

Zápis z kontrolního dne

Datum: 23. 10. 2026

Čas: 11:00–13:00

Místo: bytový dům K Lesu 345

Přítomni

- Martin Maruniak, Jan Doleček za výbor SVJ
- pan Kořínek
- pan Lačev + nájemníci bytů r. Špidlenových a p. Kroupové

V rámci kontrolního dne byly navštíveny byty pana Lačeva, Špidlenových a paní Kroupové. Dále byty r. Dolečkových a p. Lachmana.

Zjištění k zatékání

Při prohlídce nebyla zjištěna jednoznačná nová příčina zatékání. Dlažba, povrchy a části hydroizolace nevykazovaly poškození. Nebyly patrné nové závady oken ani netěsné spáry v jejich napojení na fasádu či hydroizolaci. Odvodňovací žlaby nebyly zanesené a nebyla zjištěna nedostatečná údržba balkonů.

Na základě dnešní prohlídky se zatím nejvíce jeví jako pravděpodobná přímá souvislost průsaků s opravami provedenými v loňském roce. Příčina zatékání však nebyla určena.

Další zjištěné závady a plánované kroky

1. **Fasáda ve 4. nadzemním podlaží**
Provéřit fasádu, zejména případné trhliny v omítce a napojení oplechování soklu na střechu v průčelí. Zkontrolovat přesahy v místech zvýšeného namáhání a podle výsledku zajistit potřebné utěsnění či opravu. Požadavek bude zadán ve spolupráci se správcovskou společností OptimCare.
2. **Příprava oprav teras na rok 2027**
V domě jsou tři zimní zahrady, včetně zimní zahrady u pana Lačeva. Pan Kořínek navrhne další postup: zda zimní zahrady dočasně nadzvednout, nebo demontovat. Při návrhu je nutné zohlednit plánovanou výšku nové dlažby na terasách. **Pan Kořínek do 11. 11. 2026** zašle cenový návrh oprav plánovaných pro 16 bytových jednotek (předběžný termín realizace plánovaných oprav je **duben 2027**).
3. **Okna – byty pana Dolečka a pana Lachmana**
Místně bylo zjištěno netěsné nebo nesystémové provedení detailu vnějších parapetů a napojení oken, co může způsobovat zatékání. Bude hledán termín kontroly a rekonstrukce silikonového těsnění a zatmelení. U okna pana Lachmana byla navzdory předchozím nátěrům a opravám zjištěna degradace; možnost výměny bude předložena k projednání Shromáždění SVJ v rámci celkových investic do nových oken v rámci komplexu K lesu.
4. **Balkon pana Dolečka**
Byl zjištěn lokální problém s vlhkostí a průsakem v místě napojení žlebu/schodu a kotvení zábradlí do fasády. Bude navržen termín a způsob zásahu.

Zapsal: Martin Maruniak

Za výbor SVJ K Lesu 345