

# Radon při koupi nemovitosti

Radon je přírodní radioaktivní plyn, který je na úrovni přírodního pozadí trvalou složkou životního prostředí, kterou nelze regulovat. Při nedostatečné izolaci objektu může však v důsledku teplotního a tlakového rozdílu pronikat ve zvýšeném množství do vnitřního ovzduší staveb a způsobit vnitřní ozáření plicní tkáně. V zájmu každého vlastníka a uživatele stavby je tedy znát a případně aktivně ovlivňovat koncentraci radonu v obytném prostoru. Kromě toho může být uživatel stavby vystaven zevnímu záření gama, které pochází především z použitého stavebního materiálu.

**Koncentrace radonu v ovzduší stavby a příkon fotonového dávkového ekvivalentu záření gama by proto měly být důležité informace při rozhodování o koupi nemovitosti.**

Požadavky na úroveň přírodního ozáření ve stavbách uvádí § 95 vyhlášky č. 307/2002 Sb., o radiační ochraně, ve znění vyhlášky č. 499/2005 Sb.

Směrná hodnota pro objemovou aktivitu radonu ve stávajících stavbách za podmínek běžného užívání je **400 Bq/m<sup>3</sup>** a pro příkon fotonového dávkového ekvivalentu **1 μSv/hod.** Pro novostavby jsou směrné hodnoty **200 Bq/m<sup>3</sup>** a **0,5 μSv/hod.**

## **Doporučený postup při koupi nemovitosti**

- 1) Při koupi nemovitosti je vhodné si zjistit, jaké je radonové riziko na vybraném území. Tuto informaci podají na příslušném stavebním úřadu nebo je možné ji najít v geologických mapách radonového indexu podloží, které jsou přístupné na webových stránkách České geologické služby na adrese [www.geology.cz](http://www.geology.cz).

*Pokud se vybraná nemovitost nachází v oblasti se středním nebo vysokým radonovým indexem geologického podloží, je třeba věnovat možnému přírodnímu ozáření ve vybrané stavbě zvýšenou pozornost.*

- 2) U prodávajícího je třeba zjistit, zda bylo ve stavbě provedeno měření přírodního ozáření, případně zda byla ve stavbě provedena ozdravná protiradonová opatření, a požádat o předložení protokolu o měření. Pokud nebylo měření provedeno, je namíste požádat o jeho zajištění.

*Měření radonu a záření gama ve stavbách provádějí firmy s povolením Státního úřadu pro jadernou bezpečnost, jejich seznam je uveden na adrese [www.sujb.cz](http://www.sujb.cz) v oddíle Radiační ochrana - Subjekty s povolením k vybraným činnostem - **měření a hodnocení ozáření z přírodních radionuklidů, typ povolení B**, nahlédnout můžete přímo [zde](#). Měření je týdenní a je možné ho provést v užívaném i neužívaném objektu.*

*Výsledky měření by měly odpovídat aktuálnímu stavu budovy, optimálně by neměly být starší než 3 roky. Pokud bylo týdenní měření provedeno v neobývané stavbě, bude hodnota objemové aktivity radonu při standardních podmínkách užívání pravděpodobně nižší, protože v obývané stavbě je koncentrace radonu v ovzduší významně ovlivněna kromě kvality stavby i chováním uživatelů (např. větrací a topný režim, vnitřní uspořádání). Hodnota záření gama (příkon fotonového dávkového ekvivalentu) naopak nezávisí na podmínkách užívání a ani s časem se nemění.*

- 3) Při prohlídce budovy je třeba věnovat zvýšenou pozornost stavu podlah a izolací, propojení obytného podlaží s podzemními prostory, utěsnění potrubních prostupů do sklepa.

*Pokud stavba prošla rekonstrukcí, neznamená to, že bylo vyřešeno i přírodní ozáření. Utěsnění a snížení ventilace, např. zateplením nebo výměnou oken, pokud není současně omezen přísun radonu z podloží, může vést k nárůstu koncentrace radonu v ovzduší stavby.*

- 4) Pokud výsledky měření odpovídají požadavkům vyhlášky o radiační ochraně, stavba nevyžaduje opatření ke snížení přírodního ozáření. Úroveň ozáření je však třeba vzít v úvahu při její případné rekonstrukci.
- 5) Překročení směrných hodnot obecně nebrání užívání stavby pro bydlení, indikuje však stav, kdy existuje zvýšené riziko poškození zdraví.

***Překročení směrné hodnoty objemové aktivity radonu ukazuje na netěsnost kontaktních konstrukcí a prostupů. Zamezit přístupu radonu do objektu lze samozřejmě i dodatečně s využitím dostupných opatření a technologií.***

***Překročení směrné hodnoty příkonu fotonového dávkového ekvivalentu („záření gama“) znamená, že při výstavě byl použit materiál s vysokým obsahem přírodních radionuklidů, který může být současně i zdrojem radonu. Snížení zevního ozáření gama ve stavbě je problematické a případná opatření vždy negativně ovlivní komfort užívání stavby.***

- 6) Zvýšená úroveň přírodního ozáření je faktorem, který je vhodné vzít v úvahu jak při výběru, tak při oceňování nemovitosti.

*Podle § 21 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, k zákonu č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se uvádí, že v případě výskytu radonu se cena stavby se stavebním povolením vydaným do 28. února 1991 po odečtení opotřebení snižuje o 7 %.*

**Státní úřad pro jadernou bezpečnost považuje v objektech určených pro bydlení za nepřijatelnou koncentraci radonu převyšující 1000 Bq/m<sup>3</sup> a doporučuje její snížení pomocí technologických opatření podle ČSN 73 0601 Ochrana staveb proti radonu z podloží.**

Pro objekty určené k trvalému bydlení, ke kterým bylo vydáno stavební povolení do 28. 2. 1991, je možné požádat na taková opatření o poskytnutí státní dotace z prostředků na Radonový program ČR.

## KONTAKTY PRO DALŠÍ INFORMACE

Státní úřad pro jadernou bezpečnost

[www.sujb.cz](http://www.sujb.cz) – RADON

Ing. Eva Pravdová, Regionální centrum Hradec Králové, Piletická 57, 500 03 Hradec Králové 3  
tel. 495 211 471, 498 652 707, mail [eva.pravdova@sujb.cz](mailto:eva.pravdova@sujb.cz)

Ing. Jaroslav Slovák, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1  
tel. 221 624 752, mail [jaroslav.slovak@sujb.cz](mailto:jaroslav.slovak@sujb.cz)

Mgr. Marcela Trbolová – Berčíková, Regionální centrum Ústí nad Labem, Habrovice 52, 403 40 Ústí nad Labem, tel. 472 714 297, 417 662 720, mail [marcela.bercikova@sujb.cz](mailto:marcela.bercikova@sujb.cz)

Mgr. Marcela Velkoborská, Regionální centrum Plzeň, Klatovská 200 f, 320 11 Plzeň  
tel. 378 402 718, mail [marcela.velkoborska@sujb.cz](mailto:marcela.velkoborska@sujb.cz)

RNDr. Ivana Ženatá, Regionální centrum Ostrava, Syllabova 21, 703 00 Ostrava  
tel. 596 782 934, 555 302 723, mail [ivana.zenata@sujb.cz](mailto:ivana.zenata@sujb.cz)

Hana Jurkovská, Regionální centrum Brno, tř. kpt. Jaroše 5, 602 00 Brno  
tel. 515 902 781, 515 902 792, mail [hana.jurkovska@sujb.cz](mailto:hana.jurkovska@sujb.cz)

RNDr. Igor Kobzev, Regionální centrum České Budějovice, Schneiderova 32, pošt.schr. 10, 370 07  
České Budějovice,  
tel. 386 105 223, 389 502 723, mail [igor.kobzev@sujb.cz](mailto:igor.kobzev@sujb.cz)

Státní ústav radiační ochrany, Bartoškova 14, 140 00 Praha 4

Ing. Ivana Fojtíková, tel. 226 518 168, mail [ivana.fojtikova@suro.cz](mailto:ivana.fojtikova@suro.cz)

RNDr. Ladislav Moučka, tel. 226 518 171, mail [ladislav.moucka@suro.cz](mailto:ladislav.moucka@suro.cz)

Mgr. Aleš Froňka, tel. 226 518 171, mail [ales.fronka@suro.cz](mailto:ales.fronka@suro.cz)

Ing. Kateřina Navrátilová – Rovenská, tel. 226 518 169, mail [katerina.rovenska@suro.cz](mailto:katerina.rovenska@suro.cz)

Další informace o radonové problematice je možné získat také na adrese [www.suro.cz](http://www.suro.cz) v oddíle Radon a přírodní ozáření.

Potřebné informace poskytnou i pracovníci stavebních úřadů.