

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta ZÁKLAD



Prověřená nemovitost

Typ	RD
Výstavba	ccaXXX
Poslední rekonstrukce	XXX
Adresa	XXX
	XXX
Číslo průkazu	D20xx-xxxxxx
Datum vydání	



Vyhodnocení

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

* Pro více než polovinu hodnocených rizik je doporučena další diagnostika

Inspektor

Eva Chlupová



Hlavní inspektor

Petr Vencel



IDENTIFIKACE

NEMOPAS Typ	Inspekce	
Prověřená nemovitost	Typ:	RD
	Rok výstavby:	ccaXXX
	Rok poslední rekonstrukce:	XXX
	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:	XXX
	Telefon:	xxx xxx xxx
	E-mail:	XXX
Inspektor	Eva Chlupová	
Hlavní inspektor	Petr Vencí	
Datum zpracování		

Popis objektu

Základní charakteristika

- Samostatně stojící rodinný dům (dále RD) se nachází v zástavbě rodinných domů podobného charakteru, jedná se o stavební objekt č.p.XXX na pozemku parc.č.XXX, (výměře XXX m²) a parc. č.XXX-zahrada (o výměře XXX m²), obec XXX, k.ú XXX, druh pozemku-zastavěná plocha a nádvoří. Stavba je užívána pro bydlení.
- Rok výstavby je cca XXX.
- Objekt je jednopodlažní s podkrovní místností orientovanou do uličního průčelí (jihovýchod). Objekt má přibližně čtvercový půdorys, ve štítu s přístavbou verandy s hl.vstupem (nad je terasa). Objekt je celý podsklepený. V dvorní části na RD navazuje jednopodlažní nepodsklepená přístavba navazující na obvodovou stěnu rodinného domu a dále na původní jednopodlažní hospodářské stavení (při hranici s parc. č. XXX). Samostatně stojící garáž je situovaná ve dvorní části (při hranici s parc. č. XXX).
- Objekt je situován na mírně svažitém terénu ve směru spádu hloubky pozemku (tj. jihovýchod-severozápad).
- Zastřešení: sedlová střecha s valbou ve štítech, krytina-keramická pálená taška. Dvorní přístavba je zastřešena z části pultovou střechou s plechovou krytinou, dále je zastřešena sedlovou střechou s pálenou krytinou. Garáž je zastřešena pultovou střechou-vlnitá střešní krytina s obsahem azbestu.
- V minulých letech prošel objekt rodinného domu následujícími stavebními úpravami: stavební úpravy byly prováděny cca v letech XXX. Byla provedena částečná rekonstrukce 1.NP včetně dispozičních úprav původního půdorysu domu (rekonstrukce koupelny XXX). Došlo k postupné částečné výměně oken za plastová (cca rok XXX a vstupních dveří) a bylo provedeno částečné zateplení fasády. Dále byly na úrovni 1.np vyměněny podlahy. Byla provedena rekonstrukce vnitřních rozvodů elektro, vody, vnitřní kanalizace, vytápění (XXX) a vnitřních rozvodů plynu. Byla provedena výměna klempířských prvků.

Dispozice

- Objekt je podsklepen pod celým půdorysem rodinného domu, rozmístění sklepních prostor odpovídá z velké části dispozici 1.NP. 1.PP je přístupné schodištěm navazujícím na schodišťový prostor v domě.
- Využití sklepních prostor: z části technické podlaží (umístění plyn.kotle, plyn. zásobníku ohřívače vody, domácí vodárny napojené na studnu), z části jsou zde umístěny sklady a dílna. Ve sklepní místnosti orientované do ulivce (umístění kotle) v je umístěna šachta napojená na vnitřní kanalizaci, určená (dle sdělení majitele objektu) k případnému odčerpávání vody ze suterénu.
- 1.NP-hlavní vstup do domu je z jihozápadu, je přístupný venkovním schodištěm a chráněný závětrím. Vstup je umístěn v přístavbě verandy, která současně tvoří zádveří domu. Navazuje na schodišťový prostor (z verandy je dále přístupná nevytápěná komora). Pod veranou se nachází sklad přístupný posuvnými dveřmi ze dvora.
- Schodišťový prostor spojuje jednotlivá podlaží, (vstup na dvůr, výše zmíněný suterén a dále podkroví). Z chodby schodišťového prostoru je přístupná obytná část se zázemím , tj. kuchyně s jídelním koutem s orientací do dvora, na kuchyň navazuje obývací pokoj se vstupem do ložnice (obě místnosti jsou orientovány do ulice). Za kuchyní se dále nachází předsíňka se vstupem do koupelny a na WC.
- Podkroví je přístupné dvouramenným schodištěm a navazuje na nevytápěnou předsíň se vstupem na terasu (umístěnou nad verandou), do pokoje s orientací do ulice a na půdu.
- Stručný popis vedlejších staveb : přístavba mezi RD a vedlejší stavbou původního hospodářského objektu, slouží jako dílna a sklad, je zde situována studna s poklopem, místnost je vybavena kamny na tuhá paliva. Vedlejší místnost slouží jako letní kuchyně, vybavená plynovým sporákem a kuch. linkou. Vedlejší místnost slouží jako sklad zahradního nářadí. Nosné konstrukce vedlejších staveb-základové konstrukce - předpoklad základové pasy, zdivo obvodové a vnitřní z cihel plných. Nosná konstrukce pultové střechy přístavby mezi RD a původním hospodářským stavením (předpoklad dřevěné krokve).Nosná konstrukce sedlové střechy navazujícího (výše zmíněného) hospodářského objektu: dřevěný krov. Nosná konstrukce střechy garáže je tvořena ocelovými nosníky, na které je uložena vlnitá střešní krytina s obsahem azbestu. Klempířské konstrukce - titanzinek. Okna a dveře jsou původní dřevěné, v garáži je ocelové okno, plechová vrata, podlahy- betonová mazanina a keramická dlažba. Pultová střecha do dvora je zřejmě z titantinku (pojistná hydroizolace - informace není dostupná). Pultová střecha nad garáží bez zateplení a pojistné hydroizolace.

Nosné konstrukce

- Objekt RD je pravděpodobně založen na základových betonových pasech. Přesnou hloubku základů nebylo možné při prohlídce ověřit (projektová dokumentace není k dispozici). U podsklepené části je vzhledem k výšce suterénu základová spára v hloubce vyšší než 1200 mm pod okolním terénem. U nepodsklepené části nebylo možné hloubku ověřit.
- Zdivo v 1.PP je smíšené (kámen-cihla a z cihel plných tl. cca 450mm).
- Obvodové zdivo je na úrovni 1.NP provedeno z cihel plných na tl. stěny 450mm. Střední nosná zeď je v tl. cca 450mm, vnitřní nosné zdivo je v tl.cca 250mm .
- Na úrovni podkroví s orientací do ulice je obvodové zdivo cihelné v tl.cca 450mm, (zdivo sousedící s půdním prostorem- kombinace plných cihel a keramických tvárnic tl. cca 300mm)
- Stropní konstrukce nad 1.PP je provedena zřejmě z betonových stropních panelů s výztuží (informace nebyla zjištěna, podhled je kryt tepelnou izolací z polystyrenu)
- Nad 1.NP je původní trámový strop
- Nosná konstrukce sedlové střechy s valbami ve štítech (rodinný dům), je tvořena dřevěným krovem (vaznicová soustava), sklon střechy 40stupňů . Krokve o rozměru 100/120mm, osová vzdálenost cca 820-1050mm). Pozednice u sedlové střechy je uložena na nadezdívce a kotvena pásovinou. Přítomnost věnce zjištěna nebyla.
- Nosná konstrukce ploché nad vstupní částí (veranda): předpoklad I nosníky s keramickými nebo škvárobetonovými vložkami, pro povlakovou krytinu asfaltových pásů.

Skladby obvodových konstrukcí

- Obvodové stěny jsou z cihelného zdiva (plná cihla) z vnější strany částečně doplněny kontaktním zateplovacím systémem tl. cca 100 mm. Jedná se o zateplení štítových stěn na výšku 1.NP, přičemž štítová stěna vedle verandy je zateplena pouze po obvodovou stěnu navazující verandy, (obvodové zdivo verandy zateplené není). Obvodová stěna z dvorní části je zateplena částečně (od hranice s č.p.183), zateplení je provedeno pouze po ostění okna od kuchyně. Uliční fasáda a obvodové stěny podkrovní místnosti zateplené nejsou.
- Šikmá střecha s valbami (RD) není zateplena.
- Sedlová střecha - skládaná krytina z keramických tašek. Pultová střecha přístavku dvora: plechová krytina z titanzinku, střecha garáže.Bez zateplení.

Klempířské konstrukce

- Klempířské konstrukce jsou provedeny z titanzinku, parapetní plechy na úrovni 1.NP měď, podkroví pozink.

Příčky

- Příčky v 1.NP jsou cihelné.

Schodiště

- Vnitřní schodiště je dvouramenné (železobetonové), povrch úprava stupňů terazzo. Zábradlí je kovové s výplní vodorovných příčlů z tyčoviny, madlo je dřevěné, stojky zábradlí jsou kotveny shora do konstrukce schodiště.
- Venkovní schodiště (vstup do domu) je jednoramenné (železobetonové), s obkladem stupňů venkovní keramickou dlažbou, která navazuje na vstupní podestu. Nad podestou je krycí stříška. Zábradlí je kovové, stojky zábradlí jsou kotveny shora, přes obklad schodišťových stupňů (zábradlí podél schodišťového ramene je bez výplně. Na úrovni podesty je kovové zábradlí s výplní z polykarbonátu. Stejným způsobem je provedena boční stěna (tvoří spolu se stříškou závětrí vstupu).

Výplně otvorů obvodových konstrukcí

- Vchodové dveře do domu jsou dřevěné (z části prosklené) s nadsvětlíkem, na dvůr jsou dřevěné plné.
- Dveře na terasu jsou dřevěné plné, jsou osazeny v cca 30 mm nad úroveň terasy.
- Okna jsou 1.np jsou plastová s dvojsklem- 1.NP, komora - za verandou původní okno dřevěné- jednoduché (RD), koupelna,WC- původní okno dřevěné dvojité, schodiště -okenní otvor - luxfery, v podkroví je plastové okno v podkrovní obytné místnosti, v předsíni podkroví jsou okna původní dřevěná, okno na půdě je jednoduché dřevěné. Venkovní parapety jsou částečně z mědi a z části pozinkované s nátěrem a bez nátěru. Okna suterénu jsou jednoduchá dřevěná. (U prostoru pod verandou -dřevěná původní okna)

Interierové dveře

- V přízemí jsou plné a ze 2/3 prosklené dveře, mezi kuchyní a pokojem jsou dveře posuvné do stěny (pouzdro zabudované v cihelné stěně, pouzdro je ze strany pokoje opláštěno sádkartonem. V 2.NP jsou plné vnitřní dveře.

Podlahy

- V 1.NP je keramická dlažba (tj. vstupní část -veranda(komora), schodišťový prostor- chodba, kuchyně - lamino. Koupelna a WC-keramická dlažba. Pokoj a ložnice-prkenná podlaha a koberec.
- V obytném podkroví je v předsíni linoleum, v pokoji je prkenná podlaha.
- Půda betonová mazanina krytá linoleem.
- Suterén-betonová mazanina a betonová dlažba v pískovém loži.

Povrchy

- Stěny: Vnitřní povrchové omítky jsou vápenocementové štukové omítky (v 1.NP převážně původní, částečně vyspravené), opatřené výmalbou. Podkroví-obvodová zděná stěna předsíně a pokoje jsou s omítkou. Ze strany půdy omítka stěn není provedena. Keramické obklady vnitřní - jsou v koupelně provedeny cca na výšku 2100mm, na WC jsou na výšku 1500mm.
- Stropy: Podhledy v přízemí a podkroví jsou původní s vyspravenou omítkou. V podkroví jsou s podhledy stropu původní. V suterénu byl proveden obklad polystyrenem.

Teplné izolace vnitřních konstrukcí

viz .níže skladby

Skladby obvodových konstrukcí

- Obvodové stěny jsou cihelného zdiva z vnější strany doplněny částečně kontaktním zateplovacím systémem tl. cca100 mm.
- V rámci rekonstrukce bylo provedeno zateplení stropní konstrukce v 1.PP (zateplení podhledu polystyrenem v t. cca 80-160mm). 1.NP: zateplení stropní konstrukce nad 1.NP -dle sdělení majitele objektu byla provedena foukaná izolace mezi trámy dřevěné stropní konstrukce, podobně bylo provedeno zateplení konstrukce vodorovné části stropu v podkroví.
- Šikmé střechy nejsou zatepleny, nemají pojistnou hydroizolaci.
- Sedlová střecha s valbami má skládanou krytinu z keramických tašek, nemá pojistnou hydroizolaci. Sedlová střecha nad vedlejší stavbou (původní hosp. objekt. - sedlová střecha s keramickou krytinou).
- Pultová střecha do dvora je zřejmě z titantinku (pojistná hydroizolace - informace není dostupná)
- Pultová střecha na d garáží bez zateplení a pojistné hydroizolace.

Technická zařízení budovy, vytápění

- Objekt je napojen na veřejný vodovod. Vodoměr se nachází v suterénu. RD má dále vlastní studnu přístupnou poklopem umístěnou v přístavku mezi RD a vedlejší stavbou (letní kuchyně), studna je napojena na domácí vodárnu.
- Splašková kanalizace je napojena na veřejnou kanalizaci. Odvodnění střech z objektu je bez zaústění do kanalizace. Dešťová voda z části střechy ořintované do ulice je z ulice svedena na veřejný chodník. V dvorní části je sváděna žlábků ve zpevněných plochách na terén a je likvidována vsakem do zatravněné části dvora (a do blízkosti obvodové stěny garáže), částečně zachytávána do retenčních nádrží a využívána k závlivce zahrady. V suterénu se nachází šachta napojena na vnitřní ležatou kanalizaci s možností odčerpávání vody ze sklepa el. čerpadlem.
- Do domu je přivedena plynová přípojka. Plynoměr je osazen v nice uliční fasády.
- Vytápění předmětného objektu je zajištěno nástěnným plynovým kotlem, ohřev teplé vody je zajištěn samostaným plynovým ohříváčem kotel i ohříváče jsou umístěny v suterénu. Odtah spalin z kotle a z ohříváče je zajištěn samostatnými vyvložkovanými průduchy. Kotel je napojen na systém ústředního vytápění s otopnými tělesy (deskové radiátory)z části opatřenými termoregulačními hlaviciemi. Termostat je přenosný.
- V kuchyňské lince je osazen samostatně stojící sporák s plynovou varnou deskou a el. pečící troubou. (V kuch lince je dále osazena myčka). Pračka je umístěna v koupelně.
- Objekt je napojen nadzemní přípojkou elektro. Elektroměr je osazen v chodbě navazující na schodišťový prostor objektu.
- Větrání: v kuchyni není instalovaná digestoř s odtahem do venkovního prostředí , nad varnou deskou jsou

vyvedeny průduchy se společným vyústěním v prostoru půdy. Koupelna a wc jsou větrány přirozeně (okno na WC).

- Objekt je - vybaven hromosvodem, bez pospojování neživých částí.
- Objekt je napojen na internet.

Okolí objektu

- Objekt je situován v zastavěné části obce XXX, v klidné zástavbě rodinných domů obdobného charakteru
- Přejezd k objektu z místní komunikace je sjezdem na pozemek náležící k rodinnému domu.
- Možnost parkování pro osobní automobil je na pozemku za oploceným vjezdem a dále před domem.
- Za objektem se nachází dvorek, ohraničený plotovými a obvodovými zdmi objektů sousedních pozemků. Na dvorek navazuje užitková zahrada s porostem ovocných stromů. Oplocení zahrady je drátěným pletivem na ocelových sloupcích.
- Venkovní oplocení vstupu a vjezdu na pozemek: (pravděpodobně) zděné pilířky s betonovými hlavami, mezi jsou osazena plechová vrata a vstupní branka. Pole mezi bránou a brankou je s plechou výplní na podezdívce.

Geologické poměry

- Objekt je dle geologické mapy založen hornině navátý písek, (horninový typ nezpevněný sediment), jedná se propustnou (velmi propustnou horninu). V blízkosti objektu se dle geologické mapy nenachází rozhraní hornin.
- Radonové riziko pod objektem je nízké.
- Úroveň hladiny podzemní vody pod objektem nebyla zjištěna.

Prohlídka nemovitosti byla provedena za podmínek:

- Leden 2018
- Odpolední hodiny (cca 10-14.30hod.)
- Zataženo-déšť se sněhem
- Teplota v exteriéru-cca 3°C
- Vytápění objektu bylo vzhledem k ročnímu období v provozu

Poskytnuté podklady

- Projektová dokumentace není k dispozici
- Informace sdělené majitelem objektu a poskytnuté doklady
- výměna elektroměru 5.6.2015
- smlouva o odvádění odpadních vod 23.2.2012
- Servisní protokol plynový sporák - 8.12.2017
- Protokoly o ročním servisu plynového kotle a plynového spotřebiče
- Zpráva o revizi plynového zařízení pro rozvod plynu, měření a regulaci 14.6.2011
- Protokol o výměně expanzní nádoby - 14.6.2011
- Zpráva o provedení kontroly - čištění spalinové cesty 13.9.2017
- Dohoda o omístění HUP 16.7.2009
- Předávací protokol HUP - 14.6.2011, Zpráva o revizi plynového zařízení 14.6.2011
- Faktura za montáž plynového zásobníkového ohřívače teplé vody 26.1.1996
- Dodávka části plastových oken 7.3.2006
- Rekonstrukce koupelny 27.09.2007
- Dodávka plovoucí podlahy 21.10. 2000
- Dodávka plast. oken 2002
- Rozvody topení, výměna plyn. kotle Protherm a radiátorů 2006, Zápis o zkoušce plynového spotřebiče - (kotel Protherm) 16.5.2006
- Protokol o zkoušce : chemický rozbor pitné vody 17.4.2013
- Průzkum nemovitosti 10.1.2018
- Průkaz energetické náročnosti budovy -není zpracován
- Závěr z geologického průzkumu nebyl předložen, pravděpodobně nebyl zpracován
- Příslušné revize a zprávy byly předloženy v rozsahu uvedeném výše, tlakové zkoušky nebyly předloženy



Pohled z ulice



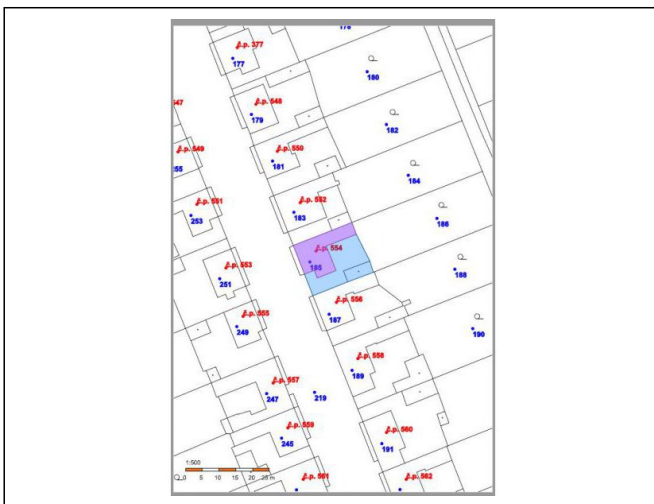
Pohled dvorní



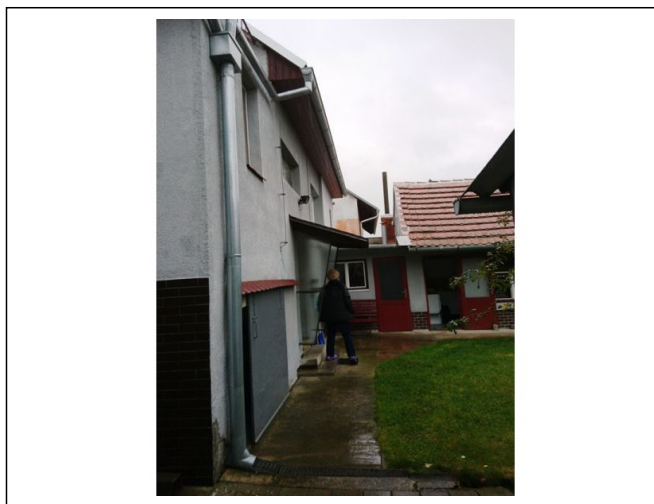
Pohled boční



Pohled garáž



Snímek katastrální mapy



Vedlejší stavby v návaznosti na RD



Vjezd na pozemek



Šachta určená k odčerpávání vody ze sklepa
napojená na kanalizaci

SHRNUTÍ

Rodinný dům (RD) byl zrekonstruován v letech 2000-2009. Od té doby nebyl nijak stavebně upravován.

Rodinný dům vykazuje několik méně podstatných závad a rizik a několik rizik zásadnějších.

Uvedená rizika hodnotí stav konstrukcí pouze rodinného domu, vedlejší stavby bývalých hospodářských objektů a garáž jsou zmíněny pouze v úvodním popisu. Jednotlivé konstrukce vedlejších staveb nejsou předmětem hodnocení dle jednotlivých oborů.

Shrnutí dle jednotlivých technických oborů:

- V oblasti statiky se jedná především o rizika:
 - Riziko nadměrného prohýbání dřevěných trámových stropů - zatékání do konstrukce- zjištěny stopy po zatékání na podlahu půdy-riziko napadení trámového stropu (zhlaví trámů) dřevokaznými houbami.
 - Degradace některých prvků krovu vlivem zatékání a jejich následná deformace (krytina za hranicí životnosti, zatékání způsobující degradaci krokví, laťování -viditelné zvlnění pálené krytiny, odkapávání srážkové vody na podlahu půdy, souvisí s rizikem zmíněným výše).
 - Nedostatečné vodorovné ztužení (chybí věnec).
 - Nedostatečné kotvení pozednice (výška nadezdívky nad 300mm)
 - Riziko odpadnutí zateplovacího systému (nalezena vlhkost v obvodové stěně pokoje v přízemí - částečně zateplená stěna, bez přesahu na sokl).
- V oblasti hydroizolace se jedná především o rizika:
 - Vzlínání vody do svislých konstrukcí v suterénu
 - Hydroizolační netěsnosti, práh dveří při vstupu na terasu je osazen níže než 80mm nad úroveň povrchu terasy.
 - Nedostatečné odvodnění ploché střechy nad vstupní verandou (prohlubně v ploše střechy, stojící voda, degradace povrchu - asfaltové pásy)
 - Riziko zatékání do terasy a přilehlých konstrukcí nevhodnými detaily
 - Netěsnosti u oplechování konstrukce terasy, komínů, oplechování částečného zateplení štítových stěn a přilehlých konstrukcí. (Týká se také vedlejších staveb)
 - Netěsnosti v krycích konstrukcích - oplechování parapetů, barevné výkvěty na fasádě.
 - Netěsnosti v místě styku vany a sprchové zástěny se svislou konstrukcí.
 - Riziko chybějící doplňkové hydroizolace pod krytinou zejména u šikmé střechy (RD)
 - Riziko zatékání do stropní konstrukce dřevěného trámového stropu nad 1.NP a do stropní konstrukce nad podkrovní místností (dále předsíní podkrovního pokoje). Problematický je také nepřístupný půdní prostor nad 1.NP, tj.vedle podkrovního pokoje ze strany terasy. Na štítové stěně je patrné vlhnutí a masivní odlupování omítky vlivem zatékání, zřejmě kombinací způsobu odvodnění valbové střechy na šikmou střechu s degradovanou krytinou, netěsnostmi v oplechování (závětrná lišta).
- V oblasti povrchy se jedná především o rizika a vady:
 - Odpadávání omítky na fasádě objektu (omítnutá nezateplená část štítové zdi s orientací k jihu).
 - Napojení povrchové úpravy na plastové rámy oken bez speciálních lišt.
 - Napojení kontaktního zateplovacího systému na omítnutou stěnu bez zateplení.
 - Uvolňování obkladu keramického soklu a obkladu venkovního schodiště.
- V oblasti bezpečnost a požár se jedná především o rizika:
 - Nedostatečná vzdálenost předmětného objektu od sousedního objektu (jedná o okno od koupelny ve štítové stěně (nachází se v hranici pozemků).
 - Absence přenosného hasicího přístroje.
 - Chybějící čidlo autonomní detekce a signalizace.
 - Nedostatečné parametry geometrie schodiště.
 - Nedostatečné parametry geometrie zábradlí.
- V oblasti úniky tepla se jedná především o rizika:
 - Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy.
 - Identifikováno riziko tepelný most.
 - Nezateplení soklové části domu.
 - Zateplení stropu nad nevytápěným suterénem je provedeno pouze v ploše stropu bez přesahu na obvodové stěny.
 - Nezateplené části konstrukce - zateplení obvodových je provedeno pouze u části štítových zdí.

- V oblasti zdravotní nezávadnosti se jedná především o rizika:
 - Nezateplené rozvody vody, kde by se mohla objevit zdravotně škodlivá bakterie legionella.
 - Identifikováno riziko tepelné mosty. Růst plísní v rohu místnosti (při částečně zateplené obvodové stěně) a za nábytkem- pokoj do ulice.
 - Přítomnost materiálů obsahujících azbest - vlnitá střešní krytina na střeše garáže (vedlejší stavba)
- V oblasti TZB (technická zařízení budov) se jedná především o rizika:
 - Nahrazování zásuvek prodlužovacími šňůrami. Neodborně provedené jističe (domácí vodárna v suterénu)
 - Nesystémové řešení hromosvodu, nejsou pospojovány neživé části
 - Chyby v odtahu vzduchu z kuchyně - chybí digestoř s odtahem do venkovního prostředí
 - Vady v rozvodech vytápění -u zdroje vytápění (plynový kotel) jsou viditelné stopy po úniku topné vody na armaturách
 - Vady v rozvodech vody - nezateplené rozvody, použité různé materiály rozvodů vody plast. a kovové potrubí
 - Likvidace dešťových vod: voda je odváděna na nezpevněné plochy v prostoru dvora (voda stéká k obvodovým stěnám vedlejších staveb), ze střechy orientované do ulice je odváděna na terén (sjezd, chodník)
 - Dviřka HUP osazena v soklu fasády jsou v úrovni okapového chodníku
 - Nebyly předloženy revize elektro a hromosvodu

DOPORUČENÍ

Mezi základní doporučení patří:

1. Provést hydrolizolaci stěn suterénu, sanaci zdiva v suterénu, odstranit povrchovou úpravu stěn, prověřit kapacitu čerpadla vody, v neposlední řadě dbát na důsledné větrání sklepa.
2. Výměna oken v prostoru předsíně půdy a na půdě.
3. Provedení nového zateplení konstrukcí obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem všech obvodových stěn (včetně použití systémových prvků jako jsou :apulišta s tkaninou, rohové profily ETICS, správné provedení a detail bočního ukončení parapetu zajišťující dilataci plechu a odkap stékající vody...)
4. Zateplení soklu (event. doplnění tepelné izolace v suterénu - přetažení zateplení stropu na svislé stěny min 500mm)
5. Ošetření krovu ochranným nátěrem proti dřevokazným houbám, hmyzu a plísním.
6. Posouzení případné výměny krokví s doporučením statika (s ohledem na současné zatékání)
7. Výměna střešní krytiny, včetně laťování
8. Provedení pojistné hydroizolace
9. Provedení nových klempířských prvků, oplechování komínů, úžlabí...atd.
10. Provést případnou opravu komínového zdiva.
11. Provést kontrolu stavu trámového stropu a stavu foukané tepelné izolace, s ohledem na možné zatékání a to jak na úrovni půdy tak stropu nad podkrovními místnostmi
12. Provést kompletní rekonstrukci ploché střechy nad verandou, dbát na správné spádování s ohledem na odvodnění plochy terasy a provedení detailů
13. Výměna venkovního zábradlí terasy a vstupního schodiště (zábradlí kotvit bočně).
14. Zajistit svod dešťové vody ze střechy RD do retenční nádrže.
15. Zapravit spáru mezi sprchovou vaničkou, sprchovou zástěnou a navazující konstrukcí.
16. Dozateplení rozvodů vody a pravidelně provádět termickou desinfekci nastavením teploty vody nad 60°C.
17. Výměna ocelového potrubí rozvodů vody za plastové.
18. Zhotovení rozboru vody pro vyloučení výskytu bakterie legionely.
19. Umístit hasicí přístroj dle předpisů.
20. Doplnit požární hlásič.
21. Provést nový hromosvod.
22. Doplnit Revize elektro, hromosvodu
23. Doplnit průkaz energetické náročnosti budovy.

Poznámka:

Pokud jde o vedlejší stavby, které nebyly, jak bylo uvedeno výše, hodnoceny dle jednotlivých oborů, je třeba upozornit na případnou likvidaci krytiny obsahující azbest (pultová střecha garáže), musí být likvidována odbornou firmou.

POUČENÍ

Hodnocení nemovitosti je provedeno na základě vizuální prohlídky nezakrytých konstrukcí.



Zatékání do štít.stěny.



Netěsná krycí konstrukce (krycí lišta šástečného zateplení štítové stěny



Odpadávání obkladu, nebezpečný stav zábradlí



Likvidace dešťové vody - odtok po zpevněné ploše



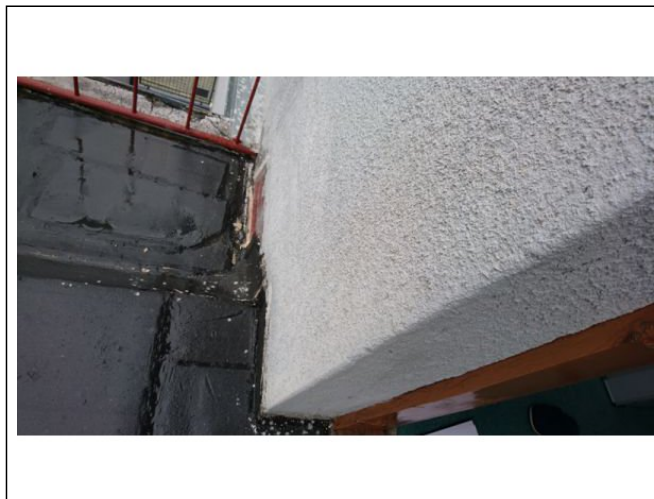
Netěsnosti v krycí konstrukci- oplechování venkovních parapetů



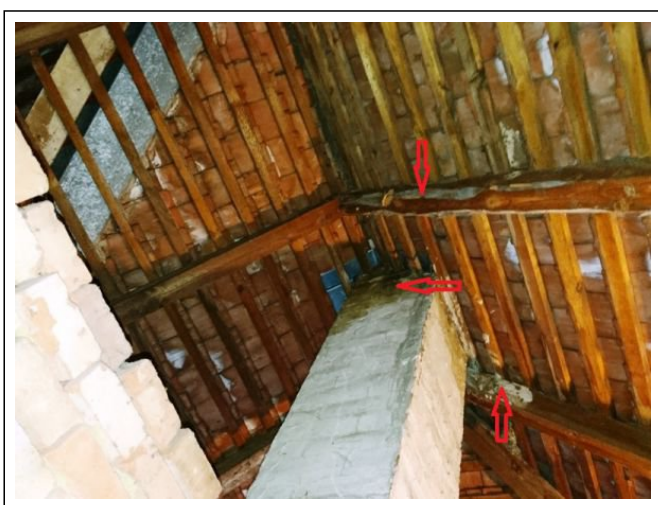
Nerovnosti v ploše terasy, degradovaná krytina



Degradovaná omítka - štítová stěna terasa



Prohlubně v ploše střechy(asfaltové pásy), prasklinky



Degradace prvků krovu vlivem zatékání



Stopy po zatékání na podlaze půdy



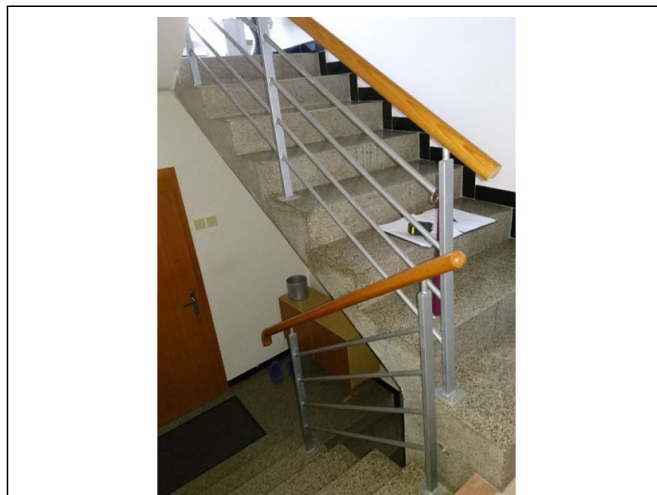
Zatékání do trámového stropu



Střešní krytina s obsahem azbestu na střeše garáže



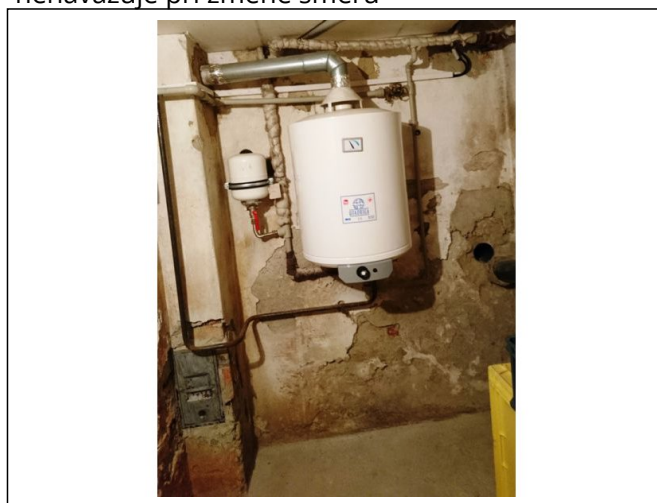
Vzdálenost zárubně a hrany schod. stupně pod 350mm, nestejná výška stupňů



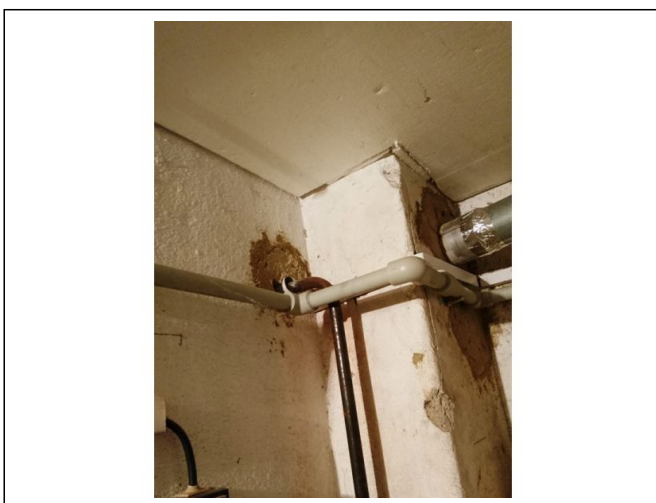
Nevyhovující geometrie zábradlí - madlo nenavazuje při změně směru



Vzlínající vlhkost do stěn ve sklepe



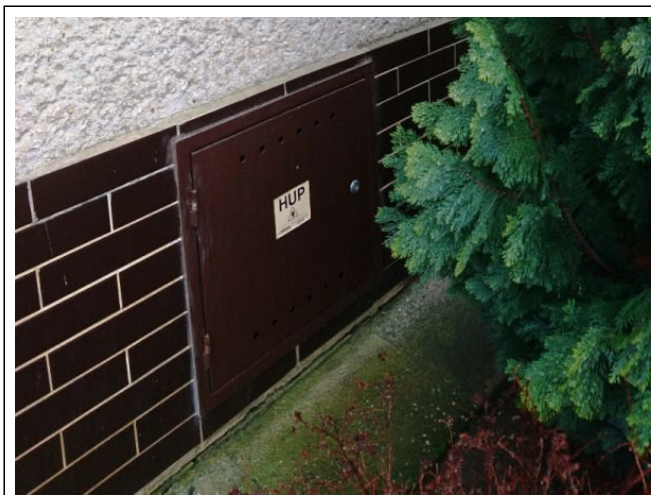
Nezateplené rozvody vody



Potrubí plynu bez ochranného nátěru



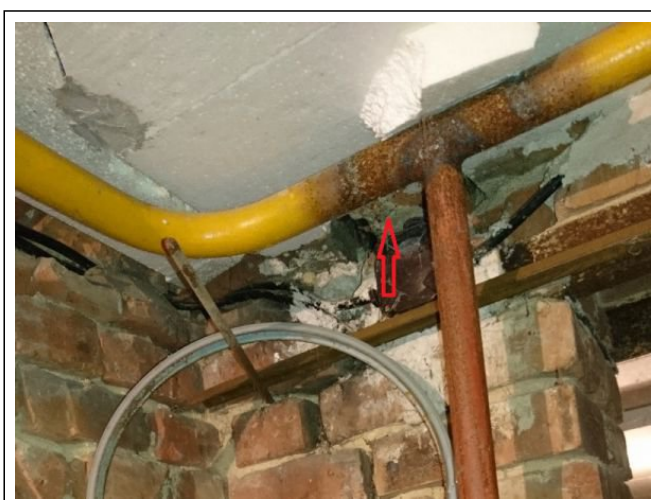
Plynový ohřívač-nezateplené rozvody vody



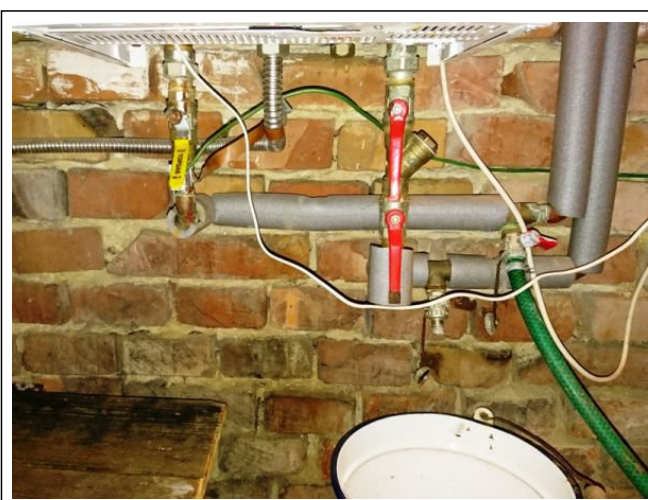
Umístění HUP těsně nad okapovým chodníkem



Korodující potrubí rozvodu plynu



Korodující potrubí rozvodu plynu



Plynový kotel-stopy po úniku topné vody



Plynový kotel

SEZNAM RIZIK

Statika

-  (S01) Trhliny v konstrukcích domu založeného na více různých horninách
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S02) Trhliny v konstrukcích domu od promrznání zeminy pod základy
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S04) Trhliny v konstrukcích domu způsobené přetížením základů nebo jejich nerovnoměrným sedáním
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (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
-  (S07) Porušení cihelných sloupů od tlaku
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
-  (S10) Nadměrné průhyby trámových stropů
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (S11) Uhnílá zhlaví trámů dřevěných stropů
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (S12) Trhliny mezi krajním nosníkem trámového stropu a stěnou
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (S17) Nadměrné deformace krovu
Identifikována vada či porucha
-  (S18) Odpadnutí kontaktního zateplovacího systému vlivem nedostatečného přichycení
Identifikována vada či porucha

Izolace proti vodě

-  (H04) Zvednutí hladiny podzemní vody k podzemí stavby a její pronikání do konstrukcí
Identifikována vada či porucha
-  (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
Identifikována vada či porucha

-  (H08) Zatékání vody netěsnostmi v detailech ploché střechy
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (H09) Zatékání do střechy, terasy, balkonu vlivem rizikového odvodnění
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H10) Zatékání do terasy, balkonu nebo lodžie a do přilehlých konstrukcí nevhodnými detaily
Identifikována vada či porucha
-  (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.
-  (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.
-  (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.
-  (H15) Zatékání vlivem rizikového odvodnění šikmých střech
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H16) Tvorba ledových valů na skládané krytině se zatékáním při sněhové pokrývce
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (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 poškozování povrchových úprav na stěnách
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P02) Trhliny a boule v omítkě, opadávání omítek mimo kontaktní zateplovací systémy
Identifikována vada či porucha
-  (P03) Uvolňování lepeného obkladu od podkladu, trhliny v obkladu
Identifikována vada či porucha
-  (P04) Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepeného obkladu
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (P05) Trhliny a boule v povrchové úpravě kontaktních zateplovacích systémů
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (P06) Mechanické poškození ETICS
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P07) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce
Identifikována vada či porucha
-  (P08) Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (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
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (P11) Biotické napadení povrchové úpravy fasády
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P12) Deformace dřevěných podlahovin od zvýšené vlhkosti
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P13) Prohýbání podlahy
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P14) Uvolňování lepené dlažby od podkladu, trhliny v dlažbě
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P15) Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepené dlažby
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P16) Mechanické poškození dlažby
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
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
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (B04) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku nárazu osob do části stavby nebo naopak
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (B10) Nedostatečná vzdálenost předmětného objektu od sousedů
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (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.
-  (B14) Hořlavé materiály umístěné v okolí krbu nebo komínového tělesa předmětného objektu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B16) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie šikmé rampy pro pěší
Neidentifikována porucha či její riziko

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.
-  (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
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (N02) Riziko růstu plísní v rozích a koutech místností
Identifikována vada či porucha
-  (N03) Riziko růstu plísní na stěnách za nábytkem
Identifikována vada či porucha
-  (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
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (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
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (N12) Azbest
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (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
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T04) Elektroinstalace - Zásuvky a svítidla
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
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (T09) Elektroinstalace – Chyby revize elektroinstalace
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (T11) Vytápění – Chyby v plynových zdrojích tepla
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T14) Vytápění – Chyby v regulaci zdroje a soustavy
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T15) Vytápění – Vady v rozvodech vytápění a otopných tělesech
Identifikována vada či porucha
-  (T16) Vzduchotechnika – Chyby v odtahu vzduchu z kuchyní a hygienických místností
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (T18) Plyn – Chyby ve vnějším plynovodu
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (T19) Plyn – Chyby v rozvodech vnitřního plynovodu
Identifikována vada či porucha
-  (T20) Plyn – Chyby ve spotřebičích
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T21) Plyn – Chyby v revizi plynového zařízení
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T22) Vodovod - Chyby v rozvodech
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (T23) Vodovod – Chyby v zásobování vodou
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T24) Kanalizace – Chyby v rozvodech
Neidentifikována porucha či její riziko

-  (T25) Kanalizace - Chyby v likvidaci odpadních vod
Neidentifikována porucha či její riziko

Pozemky

-  (L01) Majetkoprávní vztahy k předmětné nemovitosti
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (L02) Nepovolené tzv. "černé" stavby
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (L03) Územní plán města či obce
Neidentifikována porucha či její riziko