

Město Jevišovice  
IČ 00292923  
Městský úřad  
Jevišovice 56  
67153

Doporučeně.

Věc: upozornění na vznik škody , návrh

Vážení,

Na advokátní kancelář se obrátili s žádostí o pomoc manželé Ladislav a Jitka Probošťovy trvale bytem č.p. 280 Jevišovice.

Uvedli, že jejich nemovitost č.p.280 stojící na par.č. 304 v k.ú. a obci Jevišovice je v posledním období cca 3 roky od prováděných výkopových prací / vody , kanalizace / napadena zvýšenou vlhkostí. V zájmu posouzení technického stavu a příčin zatékání do části nemovitosti si manželé vyžádali zpracování znaleckého posudku č. 4013-67/16 Ing. Jaroslava Veselého , soudního znalce. Posudek byl zpracován 7.6.2016 a to na základě místní prohlídky nemovitosti manželů Probošťových , ohledáním na místě samém a také byla pořízena fotodokumentace.

Ze zjištěných skutečností je zřejmé, že nad nemovitostí manželů Probošťových je osazena „rourka“ pro soustředěný odvod nadřazených vod. Na zemi je pak pro odvod těchto vod osazen otevřený betonový žlab, který má předmětné vody odvádět mimo dosah nemovitosti osázených po tímto územím. Žlab je proveden z betonových prefabrikátů, jehož styky či spáry mezi jednotlivými prvky a tím styky s okolním terénem směrem do svahu, jsou však netěsné a nefunkční – žlab vzhledem k těmto skutečnostem neplní svoji funkci. Voda se tak vsakuje do podloží, které navazuje na nejen na nemovitosti manželů Probošťových, ale i dalších vlastníků.

Souvislost mezi výkopovými pracemi prováděných sousedních pozemcích vlastníka Veselého Bohumila, Na Kopci 4200/19 Jihlava, či valstníka Švandy Pavla, Větná 570/37, Přímětice, Znojmo , byla znalcem vyloučena.

Dle návrhu na řešení dle znalce je nezbytné provést rekonstrukci odvodňovacího žlabu v zájmovém prostoru nad nemovitostí manželů Probošťových a tím zamezení nekontrolovatelného vsaku vod do prostoru.

Za stavu kdy je nepochybné, že odvodňovací žlab a jeho rekonstrukce či funkčnost spadá do Vaší kompetence a též v zájmu řešení a předcházení dalším škodám na nemovitosti manželů Probošťových si Vás dovoluji

*požádat o sdělení v jakém časovém horizontu je možné provést rekonstrukci předmětného odvodňovacího žlabu,  
a navrhnout jednání ve věci dosud vzniklé škody manželů Probošťových.*

Jsem názoru, že v tomto stádiu a na základě dosavadního stavu lze věc vzájemně řešit

Přílohou zasilám předmětný znalecký posudek z 7.6.2016 a plnou moc

Zprávu dle výše uvedeného očekávám do 25.8.2016.

Děkuji.

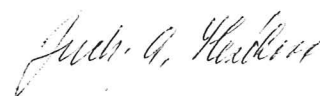
S pozdravem

Ve Znojmě dne 3.8.2016

Přílohy: plná moc

Znalecký posudek z 7.6.2016

JUDr. Anežka Slezáková  
Advokát



JUDr. Anežka SLEZÁKOVÁ  
advokátka č.o.3717  
Nám. Armády 10, 669 02 Znojmo

## Plná moc

my, níže podepsaní

Jitka Proboštová, nar. 03.06.1958, r.č. 585603/2292  
a Ladislav Probošt, nar. 3.02.1959, společně bytem  
Jevišovice č.p.280, 671 53 Jevišovice

*z m o c ň u j e m e i*

JUDr. Anežku Slezáková, advokátku, osvědčení ČAK č. 3717, se sídlem  
669 02 Znojmo Náměstí Armády č. 1215/10

aby nás

zastupovala ve věci  
příčiny zatíkáání do části nemovitosti na p.č. st. 304, objekt č.p. 280 Jevišovice

a aby činila úkony s tím spojené, přijímala doručované písemnosti, podávala návrhy a žádosti, podávala opravné prostředky a vzdávala se jich, a to vše ve i tehdy kdy je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tuto plnou moc uděluji v rozsahu práv a povinností dle občanského zákona, občanského soudního řádu.

Ve Znojmě dne 27. 06. 2016

*Proboštová*

*Probošt*

Přijímám zmocnění a zmocňuji dále ve stejném rozsahu :

*Jitka a Ladislav*

JUDr. Anežka SLEZÁKOVÁ  
advokátka č.o. 3717  
Nám. Armády 10, 669 02 Znojmo



## Znalecký posudek číslo 4013 - 67/16

posouzení technického stavu a příčin zatékání do části nemovitosti na p.č. st. 304 (obytný objekt č.p. 280 a kolna) v kú a obci Jevišovice, okres Znojmo

Znalecký posudek má 3 strany textu včetně obálky a 21 stran příloh a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Posudek vypracoval:**

Ve Znojmě: 7.6.2016.

**Ing. JAROSLAV VESELÝ**  
659 02 Znojmo, Školní 6

Autorizovaný inženýr v oboru  
- pozemní stavby  
Znalec - ekonomika, ceny a odhady  
nemovitostí  
- stavebnictví, stavby  
obytné a zemědělské

## **Znalecký posudek číslo 4013 - 67/16**

posouzení technického stavu a příčin zatékání do části nemovitosti na p.č. st. 304 (obytný objekt č.p. 280 a kolna) v kú a obci Jevišovice, okres Znojmo

### **Objednatel znaleckého posudku:**

Probošt Ladislav  
671 53 Jevišovice 280, Znojmo

### **Účel posudku:**

Posouzení technického stavu a příčin zatékání do části nemovitosti na p.č. st. 304 v kú a obci Jevišovice, okres Znojmo - zjištění se stavem ke dni 6.5.2016

### **Zpracovatel znaleckého posudku:**

Ing. Jaroslav Veselý  
Školní 6  
Znojmo  
669 02

### **Podklady pro vypracování posudku:**

- obledání na místě samém
- fotodokumentace pořízená znalcem

### **Prohlídka.**

Hodnocená nemovitost byla prohlédnuta znalcem osobně za účasti objednatele posudku 6.5.2016.

## **Nález:**

### **Situace:**

Hodnocená nemovitost je osazena v zastavěné části obce Jevišovice v lokalitě „pod zámkem“ - úžlabí mezi silnicí Jevišovice – Střelice a svahem pod historickým centrem obce, Úžlabím protéká potok, který se záhy vlévá do řeky Jevišovky. Veškeré dešťové vody přirozeně stékají do zájmového „úžlabí“.

Vlastní nemovitost je osazena ve svahu s tím, že zadní podélná zěď obytného objektu a kolny je po úroveň střechy v úrovni přilehlého terénu.

Vlastník nemovitosti namítá, že od doby (cca 3 roky), kdy probíhaly na nemovitostech na p.č. st. 104 (č.p. 4) a p.č. 1055 výkopové práce (voda, kanalizace) se výrazně zvýšila vlhkost v kolně a RD pana Probošta.

### **Nález:**

Hodnocené nemovitosti - rodinný dům – přízemní, nepodsklepený objekt se sedlovou střechou – původní část- stáří cca 80 let, s novodobou přístavbou se střechou pultovou (část osazená „do svahu“) a verandou přístavěnou ke štítové stěně a kolně se střechou pultovou - objekt po rekonstrukci, kolna – přízemní, nepodsklepený objekt s rovnou střechou navazující na RD, osazeno ve svahu, stáří cca 80 let, bez rekonstrukce.

Při místním šetření bylo zjištěno, že konstrukce „kolny“ jsou napadeny zvýšenou vlhkostí a to tak, že povrchy konstrukcí jsou morké. Zvýšená vlhkost se projevuje rovněž v přístavěné verandě na konstrukcích zdí navazujících na kolnu.

Ve svahu nad hodnocenou nemovitostí je patrné, že u jednom místě (viz. fotodokumentace) trvale vyvěrá ze zvětřalé „skály“ spodní voda. Tato skutečnost – rosení s odkapávání vody – byla zjištěna i při místním šetření (sucho). To, že toto místo je „jakousi studánkou“ je zřejmé i z toho, že je zde osazena „roučka“ pro soustředěný odvod nadržných vod. Na zemi je pak pro odvod těchto vod osazen otevřený betonový žlab, který má předmětné vody odvádět mimo dosah nemovitostí osazených pod tímto územím. Žlab je proveden z betonových



prefabrikátu, styky (spáry) mezi jednotlivými prvky a styky s okolním terénem (směrem do svahu) jsou však k datu ocenění netěsné a nefunkční – žlab vzhledem k těmto skutečnostem neplní svojí funkci, voda se vsakuje do podloží, které navazuje na hodnocené nemovitosti.

## Posudek:

### Hodnocení, závěr:

#### **Technický stav hodnocených nemovitostí:**

Je pravdou, že kolna, kde se zvýšená vlhkost projevuje nejvíce, má svoje „nejlepší léta“ dávno za sebou a svislá izolace mezi zdívkou a navazujícím terénem (ve svahu) je pravděpodobně nefunkční, přesto lze předpokládat, že pokud by nedocházelo trvale k „zásobování vodou“ do daného prostoru od vsaku z nefunkčního dvodřevového žlabu, vlhkost zdiva by byla v přijatelné míře (jen přirozená vlhkost od kontaktní zeminy) a nebyly by zvýšenou vlhkostí zasaženy veškeré konstrukce kolny včetně navazujícího zdiva verandy.

#### **Návrh na opatření:**

Souvislost mezi zemními pracemi na sousedních nemovitostech a zvýšenou vlhkostí hodnocené nemovitosti se nepodařilo prokázat. Přesto je jednoznačně dáno, že rekonstrukce odvodňovacího žlabu v zájmovém prostoru nad hodnocenou nemovitostí je pro zamezení nekontrolovatelného vsaku vod do zájmového prostoru nezbytná. Funkčnost odvodňovacího žlabu zaručí odvod vyvěravající „spodních vod“ mimo hodnocenou nemovitost a tím vznikne předpoklad ke stabilizování vlhkostních poměrů na styku nemovitostí s okolním terénem.

Ve Znojmě: 7.6.2016.

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 13.11.1985. č.j.Spr. 4339/85 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí,

stavebnictví, stavby obytné a stavby zemědělské.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **4013** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo **67/16**.

