo předplatné časopisu TĚMA

V následujících měsících čeká koupelnu kompletní **rekonstrukce** spojená s odstraněním vany a podlahy. V přízemí bude nutné rozebrat část podhledu a až poté se ukáže, zda není poškozená dřevěná nosná konstrukce. U oken se sejmou vnější parapety a odstraní obvodová izolace s částí fasády na ostění, aby se mohla provést oprava izolace a těsnění napojovací spáry. Při odkrytí se mohou objevit problémy s parotěsnými vrstvami ve fasádách dřevostavby.

Veškeré opravy si budou majitelé hradit sami. Záruční **doba** skončila a developer nakonec zkrachoval, žádný právní nástupce neexistuje. Kvůli tomu, že si majitelé nenechali odborně posoudit stav domu v době, kdy developer odmítl reklamaci poprvé uznat, přišli o možnost požadovat opravy či finanční vyrovnání, nebo v extrémním případě i odstoupení od smlouvy.



Termografické snímky z půdy. Vlevo rozdíl v těsnosti parotěsné vrstvy a vpravo chybějící tepelné izolace v napojení na stěnu.

„Každá dřevostavba by měla při dokončení projít tzv. blower door testem, při kterém se zjišťuje dostatečné zatěsnění fasády a střechy. V místech s nízkou teplotou se poté tepelná izolace musí doplnit, nebo detail zatěsnit,“ vysvětluje Ondřej Bláha.

Při přebírání nového domu je vždy nutná velmi důkladná kontrola všech jeho součástí a funkční od topení po větrání na WC. Kupci by měli po developerovi požadovat všechny protokoly o zkouškách. V případě **poruchy**, která nastane po nastěhování, je nutné situaci ihned řešit a ihned všechny závady vyfotit a popsat, co a kdy se stalo. Reklamaci je dobré poslat doporučeným dopisem.

At' děláte cokoli, vždy větráte špatně

V **novostavbách** a starších domech s plastovými okny se mnoho lidí potýká s rosením oken a vznikem plísní na ostěních. Voda, která kondenzuje na povrchu okna a ostění může mít několik příčin. Mnohdy jde o nesprávně provedený stavební detail. Někdy lidé nevětrají vůbec a interiér přetápí, potom může ke kondenzaci dojít, i když je detail v normě.

Stavební normy však běžnému uživateli připravily komplikaci. Pro správnou funkci stavby je nutné v ní zajistit podmínky, pro které byla navržena. To znamená teplotu 20°C a 50 - 55 % relativní vlhkost vzduchu, což jde reálně málokdy dodržet.

Další nepříjemná podmínka požaduje v obytných místnostech zajištění potřebné výměny vzduchu (0,3 - 0,5 násobku objemu místnosti za hodinu) - tedy 1x za dvě až tři hodiny vyměnit kompletně vzduch v místnosti.

Může se hodit

Sháníte firmu nebo řemeslníka na rekonstrukci? Zadejte si **poptávku zdarma** ušetřete až 30% při výběru firmy nebo řemeslníka.

Pokud stavba není vybavena rekuperací či větracími klapkami, není takové větrání možné jednoduše zajistit. Domy by musely být navrženy vždy s provětráváním či rekuperací, které zajišťují větrání bez vědomí uživatele. V Česku však není nezávislé větrání povinné.

Reality pod lupou

Koupili jste bydlení a máte s ním problémy? Budete rekonstruovat a chcete vědět, na co si dát pozor? Nechcete se nechat podvést při realitních transakcích?

Jedněte zodpovědně. Pošlete svůj dotaz do seriálu Reality pod lupou a pomůžeme vám nespálit se.

Popište nám vaše problémy či obavy.

Navrhne rozumné řešení a sepíšeme obecné postupy.

Zkontrolujeme realizaci.

Stanovíme zásady prevence pro ostatní čtenáře.



Společný projekt rubiky Bydlení.iDNES.cz, portálu [Reality.iDNES.cz](#) a specialistů ze společnosti [Bytecheck](#), kteří se zabývají technickým prověřováním nemovitostí, chce ukázat, že každý problém s nemovitostí lze řešit s minimem ztrát a také jak důležitá je prevence.

HLEDÁME DALŠÍ ZÁJEMCE

Sledujte, co zažívají lidé se starostmi, jako máte vy. Nebo do toho pojďte rovnou s námi. [Přihlásit se můžete zde](#).

Chcete využít prověření nemovitosti při koupi bydlení? Se seriálem Reality pod lupou máte slevu 20 %. [Stačí vyplnit formulář](#).

Autor: web