

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta STANDARD



Prověřená nemovitost

Typ	Rodinný dům	
Výstavba	XXX	
Poslední rekonstrukce	bez rekonstrukce	
Adresa	XXX	
	XXX	
Číslo průkazu	D20xx-xxxxxx	
Datum vydání		

Vyhodnocení

Obor	Velmi dobrý	Dobrý	Uspokojivý	Rizikový	Nelze hodnotit*
Statika	①				
Izolace proti vodě				!	
Povrchy			③		
Bezpečnost a požární bezpečnost		②			
Zvuk a hluk	①				
Úniky tepla				!	
Zdravotní nezávadnost			③		
Technická zařízení			③		

* Pro více než polovinu hodnocených rizik je doporučena další diagnostika

Inspektor

Ing. Arch. Petr Tichota

Hlavní inspektor

Petr Vencel

IDENTIFIKACE

NEMOPAS Typ	Inspekce	
Prověřená nemovitost	Typ:	Rodinný dům
	Rok výstavby:	XXX
	Rok poslední rekonstrukce:	bez rekonstrukce
	Adresa:	XXX
		XXX
	Evidenční číslo průkazu:	D20xx-xxxxxx
Úkol		
Inspekce varianta:	☐ ZÁKLAD ☒ STANDARD ☐ KOMPLET	
Hodnocené technické obory:	☒ Statika ☒ Povrchy ☒ Zvuk a hluk ☒ Zdravotní nezávadnost ☒ Pozemky ☒ Izolace proti vodě ☒ Bezpečnost a požární bezpečnost ☒ Úniky tepla ☒ Technická zařízení	
Objednatel	Jméno:	XXX
	Příjmení:	XXX
	Ulice:	XXX
	Město a PSČ:	XXX
	Kontaktní osoba:	
	Telefon:	xxx xxx xxx
	E-mail:	XXX
Inspektor	Ing. Arch. Petr Tichota	
Hlavní inspektor	Petr Vencel	
Datum zpracování		

Popis objektu

Základní charakteristika

- Samostatně stojící objekt (typový dům Optimal projektové společnosti Euroline).
- Dvoupodlažní nepodsklepený rodinný dům s nezatepleným půdním prostorem a jednopodlažní přístavbou garáže ze SZ strany.
- Obdélníkové půdorysy hlavního objektu i přístavby garáže.
- Stanová střecha nad hlavním objektem a plochá střecha nad garáží.

Jedná se o novostavbu, kterou majitelé obývají zhruba od listopadu 2016.

Dispozice

- Vjezd do garáže a hlavní vstup do objektu je ze SV strany.
- V prvním nadzemním podlaží (1.np) navazuje na hlavní vstup zádveří, z kterého jsou přístupné koupelna s WC a sprchovým koutem, průchozí technická místnost do garáže a schodišťová chodba. Z ní jsou přístupné obývací pokoj s kuchyňským koutem a samostatnou spíží a dále jeden pokoj.
- V druhém nadzemním podlaží (2.np) jsou z centrální schodišťové chodby přístupné 3 další pokoje, šatna a velká koupelna.
- Nad stropem 2.np je vymezena nezateplená půda, která není nijak využívána. Přístup je zajištěn stropním průlezem ze schodišťové chodby.

Nosné konstrukce

- Objekt je založen zřejmě na základových betonových pasech. Přesnou hloubku základů nebylo možné při prohlídce ověřit (k dispozici byla pouze typová projektová dokumentace ve variantách s jiným typem zdiva). Nebylo možné ověřit hloubku základové spáry.
- Obvodové zdivo je provedeno z pórobetonových tvárnic Ytong Lambda tl. 375mm.
- Stropní konstrukce nad 1.NP je (dle typových podkladů) provedena jako monolitická železobetonová deska. Pod úrovní stropní konstrukce je proveden železobetonový věnec.
- Nosná konstrukce střechy nad hlavním objektem je tvořena dřevěnými sbíjenými vazníky. Pod vazníky je v úrovni stropu 2.np proveden železobetonový věnec.
- Nosná konstrukce střechy garáže by dle typového projektu měla být ze železobetonové monolitické desky, to se však nepodařilo při prohlídce prokázat, dle podbitého přesahu to vypadá na dřevěnou nosnou konstrukci.

Skladby obvodových konstrukcí

- Obvodové stěny jsou z pórobetonových tvárnic Ytong Lambda tl. 375mm.
- Podlaha hlavního objektu by měla být dle projektu zateplena expandovaným polystyrénem (EPS) o tl. 110mm, podlaha garáže pak extrudovaným polystyrénem (XPS) o tl. 30mm.
- Strop 2.np je zateplen minerální vatou nad sádkartonovým podhledem ve 2 vrstvách o celkové tl. zhruba 240-300mm.
- Strop nad garáží by dle projektu měl být zateplen XPS tl. 80mm, zřejmě ale bude použita spíše mezikrokevní tepelná izolace z minerální vlny.
- Šikmá střecha hlavního objektu má skládanou krytinu (typu Bramac) s pojistnou hydroizolační fólií bez bednění.
- Plochá střecha nad garáží je z povrchově upravených plechových velkoformátových dílů spojovaných na stojatou drážku (spoje po spádnici).

Technická zařízení budovy, vytápění

- Objekt je napojen na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci.
- Dešťové vody ze střech jsou svedeny okapními svody do lapačů nečistot u fasády domu a odtud jen velmi krátkými úseky potrubí (cca do 20cm) volně do terénu (zřejmě do šterkových kufrů).
- Do domu není přivedena plynová přípojka.
- Vytápění předmětného objektu je zajištěno elektrokotlem. Kotel je napojen na systém ústředního podlahového vytápění (v koupelnách jsou navíc okruhy pro topné žebříky). Garáž je nevytápěná.
- Teplá voda je zajištěna pomocí elektrického zásobníkového ohříváče (bojler) o objemu 160 l.
- V objektu je provedena příprava pro osazení tepelného čerpadla typu vzuch/voda.

- Objekt je dále napojen na elektrický proud.

Okolí objektu

- Objekt je postaven v zastavěné části obce.
- Příjezd k objektu je zajištěn sjezdem z místní komunikace. Vjezd na zahradu je možný i zadním vjezdem z místní lesní nezpevněné cesty.
- Objekt je situován do zahrady, jejíž hranice je ohraničena plotem z drátěného pletiva. Uliční část oplocení je tvořena pouze posuvnou vjezdovou bránou (ocelová konstrukce s výplní z vodorovných prken).
- 2 parkovací stání pro osobní automobily jsou umístěna na zpevněné ploše před hlavním vstupem a vjezdem do garáže. Další parkovací místo je v garáži.
- V zahradě nejsou vzrostlejší dřeviny, sadové úpravy nejsou zatím zcela dokončené.

Geologické poměry

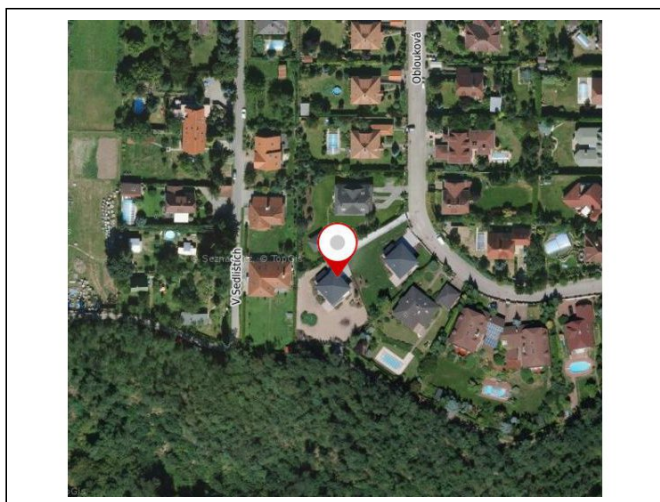
- Objekt je založen na zeminách typu zpevněného sedimentu - prachovec, břidlice, droba.
- Radonové riziko pod objektem je dle radonového posudku střední.
- Pod objektem nebyla zastižena hladina podzemní vody.

Prohlídka nemovitosti byla provedena za podmínek:

- Srpen 2017
- Dopolední hodiny (cca 8 - 12 hod.)
- Zataženo - prudší srážky před několika dny
- Teplota v exteriéru - cca 23°C
- Vytápění objektu nebylo vzhledem k ročnímu období v provozu

Poskytnuté podklady

- Typová projektová dokumentace (variantní řešení např. základů, jiný typ zdiva)
- Jednoduché půdorysy skutečného stavu pro stavební povolení
- Informace sdělené majitelem objektu
- Průzkum nemovitosti 16. 8. 2016
- Průkaz energetické náročnosti budovy
- Závěr z geologického průzkumu nebyl předložen, ani projektová dokumentace skutečného stavu
- Příslušné revize a tlakové zkoušky



Situace



Pohled z ulice ze SV



Pohled ze S



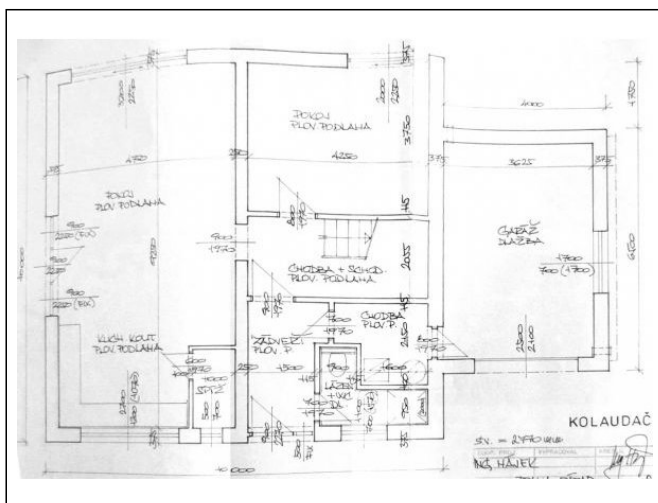
Pohled ze SZ



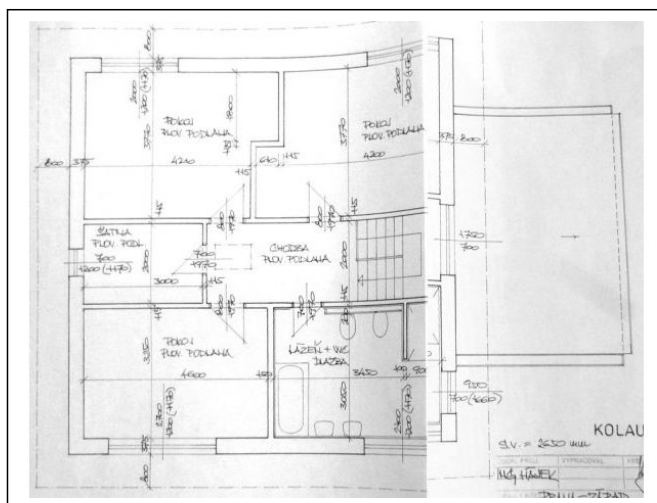
Pohled ze Z



Pohled z JV



Půdorys 1.np



Půdorys 2.np



Bytový rozvaděč elektro



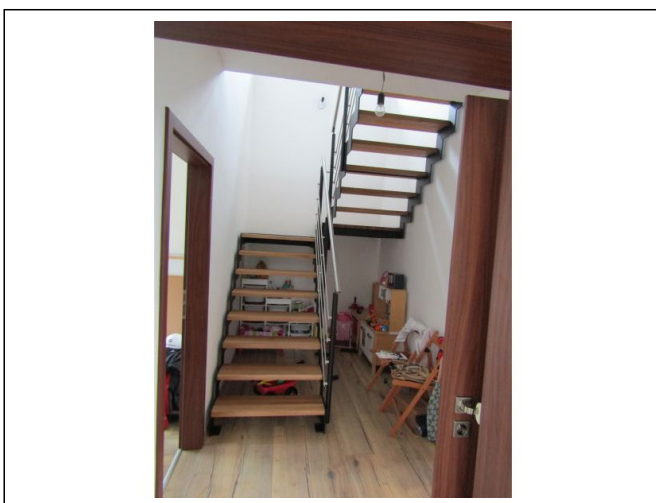
Rozvaděč vytápění



Elektrický zásobníkový ohřívač vody



Elektrokotel



Schodiště



Půda

SHRNUTÍ

Rodinný dům je celkově v dobrém technickém stavu. Objekt vykazuje několik méně podstatných závad a rizik a několik rizik zásadnějších. Většina rizik vyplývá z nedodržení typové projektové dokumentace, resp. některých detailů a nedokončení částí stavby, které byly původně zřejmě zamýšleny (retence dešťových vod, osazení tepelného čerpadla, osazení vstupní branky do vjezdové brány atd.). Zásadní rizika byla zjištěna v oblastech hydroizolace, tepelných úniků, zdravotní nezávadnosti a technického zařízení budov (především chyby ve skladbách střešních plášťů hlavního objektu i garáže, tepelné mosty, nedostatky ve větrání rodinného domu i garáže, absence centrální řídicí jednotky pro vytápění atd.)

Jako velmi podstatný nedostatek vnímáme, to že noví majitelé nedostali při koupi rodinného domu platnou stavební dokumentaci. Jmenovitě stavební zákon (č.183/2006 Sb. v platném znění) v § 125 jasně ukládá vlastníkovu stavby uchovávat dokonce ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení a tuto dokumentaci při změně vlastnictví odevzdat novému vlastníkovu. Dále nedostatky vykazuje i předaný energetický průkaz (PENB), který není určen pro novostavbu. Přitom bez platného PENB by novostavba neměla být úředně povolena.

Shrnutí dle jednotlivých technických oborů:

- V oblasti statiky se jedná především o rizika:
 - Vyplývající z nemožnosti ověření hloubky základové spáry.
- V oblasti hydroizolace se jedná především o rizika:
 - Srážkové vody svedeny k základům domu.
 - Zatékání srážkových vod po terénu do garáže.
 - Příliš malý sklon plechové střešní krytiny na garáži.
 - Nedostatky v provedení doplňkové hydroizolace a odvětrávací vzduchové mezery střešního pláště hlavního objektu.
 - Rizikové odvodnění sprchových koutů.
- V oblasti povrchy se jedná především o rizika:
 - Nedokonalé napojení větrací mřížky digestoře na fasádu.
 - Prohýbání podlahy.
 - Absence dilatace u vytápěných podlah.
- V oblasti bezpečnost a požár se jedná především o rizika:
 - Nedostatky v zábradlí schodiště a upevnění konstrukce schodiště ke stěnám.
 - Nebezpečí pádu sněhu nebo ledu nad vstupem.
 - Chybějící hasicí přístroje.
- V oblasti zvuk a hluk nebyla nalezena žádná rizika.
- V oblasti úniky tepla se jedná především o rizika:
 - Nedostatečná vzduchotěsnost objektu.
 - Tepelné mosty v obvodovém plášti objektu.
- V oblasti zdravotní nezávadnosti se jedná především o rizika:
 - Přehřívání prostor v domě v letním období.
 - Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu.
 - Nebezpečné koncentrace oxidu uhličitého (CO₂).
 - Identifikováno riziko tepelné mosty.
- V oblasti TZB (technická zařízení budov) se jedná především o rizika:
 - Chybějící centrální řídicí jednotka pro vytápění.
 - Chybějící přívodní a odvodní prvky větrání místností rodinného domu i garáže.
 - Zaplavená vodoměrná šachta a špatná kvalita vody.

DOPORUČENÍ

Mezi základní doporučení patří:

1. Zajistit přesnou stavební dokumentaci od zhotovitele stavby.
2. Zřídit zahradní vsak nebo osadit retenční dešťovou nádrž.
3. Oprava střešních plášťů.
4. Dozateplení konstrukcí (odstranění tepelných mostů).
5. Opravit uvolněné části konstrukce schodiště, doplnit zábradelní výplň.
6. Doplnit systém regulace vytápění.
7. Doplnit prvky větrání (v rodinném domě ideálně s rekuperací).
8. Provést dozateplení rozvodů vody a teplou vodu nastavit nad 60°C.
9. Dotěsnit vodoměrnou šachtu, vyčistit vnější vodovodní potrubí.
10. Osadit plynotěsnou zátku zápachové uzávěrky bidetu.
11. Upravit výškové osazení poklopu revizní šachty splaškové kanalizace.

POUČENÍ

Hodnocení nemovitosti je provedeno na základě vizuální prohlídky nezakrytých konstrukcí. Případné návrhy řešení nenahrazují projektovou dokumentaci. Cenové kalkulace jsou informativní. Ceny jsou uvedeny bez DPH.

SEZNAM RIZIK

(Přesnější popis jednotlivých rizik - viz listy rizik)

Statika

-  (S01) Trhliny v konstrukcích domu založeného na více různých horninách
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S02) Trhliny v konstrukcích domu od promrzání zeminy pod základy
Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.
-  (S04) Trhliny v konstrukcích domu způsobené přetížením základů nebo jejich nerovnoměrným sedáním
Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.
-  (S05) Trhliny stěn domu od koncentrace napětí
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S06) Trhliny zděných stěn od smršťování a dotvarování
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S08) Trhliny ve stěnách, sloupech nebo pilířích oslabených otvory
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S09) Trhliny v nenosných konstrukcích vyvolané deformacemi jiných konstrukcí
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S13) Nadměrné průhyby železobetonových stropních konstrukcí
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S17) Nadměrné deformace krovu
Neidentifikována porucha či její riziko

Izolace proti vodě

-  (H01) Zaplavení povrchu terénu v okolí objektu a proniknutí vody do objektu a do konstrukcí
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (H03) Zatékání vody do konstrukcí a interiéru netěsnostmi hydroizolace spodní stavby po obvodu objektu.
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (H05) Zatékání vody do konstrukcí v důsledku poškození souvislosti hydroizolace spodní stavby domu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H06) Zatékání plochou střechou namáhanou tlakovou vodou
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (H07) Zatékání střechou vlivem nadměrné degradace povlakové krytiny při nedostatečné údržbě
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (H08) Zatékání vody netěsnostmi v detailech ploché střechy
Neidentifikována porucha či její riziko

-  (H09) Zatékání do střechy, terasy, balkonu vlivem rizikového odvodnění
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H11) Zatékání do fasád s omítkou nebo se zateplovacím systémem vadnými krycími konstrukcemi (oplechování,
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (H15) Zatékání vlivem rizikového odvodnění šikmých střech
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H14) Zatékání vlivem chybějící nebo vadně odvodněné hydroizolace umístěné pod krytinu
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (H13) Pronikání velkého množství vody pod krytinu šikmé střechy
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (H16) Tvorba ledových valů na skládané krytině se zatékáním při sněhové pokrývce
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (H17) Zatékání vody z koupelny (mokrého provozu) do podlah a stěn
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.

Povrchy

-  (P01) Systematické mechanické poškození povrchových úprav na stěnách
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P02) Trhliny a boule v omítkě, opadávání omítek mimo kontaktní zateplovací systémy
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (P03) Uvolňování lepeného obkladu od podkladu, trhliny v obkladu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P04) Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepeného obkladu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P07) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (P08) Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P09) Znečištění povrchové úpravy fasády vlivy prostředí
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (P10) Znečištění povrchu fasády vandaly
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P11) Biotické napadení povrchové úpravy fasády
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (P12) Deformace dřevěných podlahovin od zvýšené vlhkosti
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P13) Prohýbání podlahy
Identifikována vada či porucha

-  (P14) Uvolňování lepené dlažby od podkladu, trhliny v dlažbě
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (P15) Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepené dlažby
Identifikována vada či porucha
-  (P16) Mechanické poškození dlažby
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (P17) Defekty vnitřních podlah s vytápěním
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.

Bezpečnost a požární bezpečnost

-  (B01) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí a schodiště.
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (B02) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie schodiště
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B03) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nerovnosti nebo kluznosti nášlapných vrstev podlah
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B04) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku nárazu osob do části stavby nebo naopak
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B05) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (B10) Nedostatečná vzdálenost předmětného objektu od sousedů
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B11) Chybějící nebo nedostatečná příjezdová cesta k předmětnému objektu pro hasiče
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B12) Chybějící nebo nedostatečný zdroj vnější vody pro hašení předmětného objektu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B13) Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.

Zvuk a hluk

-  (Z04) Nedostatečná zvuková izolace obvodových konstrukcí domu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (Z05) Nevyhovující prostorová akustika obytných místností
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (Z06) Nadměrný hluk technického vybavení bytu
Neidentifikována porucha či její riziko

Úniky tepla

-  (U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.

-  (U03) Energetický průkaz
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (U05) Vysoké náklady na vytápění domu
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.

Zdravotní nezávadnost

-  (N01) Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N02) Riziko růstu plísní v rozích a koutech místností
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N03) Riziko růstu plísní na stěnách za nábytkem
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N04) Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N06) Riziko přehřívání prostor v domě v letním období
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (N07) Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (N08) Nebezpečné koncentrace radonu z podloží
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N09) Nebezpečné koncentrace oxidu uhličitého (CO₂)
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (N10) Nebezpečné koncentrace formaldehydu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N11) Nebezpečná úroveň radioaktivity
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N12) Azbest
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N13) Legionella
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (N14) Nedostatečné denní osvětlení
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N15) Nedostatečné oslunění obytných místností
Neidentifikována porucha či její riziko

Technická zařízení

-  (T01) Elektroinstalace – Přípojková skříň
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.

-  (T04) Elektroinstalace - Zásuvky, svítidla a ostatní
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (T05) Elektroinstalace – Zónování koupelen a sprch
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T06) Elektroinstalace – Slaboproudé rozvody
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T07) Elektroinstalace – Napětí je na hranici nebo mimo hranici normového požadavku
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T08) Elektroinstalace – Ochrana před bleskem
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T09) Elektroinstalace – Chyby revize elektroinstalace
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T10) Vytápění – Chyby v elektrických zdrojích tepla
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T14) Vytápění – Chyby v regulaci zdroje a soustavy
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (T15) Vytápění – Vady v rozvodech vytápění a otopných tělesech
Identifikována vada či porucha
-  (T16) Vzduchotechnika – Chyby v odtahu vzduchu z kuchyní, hygienických místností atd.
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (T22) Vodovod - Chyby v rozvodech
Identifikována vada či porucha
-  (T23) Vodovod – Chyby v zásobování vodou
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T24) Kanalizace – Chyby v rozvodech
Identifikována vada či porucha
-  (T25) Kanalizace - Chyby v likvidaci odpadních vod
Neidentifikována porucha či její riziko

Popis: Trhliny v konstrukcích domu od promrzání zeminy pod základy	Hodnota: 
Stav: Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Založení objektu v hloubce min. 800 mm nebylo možné při prohlídce prokázat, výkresy základů nejsou k dispozici (pouze typové výkresy ve variantách).

Diagnostika potřebná pro spolehlivé vyhodnocení tohoto rizika

- Provedení kopané sondy za účelem ověření hloubky základové spáry. 5 000,- Kč / ks 2,00ks 10 000,- Kč

Celkem orientační cena diagnostiky po zaokrouhlení nahoru 10 000,- Kč

Popis: Trhliny v konstrukcích domu způsobené přetížením základů nebo jejich nerovnoměrným sedáním	Hodnota: 
Stav: Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Půdorysná anebo výšková členitost hmoty (hlavní objekt vs. garáž - viz foto) bez projevů u domu, který je mladší než 5 let nebo nebyl dosud užíván. Projektová dokumentace základů není k dispozici.

Diagnostika potřebná pro spolehlivé vyhodnocení tohoto rizika

- Provedení kopané sondy za účelem ověření hloubky základové spáry - nacenění viz riziko S02.

Celkem orientační cena diagnostiky po zaokrouhlení nahoru

0,- Kč



Foto 01



Foto 02

Popis: Zaplavení povrchu terénu v okolí objektu a proniknutí vody do objektu a do konstrukcí	Hodnota: !
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Srážková voda (i ze střech) likvidována volným zasakováním na pozemku u domu na málo propustných horninách, týká se i sousedního domu, postaveného stejnou firmou. Zasakování do terénu je navíc velmi blízko základů (prakticky hned za lapači nečistot, do kterých jsou svedeny dešťové svody).



Foto 01

Popis: Zatékání vody do konstrukcí a interiéru netěsnostmi hydroizolace spodní stavby po obvodu objektu.	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Povlaková hydroizolace ukončena níž, než kam může nastoupat voda po obvodu objektu, resp. podlaha garáže je o něco níže než přilehlý terén, a to v místě vjezdu do garáže. Rampa od garáže sice klesá, ale její povrch u prahu vjezdového otvoru je výše než podlaha garáže a vrata (spodní prahové těsnění) nejsou úplně těsná. Na podlaze garáže v blízkosti vjezdu jsou stopy po zatékání netěsnostmi vrat.

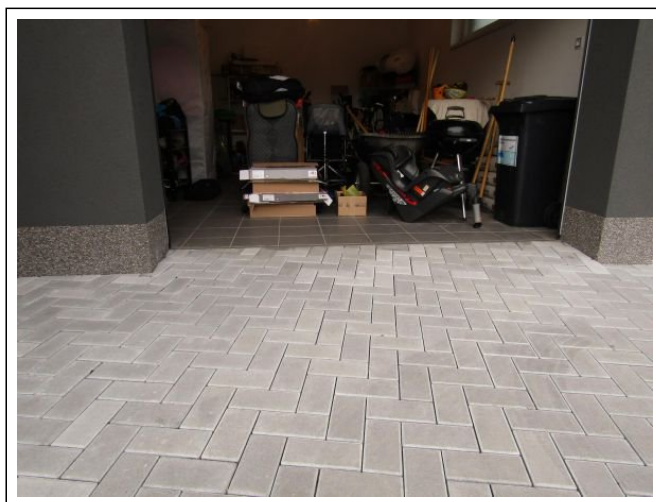


Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04

Popis: Zatékání plochou střechou namáhanou tlakovou vodou	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Objekt garáže s plochou střechou o sklonu pod 2% (tj. 20 mm na 1 m). Pro krytinu hladkou plechovou spojovanou na drážky se doporučuje nejmenší sklon mezi 5-7°, a to s těsněním do drážky. Naměřený sklon je cca 1°. Viz foto. Hrozí riziko zatékání vody do konstrukce střechy.



Foto 01

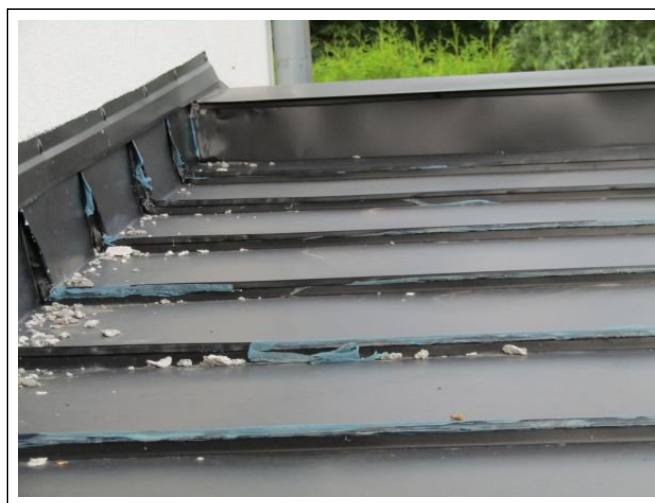


Foto 02



Foto 03



Foto 04

Popis: Zatékání střechou vlivem nadměrné degradace povlakové krytiny při nedostatečné údržbě	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Nánosy nečistot na povrchu ploché střechy garáže (kameny, prach, zbytky ochranné fólie plechové krytiny). Hrozí výskyt vegetace v nánosech nečistot, která může narušit vodotěsnost vrstev ve skladbě střechy.

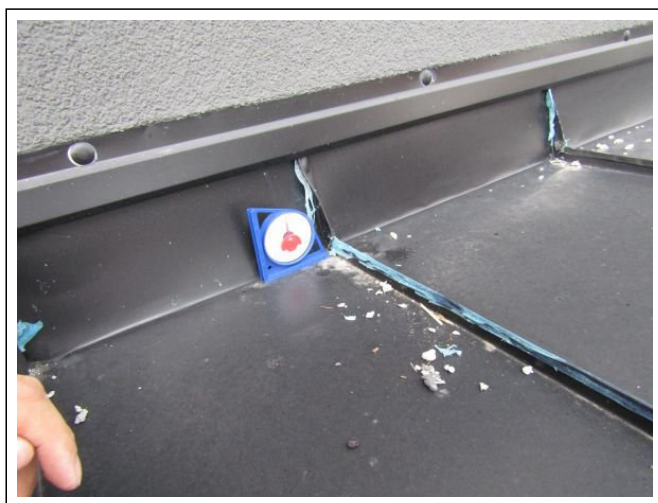


Foto 01

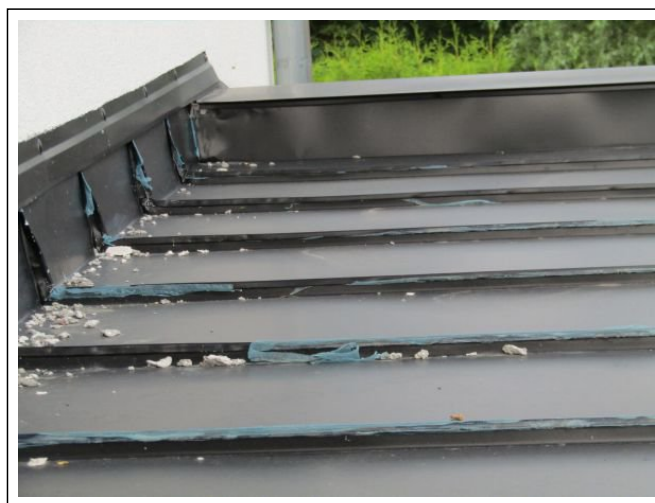


Foto 02

Popis: Zatékání do fasád s omítkou nebo se zateplovacím systémem vadnými krycími konstrukcemi (oplechování, krycí desky apod)	Hodnota: !
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Netěsnosti mezi krycí a stavební konstrukcí, a to mezi bočními krytkami oplechování okenních parapetů a bočními ostěními fasády - viz foto. Boční krytky nebo ohyby parapetních plechů by měly být v drážce, popř. by mělo být použito jiné bezpečné řešení, aby nevznikaly trhlinky mezi omítkou a krycí konstrukcí parapetu, kudy může proniknout voda z dešťových srážek do konstrukce fasády.



Foto 01



Foto 02

Popis: Zatékání do konstrukcí vlivem chybějící nebo vadně odvodněné hydroizolace umístěné pod krytinu šikmých střech	Hodnota: !
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Nejsou správně provedeny prostupy hydroizolací. U prostupu antény (foto 1) není provedena hydroizolační manžeta a spodní navazující pás hydroizolace je pouze nastřižen, takže voda stékající z horního pásu může volně stékat do konstrukce stropu. Prostup nad odvětráním kanalizace (foto 2) je těsněn manžetou, která však není ve svislém směru zafixovaná a kolem prostupu se může vytvořit tzv. "pytel" s vodou.



Foto 01



Foto 02

Popis: Pronikání velkého množství vody pod krytinu šikmé střechy	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Sklon krytiny šikmé střechy je menší než hodnota bezpečného sklonu krytiny (BSK) definovaného výrobcem krytiny (22°). Sklon střechy je pouze 15°, proto by v souladu s technickou zprávou typového projektu mělo být použito vodotěsné podstřeší, tj. položit doplňkovou hydroizolaci na bednění, s přesahy 20cm a v místě napojení přelepena speciálním tmelem. Bednění však není vůbec použito. Hrozí zatékání srážkové vody nebo zalétávání sněhu např. při větrem hnaném dešti apod.



Foto 01



Foto 02

Popis: Tvorba ledových valů na skládané krytině se zatékáním při sněhové pokrývce	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Pod střechou je půda oddělená od vytápěných místností pod sebou lehkým stropem (není z betonu, cihel nebo panelů) a střecha je nedostatečně větraná (chybí větrací otvory zejména v horní části u nároží - každá plocha střechy o stejné rovině má pouze tři větrací tašky - viz foto).

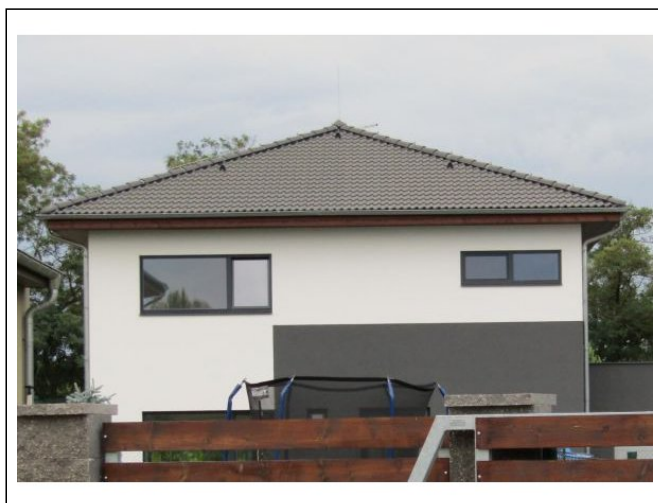


Foto 01

Popis: Zatékání vody z koupelny (mokrého provozu) do podlah a stěn	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Žádná sprchová vanička ve sprchovém koutě obou koupelen domu (resp. řešení s podlahovým žlábkem) - viz foto. Toto provedení je velmi náročné na technologickou kázeň při provádění. Navíc v kombinaci s podlahovým vytápěním je toto řešení velmi náchylné na poruchy hydroizolace pod dlažbou a obklady, hrozí zatékání vody ze sprchových koutů do podlah a stěn.
- Nebylo možno zjistit, zda pod dlažbou a obklady koupelny nechybí hydroizolace. Velmi pravděpodobně však bude hydroizolace použita, neboť sprchové kouty s podlahovými odtokovými žlábkem nejdou prakticky jinak řešit. Pro posouzení přítomnosti a stavu hydroizolace by musela být rozebrána dlažba a obklady (např. při vlhkostním defektu).

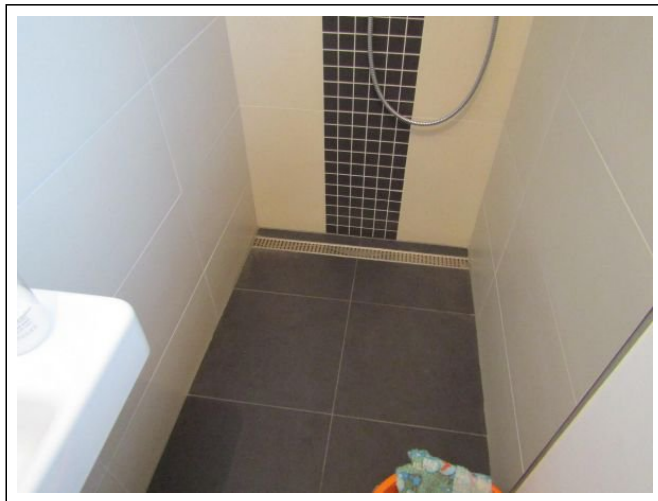


Foto 01



Foto 02

Popis: Trhliny a boule v omítce, opadávání omítek mimo kontaktní zateplovací systémy	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Vnější povrchy stěn z plynosilikátových (pórobetonových) tvárnic, objekt bez projevů mladší než 3 roky.

P07 Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce

Popis: Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Napojení sádkartonového podhledu na omítnutý povrch přilehlé stěny nebo stropu. Vyskytují se drobné trhlinky, což je pro novostavbu běžný jev.

Popis: Znečištění povrchové úpravy fasády vlivy prostředí	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Vyústění větracího potrubí od digestoře na fasádě. Viz foto. Větrací mřížka navíc nenavazuje těsně na fasádu.



Foto 01

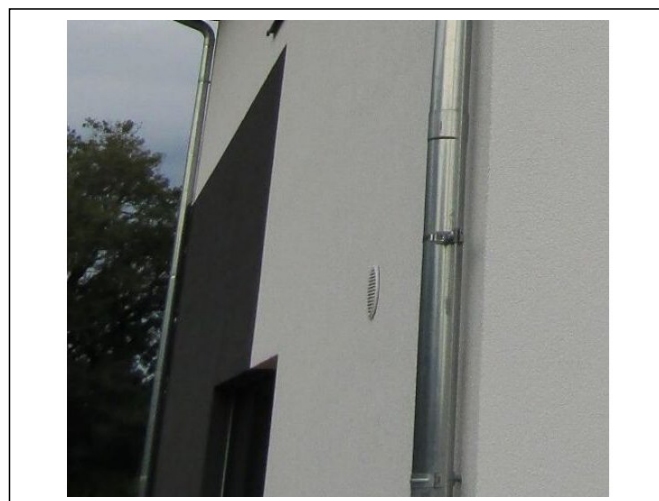


Foto 02



Foto 03

P11 Biotické napadení povrchové úpravy fasády

Popis: Biotické napadení povrchové úpravy fasády	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Vyústění větracího potrubí digestoře na fasádě - viz foto. Viz též riziko P09.



Foto 01

P13 Prohýbání podlahy

Popis: Prohýbání podlahy	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Chybějící nebo nedostatečně široká dilatační spára mezi okrajem laminátové podlahy a obvodovými stěnami, resp. rámy oken. Viz foto 01-04.
- Vzduť podlahy v místech prahových lišt (viz foto 05-06: buď je nedostatečně široká dilatační spára, anebo lišty jsou jen nalepené nebo jinak nedostatečně připevněné k podkladní vrstvě betonové mazaniny), popř. v místech chybějících ukončovacích lišt (foto 04).



Foto 01



Foto 02



Foto 03

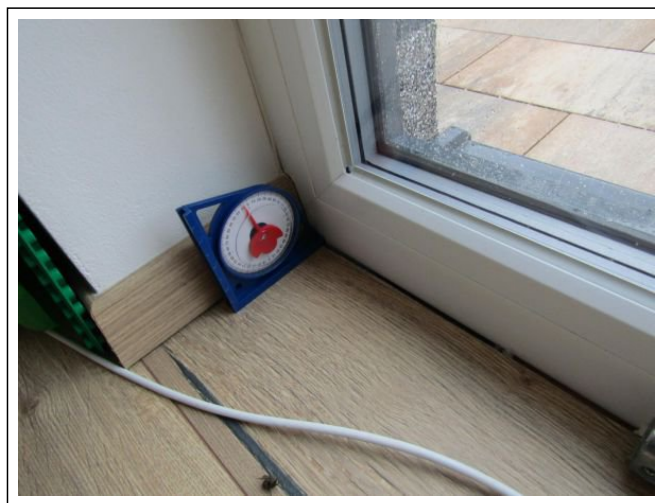


Foto 04



Foto 05



Foto 06

P14 Uvolňování lepené dlažby od podkladu, trhliny v dlažbě

Popis: Uvolňování lepené dlažby od podkladu, trhliny v dlažbě	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Dlažba ve vnějším prostředí mladší 3 let, a to v místě prahu vstupních dveří - viz foto.



Foto 01

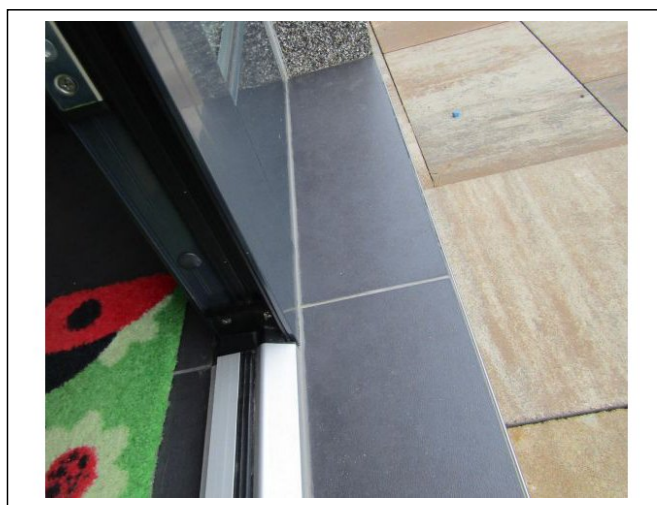


Foto 02

P15 Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepené dlažby

Popis: Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepené dlažby	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Podlahové topení.
- Vypadávání spárovací výplně ve spáře mezi podlahou a stěnou / soklem v koupelně 2.np. Viz foto.



Foto 01



Foto 02

P16 Mechanické poškození dlažby

Popis: Mechanické poškození dlažby	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Podlaha s dlažbou v prostorech s intenzivním provozem (zde vstupní předsíň a garáž).

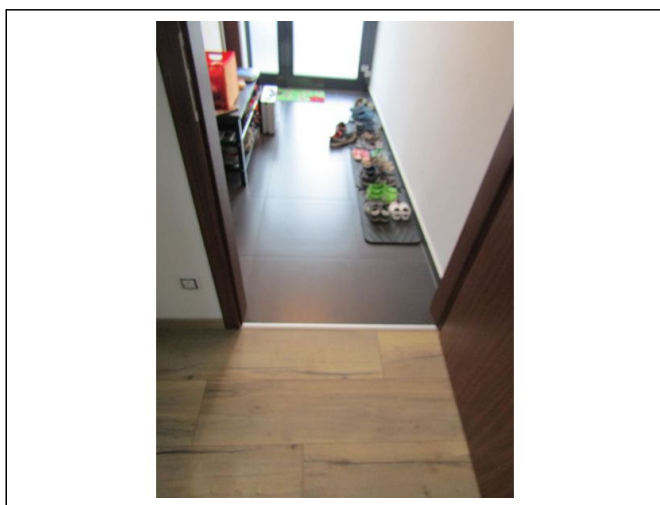


Foto 01



Foto 02

P17 Defekty vnitřních podlah s vytápěním

Popis: Defekty vnitřních podlah s vytápěním	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Absence dilatační spáry v dlažbě mezi místnostmi vstupní předsíně, koupelny a technické místnosti v 1.np. (Viz foto 01).
- Vytápěné podlahy mladší 3 let. (Rozvaděč pro 1.np - viz foto 02, pro 2.np - viz foto 03.)
- Vysokoteplotní zdroj tepla bez speciálního nízkoteplotního okruhu pro podlahové vytápění (elektrokotel - viz foto 04).

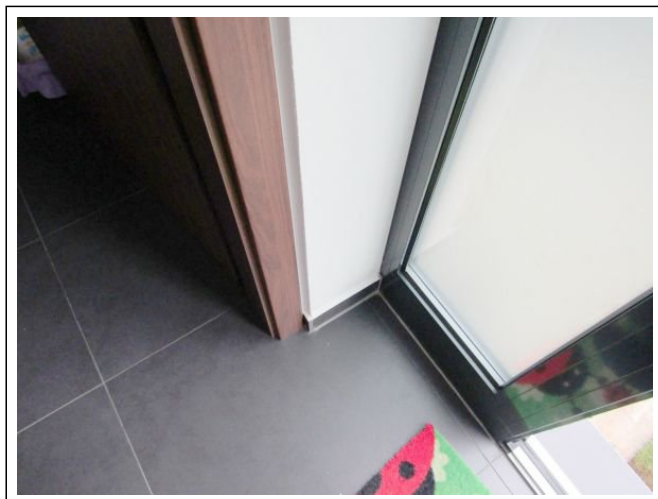


Foto 01



Foto 02



Foto 03

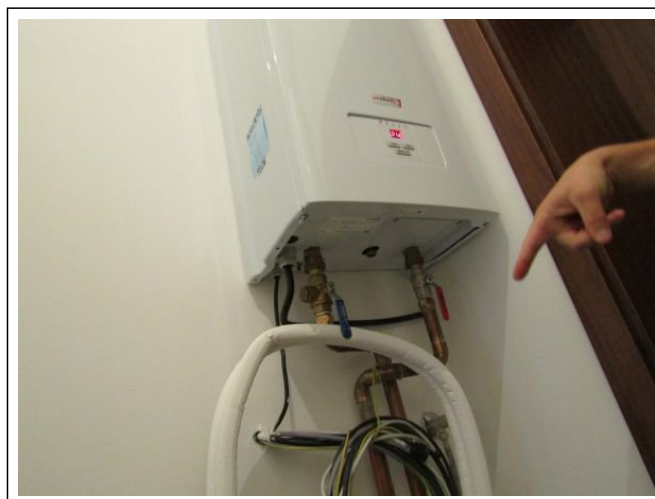


Foto 04

Popis: Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí a schodiště.	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Vodorovné a šikmé (nad 45° od svislice) mezery mezi prvky výplně zábradlí širší 180 mm, a to na vnitřním schodišti - viz foto 01, 02. Mezera mezi madlem a nejbližší tyčí je 220mm. Navíc připevnění ocelového madla ke konstrukci zábradlí je zřejmě provedeno špatnými vruty (nejsou určeny do oceli) a madla jsou uvolněná - patrné trochu na fotografii 02.
- Konstrukce schodiště není úplně pevně přichycená k obvodové stěně, v některých místech jsou distanční válečky uvolněné, problém může být v nevhodně zvoleném upevňovacím prvku do pórobetonu. Dřevěné podesty nejsou připevněny na všech místech vruty k nosné ocelové konstrukci. Viz foto 03-06.



Foto 01

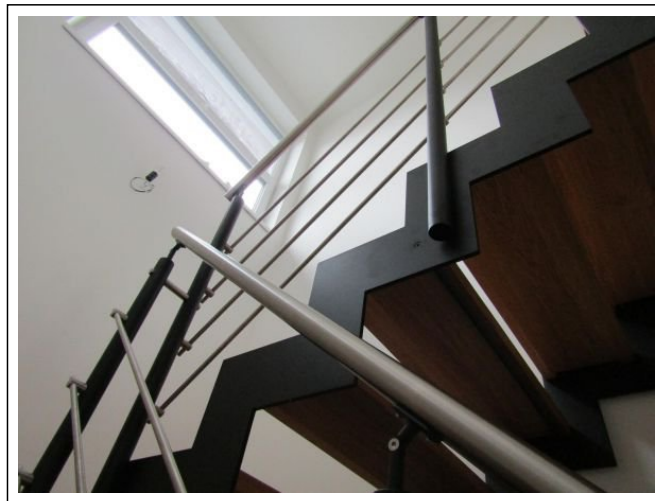


Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06

B05 Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy

Popis: Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Dům se šikmou střechou se sklonem nad vstup bez únosné stříšky.

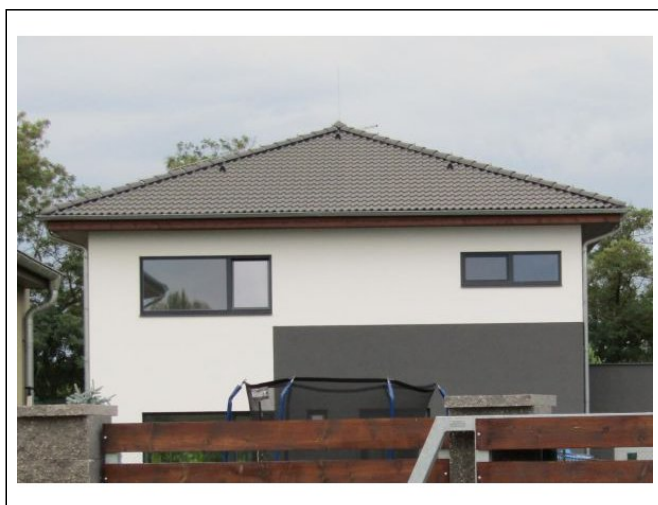


Foto 01



Foto 02

B13 Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti

Popis: Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Chybějící přenosný hasicí přístroj v předmětném objektu. Jeden by měl být v rodinném domě a jeden v garáži. Při prohlídce nebyly nalezeny.

U01 Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy

Popis: Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Netěsné potrubí odvětrání digestoře v kuchyni (foto 01, 02), chybí zpětná klapka. Digestoří profukuje.
- Parozábrana ve skladbě stropu nad 2.np je lokálně perforována elektrickými kabely pro stropní světla.
Viz foto 03.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

Popis: Energetický průkaz	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Objekt nesplňuje požadavky hodnocení energetické náročnosti budov platné pro novostavby.
- Pro rodinný dům je vypracován průkaz energetické náročnosti budov (PENB) s třídou energetické náročnosti budovy (celkové dodané energie) B. Pro novostavbu vytápěnou elektrokotlem je prakticky nemožné dosáhnout i horší třídy C (díky způsobu vytápění pouze elektrokotlem).
- V účelu zpracování energetického průkazu není uvedeno "nová budova", ale jen "prodej budovy nebo její části". Na tyto účely jsou však kladeny různé požadavky. Patrně pro účel "nová budova" by tento dům nevyhověl kvůli nesplnění ukazatele neobnovitelné primární energie za rok.

Průkaz ENB podle vyhlášky č.78/2013 Sb.
031270 - Ing. Dana Nagyová - Dolní Břežany
Zakázka: PEN BINOR prodej

PROTOKOL PRŮKAZU

Účel zpracování průkazu

- ☐ Nová budova
☒ Prodej budovy nebo její části
☐ Větší změna dokončené budovy
☐ Jiný účel zpracování :

- ☐ Budova užívaná orgánem veřejné moci
☐ Pronájem budovy nebo její části
☐ Jiná než větší změna dokončené budovy

Základní informace o hodnocené budově

Identifikační údaje budovy	
Adresa budovy (místo, ulice, popisné číslo, PSČ) :	Oblouková 551 252 45 Ohrobec
Katastrální území :	Ohrobec
Parcelní číslo :	st. 1177
Datum uvedení do provozu (nebo předpokládané uvedení do provozu) :	2016
Vlastník nebo stavebník :	BINOR s.r.o.
Adresa :	Jižní 538 252 45 Ohrobec
Číslo :	01617476
Telefon :	777224998
E-mail :	

Foto 01

Závěrečné hodnocení energetického specialisty

Nová budova nebo budova s téměř nulovou spotřebou energie	
Spĺhuje požadavek podle §6 odst. 1	
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Věsti změna dokončené budovy nebo jiná změna dokončené budovy	
Spĺhuje požadavek podle §6 odst. 2 písm. a)	
Spĺhuje požadavek podle §6 odst. 2 písm. b)	
Spĺhuje požadavek podle §6 odst. 2 písm. c)	
Plnění požadavků na energetickou náročnost budovy se nevyžaduje	
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Budova užívaná orgánem veřejné moci	
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Prodej nebo pronájem budovy nebo její části	
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	B
Jiný účel zpracování průkazu	
Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	

Identifikační údaje energetického specialisty, který zpracoval průkaz

Jméno a příjmení	Ing. Dana Nagyová
Číslo oprávnění MPO	1095
Podpis energetického specialisty	

Registrační číslo ENEX

Registrační číslo ENEX	30748.0
------------------------	---------

Datum vypracování průkazu

Datum vypracování průkazu	01.11.2016
---------------------------	------------

Zdroj informací

Zdroj informací	http://www.mpo-efekt.cz/cz/ekia/i-ekia
-----------------	---

Foto 02

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Ulice, číslo: Oblouková 551

PSČ, místo: 252 45 Ohrobec

Typ budovy: Rodinný dům

Plocha obálky budovy

449,60 m²

Objemový faktor tvaru A/V

0,72 m²/m³

Celková energeticky vztáhná plocha: 200,00 m²



ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstup do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)

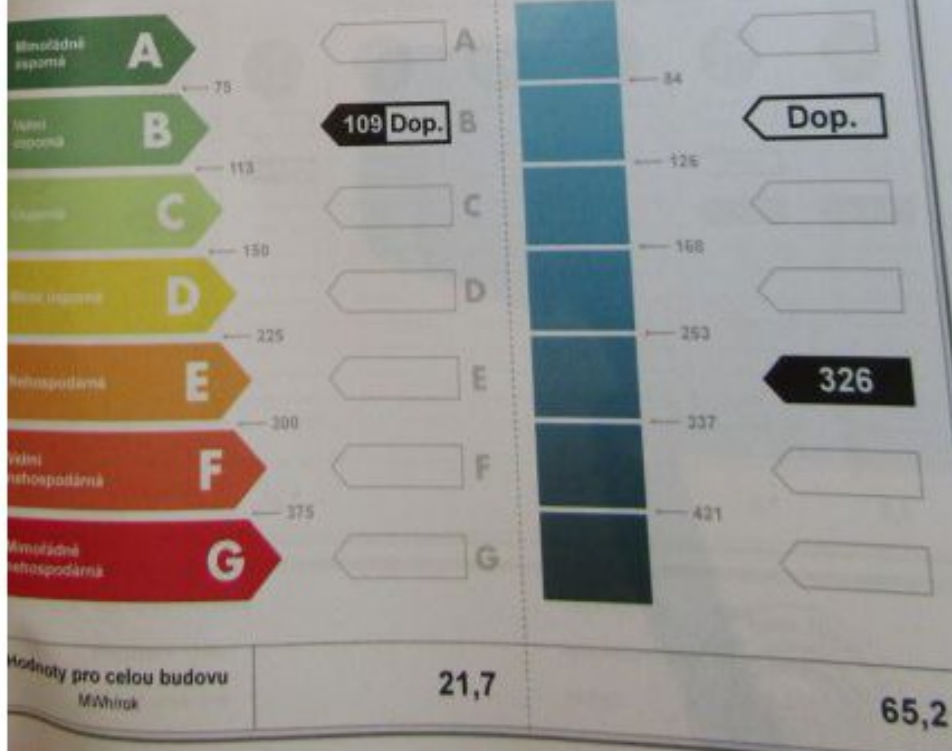


Foto 03

Popis: Tepelné mosty v obvodových konstrukcích	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Během prohlídky nebylo prokázáno, zda nejsou nadokenní překlady a věnce provedené bez tepelné izolace (jedná se o jednovrstvé zdivo Ytong Lambda tl. 375mm), a to i kvůli chybějící dokumentaci. Nezateplení je však velmi nepravděpodobné, prokázat se dá však pouze fotografiemi ze stavby nebo termovizí.
- Nezateplený sokl domu. Pravděpodobně vnější strana soklu (resp. základových pasů) ze ztraceného betonového bednění lícuje s vnější stranou pórobetonových tvárnic. Při prohlídce nebylo nalezeno žádné zateplení soklu. Viz foto 01, 02.
- Nezateplený půdní výlez. Viz foto 03.
- Chybějící ochrana tepelné izolace na stropě 2.np proti prochlazování venkovním vzduchem tzv. větrová zábrana. Viz foto 04.
- Nezateplené niky v obvodovém zdivu pro rozvodnice a rozvody technických zařízení - viz foto (05 - 07 v obvodové stěně mezi rodinným domem a nevytápěnou garáží, 08 v obvodové stěně 2.np).

Diagnostika potřebná pro spolehlivé vyhodnocení tohoto rizika

- | | | | |
|--------------------------|------------------|---------|------------|
| • Termovizní snímkování. | 8 000,- Kč / kpl | 1,00kpl | 8 000,- Kč |
|--------------------------|------------------|---------|------------|

Celkem orientační cena diagnostiky po zaokrouhlení nahoru	8 000,- Kč
---	------------



Foto 01



Foto 02

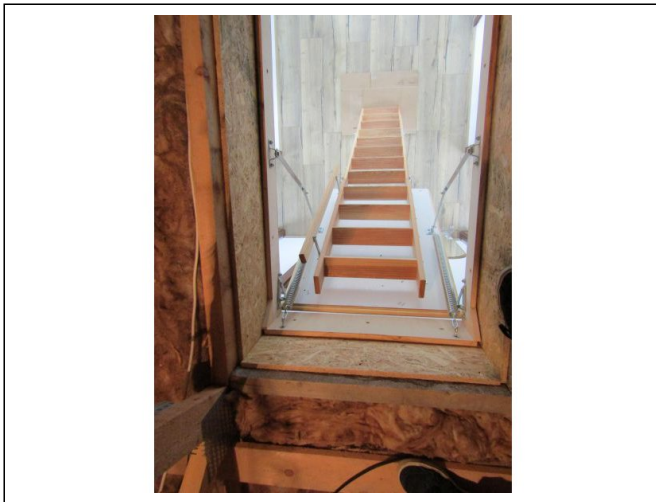


Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

Popis: Vysoké náklady na vytápění domu	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Identifikováno riziko Tepelné mosty.
- Identifikováno riziko Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy.

Popis: Riziko přehřívání prostor v domě v letním období	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Velké prosklené plochy orientované jižním směrem bez možnosti clonění z vnější strany. Viz foto.



JZ a JV fasáda



JZ fasáda

N07 Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu

Popis: Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Dům se střechou tvořenou dřevěnými vazníky se zatepleným podhledem ze sádrokartonových desek. Viz foto 01, 02.
- Nedostatečně větraná vzduchová vrstva ve střešní skladbě hlavního objektu (chybí větrací otvory zejména v horní části u nároží - každá plocha střechy o stejné rovině má pouze tři větrací tašky - viz foto 03). Viz též riziko H16.
- Protože nebyla k dispozici přesná stavební dokumentace, nebylo možné zjistit přesnou skladbu střešního pláště garáže (viz foto 04, 05). Zřejmě se zde jedná o dřevěnou nosnou konstrukci vyplněnou minerální vatou - tedy lehký obvodový střešní plášť. V tom případě hrozí riziko nedostatečně větrané vzduchové vrstvy i u této střechy.



Foto 01



Foto 02

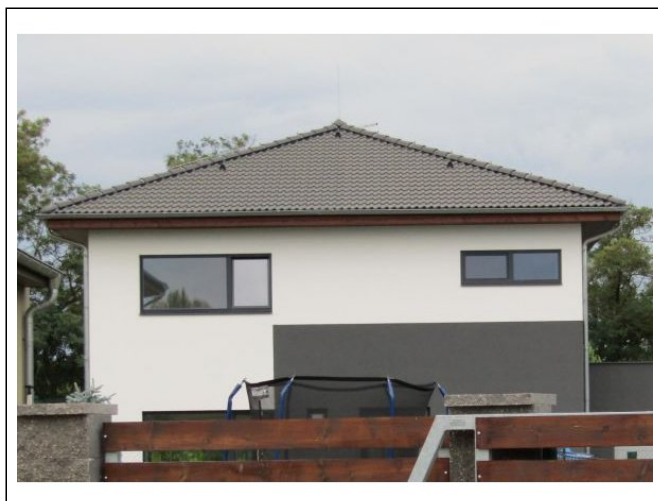


Foto 03



Foto 04



Foto 05

N09 Nebezpečné koncentrace oxidu uhličitého (CO2)

Popis: Nebezpečné koncentrace oxidu uhličitého (CO2)	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Těsná okna s celoobvodovým kováním bez přívodu vzduchu klapkou v okně nebo průvětrníkem ve stěně.



Foto 01

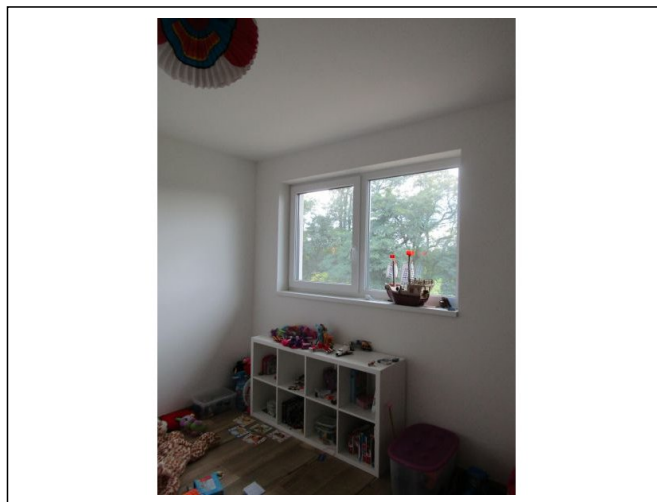


Foto 02

N13 Legionella

Popis: Legionella	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Systém ohřevu teplé užitkové vody elektrickým bojlerem bez funkce termické dezinfekce.



Foto 01



Foto 02

Popis: Elektroinstalace – Přípojková skříň	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Přípojková skříň není řádně označena proti úrazu elektrickým proudem nebo symbolem blesku v červené barvě.



Foto 01

Popis: Elektroinstalace - Zásuvky, svítidla a ostatní koncové prvky	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Vjezdová brána na elektrický pohon má motor včetně nouzového odemknutí převodovky při výpadku proudu přístupný z vnější strany (z chodníku). Při výpadku proudu tedy nelze zevnitř bránu nouzově odemknout. Chybí zde vstupní branka pro pěší, která by dle typové dokumentace měla být součástí posuvné brány.



Foto 01



Foto 02

Popis: Vytápění – Chyby v regulaci zdroje a soustavy	Hodnota: !
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Ruční ovládání okruhů podlahového vytápění, resp. absence regulační jednotky. Rozvaděč podlahového vytápění pro 1.np je navíc nelogicky přístupný z nevytápěné garáže místo, aby byl např. v technické místnosti ve vytápěném objektu rodinného domu.



Foto 01



Foto 02

T15 Vytápění – Vady v rozvodech vytápění a otopných tělesech

Popis: Vytápění – Vady v rozvodech vytápění a otopných tělesech	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Dle vyjádření majitele jsou velké rozdíly v povrchové teplotě podlah, patrné bosou nohou v zimě při zapnutém vytápění. Zejména před francouzskými okny v 1.np je studená podlaha a o desítky cm dál už je teplá, podobně u kuchyňské linky a na některých místech v koupelnách. Patrně není provedeno zhuštění topného potrubí u obvodových stěn a oken.

Diagnostika potřebná pro spolehlivé vyhodnocení tohoto rizika

- Termovizní snímkování. 8 000,- Kč / 1kpl 1,001kpl 8 000,- Kč

Celkem orientační cena diagnostiky po zaokrouhlení nahoru 8 000,- Kč

Popis: Vzduchotechnika – Chyby v odtahu vzduchu z kuchyní, hygienických místností atd.	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- V místnostech osazených moderními těsnými okny chybí přívodní prvky vzduchu.
- Chybí zpětná klapka u digestoře.
- Z potrubí odvětrání digestoře odkapává kondenzát na varnou plochu. Potrubí je buď špatně zaizolované nebo nemá sklon horizontální části ven z objektu, popř. nemá zajištěno odvodnění kondenzátu.
- Absence přívodních a odvodních větracích otvorů v garáži (v rozporu s právními předpisy).



Foto 01



Foto 02

Popis: Vodovod - Chyby v rozvodech	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Absence izolace rozvodů a armatur v technické místnosti - viz foto 01.
- Koroze a možné poruchy armatur vlivem trvale zatopené vodoměrné šachty - viz foto 02.
- Špatná kvalita vody, resp. velmi častá nutnost výměny filtru (týdně až měsíčně). Viz foto 03 a 04 - porovnání čistého a použitého filtru. Dle vyjádření majitele byly uliční řady nedávno kvůli znečištění pročišťovány. Zřejmě tedy bude ještě zanesená přípojka a venkovní část domovního vodovodu. Znečištěná voda by mohla souviset i s korozí armatur kvůli trvale zatopené vodoměrné šachtě.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04

Popis: Kanalizace – Chyby v rozvodech	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Vysychání zápachových uzávěrek a zápach z kanalizace ze sifonu bidetu ve 2.np (viz foto). Na vině může být více faktorů: nepoužívání bidetu; podlahové topení a tím pádem snazší vysychání zápachové uzávěrky; špatně napojené připojovací potrubí bidetu na připojovací potrubí vedlejší záchodové mísy.
- Propadání poklopu kanalizační revizní šachty pod úroveň okolní pojezdové dlažby na příjezdové cestě od vjezdové brány k domu - viz foto 02.



Foto 01



Foto 02