

INSPEKCE NEMOVITOSTI - ODBORNÁ ZPRÁVA

Bytová jednotka v bytovém domě, Brno

Cílené posouzení trhliny v nenosné příčce · příčinná analýza a doporučený postup · inspekcepredkoupi.cz

Položka	Údaj
Zpracovatel	Ing. Otakar Hobza, Kučerov 6, 682 01 · IČ: 07292775 · datová schránka: sumbedw · +420 608 950 676 · hobza@dozor-brno.cz · web: inspekcepredkoupi.cz
Předmět	Bytová jednotka o podlahové ploše cca 60 m ² v bytovém domě v Brně
Objekt	Zděný (cihelný) bytový dům s výtahem a bezbariérovým přístupem; dokončení projektu zima 2018. Stáří objektu v době inspekce cca 7,5 roku.
Rozsah inspekce	Balíček STANDARD, cílená (tematická) prohlídka zaměřená na jeden nález - trhlinu v nenosné příčce. Vizuelní kontrolní prohlídka bez destruktivních zásahů, bez sond a bez měření geometrie stropní konstrukce. Inspekce neposuzuje lokalitu, prodejní cenu, technický stav společných částí domu ani stav technických zařízení bytu nad rámec předmětu zadání.
Termín inspekce	
Datum zprávy	
Stav při prohlídce	
Sdělení uživatele	Trhlina se dle sdělení nájemníka poprvé projevila přibližně před dvěma roky (tj. cca v roce 2024, ve stáří objektu cca 5–6 let). Údaj nebyl ověřen dokladem ani fotodokumentací.
Podklady	Nebyla předložena projektová dokumentace, prohlášení vlastníka, dokumentace skutečného provedení, stavební deník ani zápisy SVJ. Posouzení vychází výhradně z vizuelní prohlídky a z pořízené fotodokumentace.
Ostatní nálezy	V rozsahu zadané cílené prohlídky nebyly zjištěny další vady ani nedostatky. Tuto skutečnost nelze zaměňovat s prohlášením o bezvadnosti bytu jako celku - viz kap. 1.2.

1. Souhrn a klasifikace

Zjištěné vady jsou klasifikovány ve čtyřech stupních shodně s metodikou zpracovatele:

KRITICKÁ VADA (ohrožení statiky, zdraví, požární bezpečnosti nebo základní funkce konstrukce), **VÝZNAMNÁ VADA** (porušení normy či technologie s dopadem na životnost a užívání), **K OVĚŘENÍ** (skryté konstrukce a položky vyžadující doložení nebo měření) a **DROBNÁ VADA** (kosmetické nebo dokončovací nedostatky bez dopadu na funkci či bezpečnost).

1.1 Výsledek v jedné větě

V bytě byla zjištěna jedna průběžná trhлина v nenosné příčce, vedená od horního rohu dveřního otvoru šikmo vzhůru ke stropu, patrná shodně na obou lících příčky. Trhлина nepokračuje do navazujícího nosného zdiva. Jde o poruchu s vysokou pravděpodobností nestatického charakteru - tedy o poruchu příčky, nikoli o poruchu nosné konstrukce domu, avšak její příčina leží mimo příčku samotnou a bez doplňujícího ověření ji nelze uzavřít. Sanace provedená bez tohoto ověření má životnost jedné topné sezony.

1.2 Rozsah zjištění a jeho hranice

Zadáním inspekce bylo cílené posouzení jednoho konkrétního nálezu. Konstatování „žádné další vady nezjištěny“ se proto vztahuje výhradně k rozsahu této prohlídky a nelze je vykládat jako komplexní inspekci bytu. Nebyla prováděna kontrola rozvodů ZTI a elektro, měření vlhkosti, kontrola oken a jejich připojovacích spár, kontrola podlahových skladeb, měření průvzdušnosti ani termovizní snímkování. Byt byl navíc v době prohlídky obsazen a zařízen, což standardně omezuje přístup k obvodovým stěnám, k rozvodům a k podlahám. Pokud objednatel potřebuje posouzení bytu jako celku, jde o samostatný a širší rozsah služby.

1.3 Kvantitativní přehled

Nález	Stupeň	Kapitola
Průběžná šikmá trhлина v nenosné příčce nad zárubní, oboustranná	VÝZNAMNÁ	2.1
Přetvoření (průhyb / dotvarování) vodorovné nosné konstrukce jako předpokládaná primární příčina	K OVĚŘENÍ	3.2
Provedení hlavy příčky - stlačitelná spára a kotvení	K OVĚŘENÍ	3.3
Existence a uložení překladu nad dveřní zárubní	K OVĚŘENÍ	3.4
Souhrn: 0 kritických · 1 významná · 0 drobných · 3 položky k ověření		

2. Popis zjištění

2.1 Průběžná šikmá trhлина v nenosné příčce nad dveřní zárubní [VÝZNAMNÁ VADA]

- **Zjištění:** V nenosné příčce z keramických (cihelných) tvarovek byla zjištěna trhлина, která vychází z horního rohu dveřního otvoru a stoupá šikmo vzhůru pod úhlem přibližně 45° směrem ke stropní konstrukci, u níž se přiklání do polohy blízké svislé. Trhлина je průběžná a je patrná ze strany chodby i ze strany navazující místnosti, tedy na obou lících téže příčky, ve shodné poloze a se shodným průběhem.
- **Charakter porušení:** V dolní části, v úseku o délce řádově 200–300 mm nad rohem otvoru, je porušení nejvýraznější - došlo zde k odloupení povrchové (štukové, resp. stěrkové) vrstvy v pruhu podél trhliny a tudíž mohlo být přistoupeno k manuálnímu lokálnímu obnažení podkladu. V obnaženém místě je patrná struktura připomínající výztužnou tkaninu, resp. bandáž ve spoji; její přítomnost je nutné ověřit na místě dotykem. Směrem ke stropu se trhлина zužuje do vlasové linie.
- **Šířka rozevření:** Šířka trhliny nebyla při prohlídce měřena kalibrovaným měřidlem (trhlinoměrem ani dilatometrem). Lze odhadnout rozevření řádově v desetinách milimetru až v jednotkách milimetru v nejporušenějším úseku.
- **Rozsah v objektu:** Obdobná porucha nebyla v rozsahu prohlídky nalezena na jiném místě bytu. Nebylo ověřováno, zda se stejná porucha vyskytuje i v jednotkách nad a pod posuzovaným bytem - tento údaj je pro určení příčiny zásadní a je předmětem doporučení v kap. 5.1.
- **Časový údaj:** Dle sdělení nájemníka se trhлина projevila cca před dvěma lety, tj. přibližně v roce 2024, přibližně 5 až 6 let po dokončení objektu. Údaj nebyl doložen, ale je konzistentní s mechanismem popsáním v kap. 3.2 - proto s ním zpráva dále pracuje jako s indicií, nikoli jako s prokázanou skutečností.

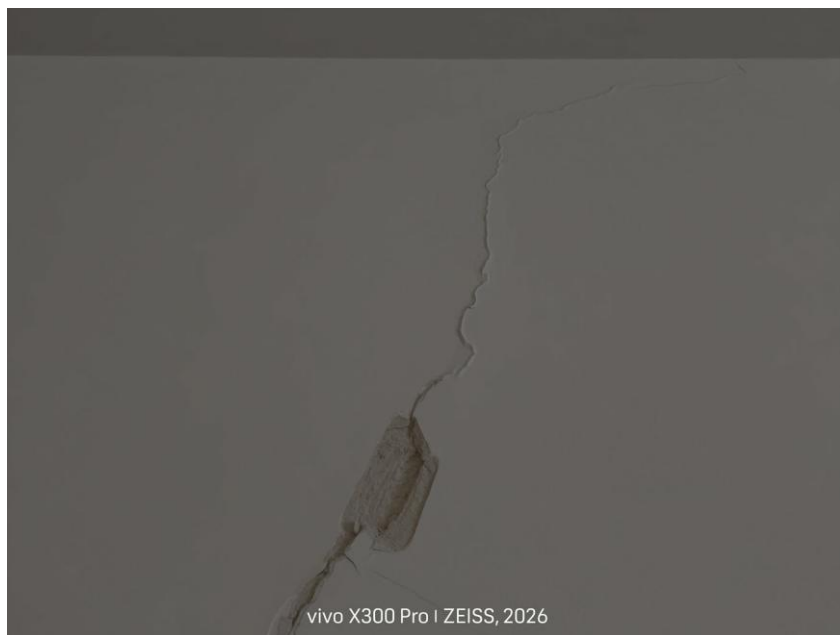


Foto 1 - Celkový průběh trhliny od stropní konstrukce dolů k rohu dveřního otvoru, s patrným odloupením povrchové vrstvy ve spodní části.

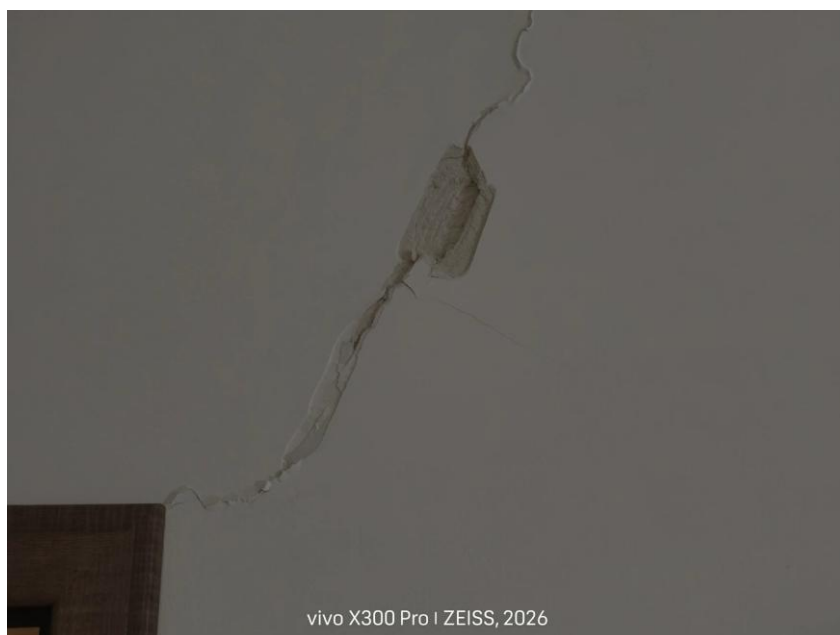


Foto 2 - Detail nejporušenějšího úseku a pokračování trhliny k hornímu rohu zárubně (vlevo dole).



Foto 3 - Průběh trhliny v horní části příčky s napojením na strop; patrné je i odbočení do vodorovné polohy pod stropem.

3. Analýza příčiny

Následující kapitola rozebírá mechanismus vzniku poruchy. Formulace jsou vědomě rozděleny na to, co je z nálezů prokázáno, a na to, co je hypotéza vyžadující ověření. Tento rozdíl je pro další postup podstatný - bez něj hrozí, že bude sanována omítka místo příčiny.

3.1 Vrubový efekt v rohu otvoru - proč trhlina vznikla právě zde

Roh dveřního otvoru je z hlediska rozdělení napětí v ploše příčky koncentrátorem napětí. V okamžiku, kdy je příčka jakkoli deformována - ať už podepřením, které se prohýbá, nebo konstrukcí nad ní, která na ni dosedne - hlavní tahová napětí se stáčí k rohu otvoru a nabíhají zde na hodnotu, kterou zdivo v tahu nepřenese. Zdivo z keramických tvarovek má pevnost v tahu za ohybu řádově v desetinách MPa a je v tomto směru prakticky nepoužitelné jako tahový prvek. Trhlina se proto otevře přesně tam, kde je průřez nejslabší a napětí nejvyšší - v rohu otvoru - a odtud postupuje po dráze nejmenšího odporu vzhůru, tedy zhruba pod 45° kolmo ke směru hlavního tahu.

Šikmý průběh pod 45° z rohu otvoru je tedy sám o sobě diagnostický: nejde o náhodné porušení povrchové úpravy, ale o mechanickou odezvu příčky na deformaci, která do ní vstupuje zvenčí.

3.2 Přetvoření vodorovné nosné konstrukce - předpokládaná primární příčina

Skutečnost, že trhlina nepokračuje do navazujícího nosného zdiva a je uzavřena v příčce, je klíčová. Vylučuje poruchu založení objektu i celkovou statickou poruchu domu - u těch by porušení procházelo nosnými konstrukcemi, obvykle po schodovité dráze v ložných a styčných spárách, a projevovalo by se na více místech objektu současně, typicky včetně deformace otvorů a fasády. Zdrojem deformace je tedy vodorovná konstrukce v bezprostředním okolí příčky. Přicházejí v úvahu dvě větve, které je nutné rozlišit:

- **Větev A - průhyb stropní konstrukce pod příčkou.** Příčka sedá společně s deskou, na které stojí. Deformace vstupuje do příčky zdola, ta se roztrhne v nejslabším průřezu, tedy nad otvorem. Typickým doprovodným znakem je mírné rozevření trhliny směrem dolů a případné odchýlení zárubně od svislice.
- **Větev B - průhyb stropní konstrukce nad příčkou při tuhém napojení hlavy.** Prohýbající se deska dosedne na příčku a ta se stane nechtěně nosnou. Zatížení se v ní rozvádí klenutím a stéká do rohů otvoru. Rozlišovacím znakem je vodorovná trhlina pod stropem probíhající po délce příčky. Na fotografii č. 3 je patrné odbočení trhliny do polohy blízké vodorovné těsně pod stropem - pokud je tento úsek souvislý po delší části příčky, jde právě o tuto variantu.

K oběma větvím se váže mechanismus, který dobře vysvětluje časový údaj sdělený nájemníkem.

Železobetonová konstrukce se v čase dotvaruje (creep) - její průhyb narůstá pod stálým zatížením ještě řadu let po výstavbě, přičemž konečná hodnota průhybu bývá dvoj- až trojnásobkem hodnoty okamžité a proces prakticky doznívá zhruba mezi třetím a desátým rokem provozu. Objekt byl dokončen v zimě 2018; projev poruchy okolo roku 2024 tedy nespadá do období „vady se projevily hned po nastěhování“, ale přesně do pásma, kdy dotvarování dosahuje hodnot, na které křehká výplňová konstrukce už nestačí.

- **Normový rámec:** ČSN EN 1992-1-1 (Eurokód 2), čl. 7.4.1 - u konstrukcí, které nesou nebo podpírají příčky náchylné k poškození nadměrným průhybem, se omezuje průhyb vzniklý po jejich zabudování na $L/500$. Obecný limit $L/250$ pro celkový průhyb od kvazistálé kombinace zatížení je pro tento účel nedostatečný. Souběžně ČSN EN 1996-1-1 a ČSN EN 1996-2 - nenosná výplňová stěna musí být od nosné konstrukce oddělena tak, aby na ni nebyly přenášeny účinky přetvoření stropu.
- **Co to znamená prakticky:** Pokud je příčinou dotvarování desky, nejde o poruchu ohrožující stabilitu objektu, ale o poruchu, která se bude opakovat po každé opravě, dokud nebude oddělena hlava příčky od stropu (viz 3.3). Pokud by naopak průhyb překračoval normové limity výrazně, jde už o vadu nosné konstrukce, tedy společně části domu, se všemi důsledky uvedenými v kap. 6.

3.3 Provedení hlavy příčky - stlačitelná spára a kotvení

Nejčastější realizační příčinou tohoto typu poruchy je nesprávné provedení napojení příčky na strop. Správné řešení předpokládá, že se v hlavě příčky ponechá stlačitelná spára o tloušťce zpravidla 10–20 mm, vyplněná pružným materiálem (minerální vlna, případně systémová PUR pěna s trvalou stlačitelností), nikoli zdicí maltou. Spára má za úkol pohltit přetvoření stropu, aniž by se přeneslo do příčky. Vyplnění spáry maltou - nebo její úplné vynechání a dozdnění příčky natěsní - z příčky udělá tuhou vzpěru mezi dvěma deskami, které se navzájem pohybují.

- **Souvisejícím detailem:** je kotvení příčky do navazujícího nosného zdiva plochými kotvami zpravidla po cca 500 mm výšky. Kotvy zajišťují stabilitu příčky v rovině kolmé na její líc, ale nesmí být zaměňovány za tuhé provázání - to je právě to, co má stlačitelná spára v hlavě vyloučit.
- **Ověření:** Sonda do omítky v hlavě příčky (rozměr řádově 100 × 100 mm) prokáže, zda je spára vyplněna maltou, nebo pružným materiálem. Jde o zásah, který je opravitelný přestěrkováním a přemalováním - tedy nesrovnatelně levnější než opakovaná sanace trhliny naslepo.

3.4 Existence a uložení překladu nad dveřní zárubní

Trhlina vychází přesně z rohu otvoru, což vede k otázce, zda je otvor vůbec překlenut samostatným překladem, nebo zda funkci překladu plní pouze obložková zárubeň. Použití zárubně místo překladu je v **příčkách rozšířená úspora**, která funguje do okamžiku, kdy se konstrukce nad příčkou začne prohýbat.

- **Požadavek:** Ověřit endoskopem nebo drobnou sondou přítomnost překladu a jeho délku uložení na obou stranách otvoru. Pro ploché a systémové překlady v příčkách se požaduje uložení zpravidla nejméně 100–125 mm na každé straně dle typu a rozponu; konkrétní hodnotu stanoví technický list použitého systému.
- **Význam:** Nedostatečné uložení nebo úplná absence překladu vysvětluje, proč se porucha soustředila právě nad tento otvor a neprojevila se jinde v bytě.

3.5 Co bylo naopak vyloučeno

- **Smršťování omítky nebo povrchové úpravy.** Smršťovací trhliny nejsou průběžné skrz konstrukci; projevují se pouze na jednom líci, mají nepravidelný, často rozvětvený nebo mapovitý charakter a nekopírují geometrii otvoru. Zjištěná trhlina je patrná shodně na obou stranách příčky ve stejné poloze - to smršťování omítky spolehlivě vylučuje a přesouvá poruchu do samotného zdiva.
- **Porucha založení objektu.** Vyloučena tím, že se porušení nepřenáší do navazujícího nosného zdiva ani se neprojevuje na dalších místech bytu. Sedání objektu se projevuje ve zcela jiném vzoru - schodovitými trhlínami v nosných stěnách, deformací otvorů a poruchami fasády.
- **Objemové změny zdiva z vlhkosti.** Nepravděpodobné vzhledem ke stáří objektu; počáteční objemové změny keramického zdiva odezní v prvních letech a neprojevují se poprvé v šestém roce provozu.

- **Zásah do konstrukce ze strany uživatele.** Nebyly zjištěny žádné stopy po dodatečném zásahu (nové rozvody v drážkách, dodatečné otvory, výměna zárubně). Tuto možnost je nicméně vhodné ověřit dotazem u vlastníka, resp. u předchozích nájemníků.

4. Hodnocení závažnosti

Porucha je klasifikována jako VÝZNAMNÁ VADA, nikoli jako kritická. Toto zařazení stojí na třech skutečnostech: trhlina je uzavřena v nenosné konstrukci, nepřenáší se do nosného zdiva a nebyla zjištěna na dalších místech objektu. Bytu ani jeho uživatelům nehrozí v současném stavu bezprostřední nebezpečí.

Současně je nutné říct, co toto zařazení neznamená. Neznamená, že jde o kosmetickou záležitost k přestěrkování. Příčina poruchy leží mimo příčku a dokud nebude odstraněna, bude se porucha po každé opravě pravděpodobně vracet. A pokud by se ověřením prokázalo, že průhyb vodorovné konstrukce překračuje normové limity, mění se povaha nálezu - z vady výplňové konstrukce v bytě se stává vada nosné konstrukce, tedy společné části domu.

- **Kritérium pro překlasifikaci na KRITICKOU VADU:** Zjištění kteréhokoli z následujícího: (a) měřený průhyb stropní konstrukce překračující L/250; (b) aktivní progresy trhliny s přírůstkem rozevření nad 0,3 mm během sledovaného období; (c) obdobná porucha zjištěná současně v jednotkách nad a pod posuzovaným bytem, tj. plošný charakter poruchy v celé svislici objektu; (d) porušení přenášející se do nosného zdiva. V kterémkoli z těchto případů jde o věc pro autorizovaného statika a pro SVJ, nikoli pro řemeslníka.

5. Doporučený postup - co udělat dřív, než se bude opravovat

Kroky jsou seřazeny podle poměru mezi informační hodnotou a náklady. **První dva nestojí prakticky nic a mohou celou věc uzavřít.**

5.1 Krok 1 - Dotaz u SVJ a u sousedních jednotek (náklad: 0 Kč)

- **Co zjistit:** Zda je obdobná porucha evidována v jiných jednotkách domu, zejména v bytech přímo nad a pod posuzovaným bytem, případně v jednotkách se shodnou dispozicí v jiných podlažích. Dále zda SVJ eviduje jakoukoli reklamaci vůči zhotoviteli týkající se trhlín, průhybů nebo příček, a zda byla kdykoli zpracována diagnostika nebo statické posouzení.
- **Proč je to nejcennější krok:** Pokud se stejná porucha objevuje ve svislici napříč podlažími, jde o systémovou vadu provedení příček, resp. o vadu nosné konstrukce - tedy o věc společných částí a o věc SVJ, nikoli vlastníka jednotky. Pokud jde o ojedinělý výskyt, je pravděpodobnější lokální realizační chyba v tomto konkrétním detailu. Tento jediný dotaz posouvá diagnózu podstatně dál než jakékoli měření uvnitř bytu.

5.2 Krok 2 - Doměření a osazení měřicích bodů (náklad: nízké jednotky tisíc Kč)

- **Doměření šířky:** Změřit maximální rozevření trhliny trhlínoměrem nebo lupou s měřítkem, v nejméně třech bodech po délce (u rohu otvoru, ve střední části, u stropu), s fotodokumentací a s uvedením data měření.
- **Osazení měřicích bodů:** Osadit nejméně dvě dvojice měřicích bodů (nerezové terče, resp. dilatometrická základna) přes trhlinu, kolmo na její průběh, s odečtem posuvným měřidlem nebo mechanickým dilatometrem. Sádrové terče nedoporučuji - prasklý sádrový terč sděluje pouze to, že se něco pohnulo, nikoli o kolik a jakým směrem, a nelze z něj sestavit vývojovou křivku.
- **Doba sledování:** Nulový odečet, poté odečty po 4 týdnech a dále v intervalu 2–3 měsíců po dobu nejméně 12 měsíců. Roční cyklus je nutný proto, aby sledování zahrnuło topnou i letní sezónu - sezónní složka pohybu se jinak nedá odlišit od trvalé progresy.
- **Interpretace:** Stabilizovaná trhlina bez měřitelného přírůstku znamená dozrívající dotvarování a otevírá cestu k trvalé opravě. Měřitelná progresy znamená aktivní poruchu, kterou je nutné předat statikovi před jakoukoli opravou povrchu.

5.3 Krok 3 - Ověření skrytých detailů (náklad: jednotky tisíc Kč)

- **Sonda do hlavy příčky:** Ověřit provedení stlačitelné spáry dle kap. 3.3 - zda je vyplněna maltou, nebo pružným materiálem.
- **Sonda nebo endoskop u zárubně:** Ověřit existenci a uložení překladu dle kap. 3.4.
- **Sonda v trhlíně:** Ověřit, zda trhlina prochází samotnými tvarovkami, nebo sleduje ložné a styčné spáry. Průběh spárami svědčí spíše pro deformační namáhání zdiva jako celku; průchod tvarovkami pro vyšší intenzitu namáhání. Zjištění přímo ovlivňuje rozsah nutné sanace.

5.4 Krok 4 - Nivelace stropní konstrukce (náklad: jednotky až nižší desítky tisíc Kč)

Krok se provádí pouze tehdy, pokud kroky 1–3 nasvědčují průhybu vodorovné konstrukce nebo pokud je zjištěna progresse. Spočívá v nivelačním zaměření průhybové čáry stropu (a případně podlahy) po délce příčky, ideálně ve více profilech, s vyhodnocením proti limitům dle kap. 3.2. Výstupem je jednoznačná odpověď na otázku, zda jde o poruchu v mezích normy, nebo o vadu nosné konstrukce. Zaměření provádí geodet nebo diagnostická firma; vyhodnocení autorizovaný statik.

6. Sanace

Oprava provedená bez ověření příčiny je kosmetika s životností jedné topné sezony. Na prohlídce navržené přestěrkování s výztužnou tkaninou problém neřeší, pouze odloží jeho projev o několik měsíců - deformace, která trhlinu vyvolala, nikam nezmizí a nová trhlina se objeví v téže dráze.

Podle výsledku ověření přicházejí v úvahu tři úrovně řešení:

- **Varianta 1 - trhlina stabilizovaná, hlava příčky provedena správně.** Sanace pružnou spárkou: vyříznout trhlinu do tvaru V, vyplnit pružným tmelem, přestěrkovat s výztužnou tkaninou přesahující trhlinu na obě strany, přemalovat. Nákladově řádově jednotky tisíc Kč. Riziko opakování nízké.
- **Varianta 2 - hlava příčky provedena natvrdo.** Uvolnění hlavy příčky: proříznutí spáry v hlavě po celé délce příčky, odstranění tuhé výplně, vložení stlačitelného materiálu, uzavření pružným tmelem - a teprve poté sanace trhliny dle varianty 1. Nákladově řádově nižší desítky tisíc Kč včetně souvisejících malířských prací a s nutností dočasného vyklizení dotčeného prostoru. Toto je jediné řešení, které odstraňuje příčinu, nikoli projev.
- **Varianta 3 - prokázaný nadlimitní průhyb nosné konstrukce.** Věc přechází z roviny opravy v bytě do roviny vady společné části domu. Postup, rozsah a financování se odvíjejí od stanoviska autorizovaného statika a od projednání v SVJ; oprava povrchu v bytě je v takovém případě až závěrečnou fází, nikoli prvním krokem.

7. Rozdělení odpovědnosti a právní souvislosti

Následující shrnutí není právním posouzením ve smyslu § 2 zákona č. 85/1996 Sb. o advokacii - jde o odborně-technická doporučení, která doporučuji konzultovat s advokátem specializovaným na nemovitostní právo.

7.1 Příčka versus strop - kde končí byt a začíná dům

Rozlišení je pro určení odpovědnosti zásadní a v tomto případě prochází přesně mezi poruchou a její příčinou. Podle zákona č. 89/2012 Sb. a nařízení vlády č. 366/2013 Sb. jsou nosné konstrukce včetně stropů společnými částmi domu, zatímco nenosné příčky uvnitř bytu jsou zpravidla součástí jednotky (konkrétní vymezení může upravit prohlášení vlastníka, které je proto vhodné si vyžádat a ověřit).

Praktický důsledek: poškozená konstrukce - příčka - patří vlastníkově jednotky, ale konstrukce, která poškození způsobuje - strop -, patří všem. Pokud se prokáže, že příčinou je průhyb stropní konstrukce nad normovým limitem, nejde o věc, kterou by měl vlastník jednotky řešit a hradit sám.

7.2 Nároky vůči prodávajícímu

- **Časový rámec:** Objekt byl dokončen v zimě 2018; první jednotky byly předávány pravděpodobně v průběhu let 2018–2019. Pětiletá lhůta k vytčení skryté vady u koupě nemovité věci dle § 2129 odst. 2 OZ, resp.

pětiletá záruka na stavbu dle § 2629 OZ, tedy podle všeho uplynula ještě před rokem 2024, kdy se dle sdělení nájemníka porucha poprvé projevila.

- **Co je přesto nutné ověřit:** (a) Přesné datum předání jednotky prvnímu nabyvateli. (b) Zda SVJ v minulosti uplatnilo u zhotovitele reklamaci týkající se trhlin, průhybů nebo provedení příček - včasné vytčená vada zůstává uplatnitelná i po uplynutí lhůty k vytčení. (c) Zda kupní smlouva prvního nabyvatele neobsahuje delší smluvní záruku. Bez těchto údajů nelze nárok vůči zhotoviteli jednoznačně vyloučit, byť je jeho úspěšné uplatnění po uplynutí zákonných lhůt spíše nepravděpodobné.

7.3 Dopad na případnou koupi jednotky

Objednatel inspekce tuto zprávu pořizuje jako zájemce o koupi, což je podstatná následující skutečnost: okamžikem, kdy je vada známa a popsána, přestává být pro kupujícího vadou skrytou. Podle § 2103 OZ nemá kupující práva z vady, kterou musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy - a vada, o níž má písemnou odbornou zprávu, tento test splňuje bez pochybností.

- **Praktický důsledek:** Trhlinu je nutné vypořádat před podpisem kupní smlouvy, nikoli po něm - buď slevou z kupní ceny odpovídající rozsahu nutných opatření dle kap. 6, nebo výslovným smluvním ujednáním o tom, kdo nese náklady na odstranění příčiny a jejích projevů, včetně varianty, kdy se prokáže vada společné části. Ponechání otázky otevřené s předpokladem, že se bude řešit později, znamená, že se bude řešit na účet kupujícího.
- **Doporučení k rozsahu:** Před uzavřením kupní smlouvy doporučuji provést kroky dle kap. 5.1 a 5.3 - tedy dotaz u SVJ a ověření skrytých detailů. Oba jsou nákladově zanedbatelné a rozhodují o tom, zda jde o opravu za jednotky tisíc korun, nebo o vadu společné části domu s nejasným horizontem řešení.

8. Závěr

V bytě byla v rozsahu zadané cílené prohlídky zjištěna jedna významná vada - průběžná šikmá trhlin v nenosné příčce vycházející z horního rohu dveřního otvoru a stoupající ke stropu, patrná shodně na obou lících příčky. Trhlin nepokračuje do navazujícího nosného zdiva.

Porucha je uzavřena v nenosné konstrukci a v současném stavu nepředstavuje ohrožení stability objektu ani bezpečnosti jeho uživatelů. Její příčina však leží mimo příčku - s vysokou pravděpodobností jde o přetvoření vodorovné nosné konstrukce v kombinaci s tuhým napojením hlavy příčky, případně s absencí nebo nedostatečným uložením překladu nad otvorem. Časový údaj sdělený nájemníkem, tedy projev poruchy přibližně šest let po dokončení objektu, je s mechanismem dotvarování železobetonové konstrukce plně konzistentní.

Zásadní doporučení: neopravovat před ověřením. Sanace povrchu provedená bez odstranění příčiny má životnost jedné topné sezony a fotodokumentace naznačuje, že jeden takový pokus již proběhl. Nejcennější a současně nejlevnější krok je dotaz u SVJ na výskyt obdobné poruchy v jednotkách nad a pod posuzovaným bytem - ten sám o sobě rozhoduje, zda jde o lokální realizační chybu v jednom detailu, nebo o vadu společných částí domu.

Uvedený rozsah zjištění se vztahuje výhradně k předmětu této cílené prohlídky. Nejde o komplexní inspekci bytu a konstatování, že další vady nebyly zjištěny, nelze vykládat jako prohlášení o bezvadnosti jednotky jako celku.

V Brně dne 20.08.2026

Ing. Otakar Hobza

stavební dozor a inspekce nemovitostí