

ODBORNÉ POSOUZENÍ TECHNICKÉHO STAVU NEMOVITOSTI

číslo : 0311-2024



Adresa nemovitosti: Cíkar 539, Kardašova Řečice, PSČ 378 21

Dům čp. 539, na parcele č. st. 686 - zastavěná plocha a nádvoří-rodinný dům
Garáž a dílna bez čp., nezapsaná stavba na parcele č. 3821/4 – jiná plocha, 3821/3-zahrada
Kat. úřad pro Jihočeský kraj- prac. Jindř. Hradec, katastrální území K. Řečice (663204), LV 1870

Typ nemovitosti: rodinný dům, 1 bytová jednotka

Původní dokončení výstavby: 1955 (odhad)

Úkol posudku: inspekci zjistit a posoudit aktuální technický stav objektu,
uvést zjištěné závady a nedostatky, stanovit stupeň jejich
závažnosti, zjistit možné příčiny závad, případně doporučení k opravě

Rozsah: STANDARD-střední stupeň

Posouzení tech. stavu k datu: 21.1.2024

Datum: 20. února 2024

Ing. Pavel Buňát,
autorizovaný inženýr pro pozemní stavby
č. autorizace ČKAIT 0007014

VYHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÉHO STAVU NEMOVITOSTI

Součást odborného posudku číslo : 0311-2024

Adresa nemovitosti:	Cikar 539, Kardašova Řečice, PSČ 378 21
Typ nemovitosti:	Rodinný dům, obsahuje 1 bytovou jednotku
Původní dokončení výstavby:	cca 1955
Provedené rekonstrukce:	prvních 60 let ...běžné údržovací práce na domu a zařízení, přístavba prostor dnešní pracovny, zádveří, chodby a kotelna se schodištěm do prostoru půdy 2005...úprava krovu a stropu nad obytnými prostory (k půdě), opravy obvodového zdiva, výměna původních oken a dveří, rekonstrukce střechy s opravou taškové krytiny, úpravy v interiéru, vybudování venkovního přístřešku 2019...nové krytiny podlah v přízemí, nové dveře v přízemí, úpravy povrchů stěn v přízemí, rekonstrukce přípojek
Datum vyhodnocení:	20.2.2024
Podklady:	Projektová dokumentace- dokumentace pro SP -nepředloženo Energetická dokumentace- PENB- nepředloženo Majetková a jiná dokumentace – nepředloženo

HODNOCENÝ OBOR	KVALITA	VYHODNOCENÍ	DOPORUČENÍ
<i>POZN.: Procenta kvality 0-100% vyjadřují teoretický poměr aktuálního stavu vůči aktuálním normovým vlastnostem konstrukcí a technických zařízení u nového objektu. Hvězdička(*) znamená, že hodnocení může být dodatečně změněno (dle výsledku doporučeného sledování). Vyhodnocení vychází z rozsahu a povahy zjištěných závad a rizik u jednotlivých oborů</i>			
STATIKA	95 % *	Vyhovující s ojedinělými výhradami	Kontrola statikem před prováděním oprav
OBVODOVOVÉ KCE	90 % *	Vyhovující s výhradami	Pro další užívání objektu doporučeny opravy
VNITŘNÍ STĚNY A PODLAHY	90 % *	Vyhovující s výhradami	Pro další užívání objektu doporučeny opravy
IZOLACE	50 %	Vyhovující s výhradami, doporučené opravy	Pro další užívání jsou potřebné opravy
TECH. ZAŘÍZENÍ BUDOVY	75 %	Vyhovující s výhradami	Pro další užívání jsou potřebné opravy
ZDRAVOTNÍ NEZÁVADNOST	95 %	Vyhovující s drobnými výhradami	U zjištěných závad doporučeno provedení opravy
BEZPEČNOST	90 %	Vyhovující s drobnými výhradami	U zjištěných závad doporučeno provedení opravy

Datum: 20. února 2024

Ing. Pavel Buňát,
autorizovaný inženýr pro pozemní stavby
č. autorizace ČKAIT 0007014

PROTOKOL TECHNICKÉHO STAVU NEMOVITOSTI

Součást odborného posudku číslo : 0311-2024

Posuzovaná nemovitost : rodinný dům, Cikar 539, Kardašova Řečice, PSČ 378 21

Objednatel posudku:

Bc. Jindřich Svačina, 603 928 019, jindrich.svacina@re-max.cz,
realitní makléř- zástupce majitelů nemovitosti

Úkol posudku:

inspekci zjistit a posoudit aktuální technický stav objektu,
uvést zjištěné závady a nedostatky, stanovit stupeň jejich
závažnosti, zjistit příčiny závad, stanovit doporučení k nápravě.

Rozsah inspekce:

STANDARD-střední stupeň

hodnocené kategorie:

- Statika
- Ostatní konstrukce a povrchy
- Izolace tepelné
- Izolace proti vodě
- Izolace protihlukové
- Zdravotní nezávadnost
- Bezpečnost a požární bezpečnost
- Technická zařízení
- Pozemky

Zpracovatel posudku:

Ing. Pavel Buňát, 736 510 303, info@mbenergy.cz
autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, č. autorizace ČKAIT 0007014

Datum inspekce: 25.1. 2024

Termín zpracování posudku: 25.1.- 20.2.2024

Podmínky při provádění inspekce:

čas: odpolední hodiny (cca 13,00 až 15,30 hod)
venkovní teplota: cca 8-10 °C

Inspekce byla prováděna v obydleném a plně využívaném objektu.
Při provádění inspekce byly zpřístupněny veškeré prostory objektu, vč. střechy.
Inspekce byla provedena u volně přístupných konstrukcí.

Vytápění objektu bylo v provozu a zjevně funkční, vzhledem k nastaveným
parametrům na teplotu vnitřního prostředí nebyla blíže zkoumána regulace.

Podklady pro inspekci domu :

- nebyla k dispozici část. stavební projektová dokumentace pro SP ani PENB,
ani stavební povolení pro rekonstrukci a přístavbu, ani fotodokumentace z
průběhu rekonstrukce
- nebyly k dispozici žádné platné revizní zprávy, odpovídající současnému
(ani předcházejícímu) stavu technických zařízení objektu – revize elektro,
kotle, komínů, kanalizace, není k dispozici rozbor vody ze studny
- byly k dispozici údaje z KN a marketingové dokumenty.

Inspekci byli přítomni:

Ing. Pavel Buňát, inspektor;

nájemník, aktuální uživatel nemovitosti (4 roky) s nájemní smlouvou od majitele;

1. NÁLEZ - ZJIŠTĚNÝ STAV OBJEKTU

1.1 Základní charakteristika :

Lokalita: posuzovaný objekt se nachází mimo zastavěného území obce Kardašova Řečice, a to cca 2 km jižním směrem od její centrální části, v blízkosti bývalého zemědělského objektu, v části zvané Cikar. Dům se nachází v rozsáhlém chráněném území.

Samostatný rodinný dům. Má přístup i příjezd z místní komunikace-ulice Cikar. Kolem domu je pozemek zahrady s technickým a skladovým zázemím a garáží.

Dům je umístěn ve středu plochy, vytvořené z k domu příslušejících pozemků. Původně téměř čtvercová budova RD je v současnosti pozměněna několika provedenými přístavbami. Na úrovni terénu je zpevněná plocha k pěšímu propojení domu a vstupní branky. Příjezdová komunikace od ulice a vjezdových vrat není zpevněna.

Využití: objekt je užíván jako rodinný dům. Má jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží (sklep a přízemí), nad přízemím je půdní prostor se šikmou sedlovou střechou. Nemovitost je upravena jako jeden byt s dispozicí 4+1 v přízemí. V přízemí je dále umístěno vstupní zádveří a chodba se vstupem do suterénu, kotelny a na půdu.

Na zahradě (v těsné blízkosti domu) je vybudován jednopodlažní objekt, sloužící jako dílna, garáž a sklad zahradního materiálu i sušení palivového dřeva.

Pozemek patřící k objektu je oplocen drátěným pletivem s ocelovými sloupky výšky cca 2,0 m. Směrem na jih je plot opatřen vstupní brankou a vjezdovou bránou.

STATIKA, NOSNÉ KONSTRUKCE:

Základy:

Dům není založen v jedné výškové úrovni z důvodu částečného podsklepení. Základy jsou zřejmě z litého betonu s příměsí větších kamenů.

Hloubka založení nebyla touto inspekcí ověřena, dle stavu obvodového zdiva je založení dostatečné, protože nebyly zjištěny žádné negativní projevy promrzání základové spáry.

Svislé nosné konstrukce:

Obvodové nosné zdi nadzemní části jsou zděné z plných pálených cihel nebo tvárnic. Nosné obvodové zdi jsou tl. 300 mm až 400 mm a jsou bez zateplení. Sokl stěn přízemí je proveden z kamenného zdiva v tl. 300-400 mm do výše cca 40-60cm nad upravený terén. Ve fasádě je patrna vodorovná stavební oddělovací linie soklu.

Obvodové nosné zdi suterénu jsou zděné, a to z plných pálených cihel v tl. 450 mm.

Vnitřní dělicí stěny a příčky mezi místnostmi jsou v přízemí tvořeny stěnami z cihel plných na MVC. Příčná nosná stěna je tl. 300 mm, příčky v přízemí mají tloušťku 100 -150mm.

Obě komínová tělesa mají průduchy 150x 150 mm, nadstřešní části komínů jsou vyžděny z plných pálených a betonových cihel na středové vnitřní nosné stěně. V době inspekce nebyla k dispozici platná revizní zpráva komínů a nebyl proveden průzkum vnitřního stavu odkouření.

Odvětrání prostor koupelny v přízemí je řešeno krátkým potrubím, které je vyvedeno jen do prostoru půdy a chybí mu ukončovací hlavice.

Vodorovné nosné konstrukce:

Strop nad suterénem je skládaný z tvarovek Hurdis do ocelových nosníků. Vstup se schodištěm do suterénu byl dodatečně upravován při zřizování přístavby chodby. Původní vstup do sklepa byl z venkovního prostoru. Statický výpočet dimenzování nebyl doložen.

Podlaha přízemí (na terénu) je tvořena žel. betonovou deskou s hydroizolací a konstrukčním betonem.

Strop nad přízemím stavebně upraven. Původní strop je tvořen klasickou dřevěnou trémovou konstrukcí. Mezi dřevěnými trámy je vzduchová mezera bez tepelná izolace, na spodním líci trámů je prkenný záklop s klasickou omítkou, na horním líci trámů je pochozí dřevěné bednění. V rámci rekonstrukce byla tato původní skladba upravena. Na horní líc vazných trámů krovové konstrukce bylo provedeno další dřevěné bednění a na něj byla vybetonována nová pochozí vrstva škvárobetonu, která nyní tvoří novou podlaha půdy. Celkově byla podlaha půdy zvýšena o 65 cm.

Šikmá střecha má rekonstruovaný krov s dřevěnými prvky s tzv. ležatou stolicí, která je nyní částečně zakryta dodatečně provedenou úpravou podlahy půdy.

Střecha není tepelně izolována, střešní krytinou je pálená keramická taška, přístavba na SV straně má krytinu z pozinkovaného trapézového plechu.

OSTATNÍ KONSTRUKCE, POVRCHY, VÝPLNĚ OTVORŮ:

Ostatní konstrukce:

Schodiště ze sklepa. Ze suterénu do přízemí vede jednoramenné přímočaré schodiště. Původní schodiště bylo rekonstruováno a nyní je provedeno z monolitického železobetonu. Stupnice i podstupnice nejsou obloženy. Zábradlí schodiště chybí, podchodná výška nevyhovuje normovým požadavkům. Schodiště není uzavíratelné.

Schodiště na půdu. Z prostoru kotelny v přízemí vede schodiště, umožňující výstup na půdu (nad původním trámovým stropem byla vytvořena nová pochozí vrstva podlahy půdy-na tuto úroveň je schodiště prodlouženo 3 provizorními dřevěnými stupni). Schodiště na půdu je tvořeno dvěma dřevěnými schodnicemi, do kterých jsou tesařsky zakotveny dřevěné stupnice. Celodřevěné schodiště nemá žádnou ochranu povrchovou vrstvou a nemá ani bezpečnostní zábradlí.

Stříška nad vchodem. Nad prostorem venkovní terasy u vstupu do domu je vybudována stříška. Stříška má obdélníkový tvar a kryje pouze terasu, ne již prostor schodiště, kterým se na terasu přichází. Má nosnou konstrukci z kovových trubek, vlastní stříška je provedena z trapézového plechu. Stříška není odborně provedena, zejména pokud jde o navázání na plechovou střechu domu (resp. přístavby na SV straně) a kotvení plechu k nosnému rastru, dále na volném konci stříšky není zřízen žlábek pro bezpečné odvedení dešťových srážek do odpadního nebo drenážního potrubí.

Povrchy:

Vnější povrchy obvodových stěn jsou provedeny jako házená fasádní VC omítka tl.20-30 mm. V rámci poslední rekonstrukce domu byla provedena nová finální probarvená tenkovrstvá omítka tl. cca 2,5 mm.

Vnitřní povrchy stěn a příček i stropů jsou tvořeny omítkami z MVC a jsou opatřeny vícevrstevným malířským nátěrem. Strop i stěny místností v přístavbě mají jako finální povrch mořené dřevěné laťování.

Finálními podlahovými vrstvami jsou nejčastěji laminátové lamely, lino, koberec nebo keramická dlažba.

Výplně stavebních otvorů:

Okna obytných pokojů a ložnic (ve směru na JV a JZ) mají rám z plastových vícekomorových profilů, zasklené jsou tepelně izolačními dvojskly. Jsou dvoukřídlové nebo jednokřídlové a jsou osazeny vícecestným těsněním křídla k rámu, nejsou instalovány vnitřní clonící rolety. Okna pracovní a chodby v přístavbě mají dřevěný rám typu REKORD se zdvojeným zasklením, bez těsnění.

Střešní okna v objektu nejsou použita, pro osvětlení půdy jsou použita klasická okna.

V suterénu nejsou osazena žádná okna. s ocelovým rámem a zasklením jednoduchým dvojsklem.

Vnitřní dveře do jednotlivých pokojů jsou prosklené jednokřídlové dřevěné dveře do obložkových zárubní. Ostatní vnitřní dveře jsou různých provedení, většinou plně voštinové do ocelových zárubní.

Hlavní **vstupní dveře** do domu jsou plastové (rám i výplň) s ocelovým jádrem, zateplené a částečně prosklené izolačním dvojsklem, mají vstupový otvor pro domácí zvířata. Vedlejší vstupní dveře do kotelny jsou plně, interiérového provedení.

Střešní žlaby a svislé dešťové svody jsou z pozinkovaného natíraného plechu. Svislé dešťové svody končí nad úroveň upraveného terénu šikmým kolenem, které převádí dešťové vody ze střech na terén těsně kolem domu.

Venkovní parapety oken s plast. rámy jsou kryty plastovým parapetním výliskem, parapety dřevěných oken jsou opatřeny keramickým obkladem nebo oplechovány pozinkovaným plechem.

Nátěry venkovních klempířských (oplechování střech, žlabů, svodů, prvky oplocení) a truhlářských konstrukcí (zejména dřev. okna, dveře a přesahy střechy nad vstupem) jsou již značně poškozené povětrnostními vlivy a nechrání hlavní konstrukce plně od negativních klimatických účinků.

IZOLACE (TEPELNÉ, HYDROIZOLACE, HLUKOVÉ):

Izolace tepelné:

Zateplení obvodového zdiva – zateplení zdiva není provedeno, zdivo nemá v současnosti platné tepelné technické vlastnosti, nutno řešit zateplením pomocí vhodných izolačních desek

Soklové zdivo – soklové zdivo je většinově provedeno z kamenného tzv. kyklopského zdiva, zateplení soklu není provedeno, povrch kamene je proveden pohledově bez tepelné izolace.

Podlahy: podlahy v přízemí na terénu – nejsou zatepleny
podlahy v suterénu – jsou bez tepelné izolace,

Strop k půdě (nad přízemím) – tepelný odpor konstrukce je z hlediska soudobých normových požadavků nedostatečný, izolace patrně ve formě izolačních zásypů a lehčené betonové mazaniny, jednotlivé vrstvy stropu nebylo možné přesněji a podrobněji specifikovat, odhadem cca 20 cm zásypu škváry a staveništního rumu + 10 cm podlahového škvárobetonu.

Střecha - část šikmé střechy nad přístavbou na SV straně: tepelná izolace patrně ve formě izolačních rohoží mezi krokvy, vrstvu izolantu nebylo možné potvrdit a podrobněji specifikovat, odhadem cca 10 cm skelné vaty

Inspekce kvality izolačních materiálů nebyla provedena (nebylo možné použít destruktivní metodu pomocí sond do jednotlivých konstrukcí).

Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl vypracován.

Izolace proti vodě a zemní vlhkosti:

Izolace podlah na terénu v přízemí jsou provedeny z asfaltových živičných pásů, připevňovaných pravděpodobně natavením za horka na penetrovaný podklad.

Ochrana proti zemní vlhkosti suterénních stěn a soklu byla pravděpodobně také provedena asfaltovou lepenkou, ale pouze jednou vrstvou, která však již není soudržná.

Izolace protihlukové a antivibrační:

Izolace těchto typů nejsou v domě použity.

TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ BUDOVY:

Elektro silnoproud

Domovní přípojka elektro je vedena vzduchem, kabelem ze sloupu na pozemku č. parc. 3824/1 (vlastník RNDr. Přemysl Čech) do země, v zemi nepotvrzenou trasou (3821/10) k oplocení pozemku č. kat. 3821/4 a dále zemí do pojistkové skříně s elektroměrem a hlavním domovním vypínačem, osazené do zděného pilířku na terase u SV fasády domu. Rozvaděč také obsahuje pojistky pro světelné, zásuvkové a motorické elektrické okruhy samostatného objektu dílny a garáže. Přípojka je odsud vedena v drážce zdiva do původního domovního rozvaděče (umístěn v přízemí v předsíni u původního vstupu do domu). Z tohoto rozvaděče jsou provedeny zásuvkové a světelné okruhy v přízemí (a v suterénu). Elektrorozvod je veden i do venkovního prostoru (k osvětlení okolí domu).

Pro domovní elektrorozvody jsou použity smíšené typy vodičů (tj. jsou použity staré hliníkové i nové měděné), v rozvaděči jsou použity převážně zastaralé typy jističů. Zásuvky a vypínače jsou také zastaralého typu a nejsou všechny osazeny normově. Nejsou instalovány proudové chrániče pro elektrické okruhy s vlhkým a venkovním prostředím.

Provedení elektroinstalace neprošlo revizí, resp. revize nebyla při inspekci k dispozici.

Hromosvod

Hromosvod je na objektu zřízen. Osazen je jeden jímač, střešní vedení, jeden svislý svod, zakončený ve středu jižní fasády při terénu ochranným úhelníkem a napojení k zemnicím páskům. Kovové části oplechování střechy jsou na hromosvod připojeny.

Plynovod

Domovní přípojka plynu není pro objekt zřízena.

Vodovod

Objekt není napojen na **veřejný vodovod, pro objekt není zřízen stálý zdroj pitné vody.**

Pro užitkovou vodu a na zalévání zahrady je využívána **voda z kopané studny** (při východní fasádě domu). Ze studny je vybudována vodovodní přípojka užitkové vody do suterénu. V suterénu je osazeno vodárenské čerpadlo Wilo, které je řízeno elektronikou domácí vodárny v suterénu. V sestavě vodárny je umístěn filtr a hlavní uzávěr vody pro objekt. Odtud je proveden rozvod v tepelně neizolovaném potrubí dále do domu, kde jsou zřízeny přívody k jednotlivým spotřebičům vody.

Kanalizace

Splašková kanalizace domu není napojena na veřejnou oddílnou kanalizaci.

V suterénu domu se pod stropem při SZ stěně do ležatého kanalizačního potrubí napojují potrubí od jednotlivých zařizovacích předmětů a stoupaček. V SZ rohu suterénu se odpadní potrubí stáčí svisle dolů a těsně při podlaze prostupem skrz suterénní stěnu potrubí opouští objekt domu. Revizní otvor pro možnost čištění kanalizace je umístěna na svislé části v suterénu. Ze suterénu domu je vedena kanalizační přípojka (potrubím neznámého materiálu s neznámým průměrem) v zemi směrem na SZ na sousední cizí pozemek č. kat. 3821/19 (vlastník Jiří Macoun), na kterém je umístěna kanalizační jímka neznámého provedení a obsahu. Smlouva s oprávněním k používání této jímky nebyla v době inspekce doložena.

Dešťová kanalizace

Šikmé střechy domu jsou odvodněny střešními žlaby se svislými svody, které jsou ukončeny vyvedením srážek na travnatou plochu pozemku kolem objektu. Na severní straně je zastřešení přístřešku nad vstupní terasou. Toto zastřešení nemá žlaby ani svislé svody a dešťové srážky padají ze střechy přístřešku na úroveň terénu.

Drenážní kanalizace

Drenážní trubky a jejich existence v zemi pozemku kolem domu nebyly potvrzeny, průběh není znám a funkčnost není ověřena.

Vytápění

Topný zdroj

Pro vytápění objektu je v kotelně v přízemí objektu instalován klasický kotel na tuhá paliva, výrobce OPOP, typ H418, výkon 24 kW, účín. cca 68 %. Kotel slouží jako hlavní a jediný zdroj tepelné energie pro vytápění. Vaření je na plynovém sporáku pomocí propan-butanových bomb.

Kotel má vlastní odkouření. Inspekce proběhla bez ověření stavu odkouření, změření potřebného tahu a kontroly stavu vyčištění od sazí. Kotel má zajištěn přívod spalovacího vzduchu do spalovací komory netěsnostmi ve dveřích, které vedou z kotelny do venkovního prostoru. Provoz kotle není nijak řízen, pouze množstvím přikládaného paliva. Na kotli nejsou instalovány bezpečnostní prvky: chybí uzavřená expanzní nádoba (je osazena nevyhovující otevřená expanzní nádoba) a chybí pojistný ventil.

V objektu je instalován klasický otopný systém s žebrovými radiátory. Na otopných tělesech nejsou osazeny termostatické regulační hlavice. Rozvody topných potrubí jsou z tlustostěnné oceli, potrubí je vedeno před lícem zdiva.

Nebylo možné ověřit jaká je tepelná ztráta objektu a jak byl topný zdroj a topná tělesa dimenzovány. Lze předpokládat, že otopná soustava má být provozována na teplotní spád cca 85/60 °C.

Příprava teplé vody

Příprava teplé vody (TV) pro objekt je prováděna zásobníkovým způsobem elektrickým bojlerem. Svislý zásobník o objemu 100 l je umístěn koupelně v přízemí objektu.

Rozvody teplé vody jsou provedeny bez cirkulace, potrubím z plastových PP trubek, opatřených ve zdech návlekovou pěnovou izolací.

Větrání

Objekt je větrán přirozeně okny a dveřmi. Koupelna s WC v přízemí je odvětrávána oknem do chodby v přístavbě, proto je zřízeno navíc odvětrání potrubím do prostoru půdy.

Kuchyně v přízemí má zřízenou pro odvětrávání kuchyňských par digestoř.

Kotelna není větraná oknem, k větrání se používají dveře do venkovního prostoru.

Odvětrávací potrubí kanalizační stoupačky je vyvedeno nad úroveň střešního pláště, osazena je i krycí hlavice, funkčnost odvětracího potrubí nebyla inspekci ověřena.

Odvětrání střešního pláště šikmé střechy není zřízeno, větrací tašky nejsou v krytině osazeny.

Slaboproud

Televizní anténa je instalována na ocelovém stožáru, kotveném do plné vazby krovu. Nemá zřízen bezpečný přístup z komínové lávky (lávka nebo stupačky na střeše chybí). **Satelitní anténa není** instalována. Rozvody TV signálu jsou vedeny koaxiálním kabelem prostorem půdy a dále průběh vedení kabelů k zásuvkám TV uvnitř v domě není ověřen, při inspekci nebyla ověřena funkčnost. Do objektu není zavedena **telefonní/datová linka**.

Elektronický zabezpečovací systém domu není zřízen.

Systém zvonku a elektrického domovního vrátného z domu ke vstupní brance– zvonek od vchodové branky je bateriový, el. domovní vrátný není zřízen. Funkčnost systému nebyla při inspekci ověřena.

Venkovní osvětlení

Osvětlení je instalováno u vstupu do domu (nástěnné svítidlo u vstupní terasy), dále na severozápadní fasádě objektu do prostoru zahrady.

ZDRAVOTNÍ NEZÁVADNOST, BEZPEČNOST:

Zdravotní nezávadnost

Inspekci byly zjištěny zdravotně závadné plísně v nebytovém prostoru technického suterénu. Nejsou k dispozici rozbory kvality vody ve studni, která je jediným zdrojem vody pro dům.

Bezpečnost

Na šikmou střechu (ke komínům, anténě a hromosvodu) není zřízen trvalý přístup z prostoru půdy, na střechu je možné vstoupit pouze pomocí provizorně přistavěného žebříku ze zahrady). Schodiště na půdu nevyhovuje normě z hlediska provozu (je úzké, strmé a bez zábradlí) ani z hlediska požární bezpečnosti (je celodřevěné konstrukce a prochází prostorem kotelny se spalovacím zdrojem).

V topném systému nejsou v blízkosti kotle instalovány bezpečnostní prvky (expanzní tlaková nádoba, pojistný ventil). V kotelně není k dispozici ruční hasící prostředek. Elektrické rozvody nemají pro okruhy s vlhkým prostředím instalovánu ochranu odpojením od zdroje.

OSTATNÍ:

Dílna, garáž

Na severovýchodní hranici pozemku domu je vybudován objekt, sloužící jako dílna, garáž pro jeden osobní automobil. Zároveň slouží jako prostor zahradního skladu dřevního paliva.

Nosné stěny objektu jsou z plných pálených cihel. Má pultovou střechu s mírným sklonem, krytinou jsou desky vlnitého barveného plechu. Odvodnění střechy je není zřízeno, pouze stékání do terénu zahrady.

Stavba není zapsána v katastru nemovitostí, a tudíž nebyla součástí inspekce.

Studna

Na jihozápadní hranici pozemku domu je vybudována hloubená studna, sloužící jako jediný zdroj vody pro dům a zahradu.

Stěny studny jsou z betonových skruží, průměr cca 1m. Studna je uzavřena dělenou betonovou prefabrikovanou deskou ve výšce cca 15 cm nad terénem zahrady.

Dokumentace ke studni nebyla doložena, studna nebyla součástí inspekce.

Zpevněné plochy v zahradě

Objekt je postaven na rovinatém pozemku přiléhající zahrady. Zpevněná plocha není zřízena, betonové dlaždice vytvářejí přístup do domu od branky.

U dílny/garáže je zřízena zpevněná manipulační plocha z betonové mazaniny.

Oplocení

Pozemek domu je oplocen strojovým pletivem výšky cca 1,6 m se sloupky z betonových prefabrikátů nebo ocelových trubek.

Vstupní branka a vjezdová vrata jsou ve shodném provedení s výplněmi z pletiva a ocelových plechů na zámečnické konstrukci. Branka ani vjezdová vrata nemají motorické otevírání.

Odpady

Nádoby na komunální a bioodpad jsou umístěny na pozemku poblíž branky a vjezdové brány.

2 ZJIŠTĚNÉ ZÁVADY A RIZIKA

Obor	Závada nebo riziko vady	Popis příčiny a nápravy	Závažnost, náklady
STATIKA OBJEKTU			
Nosný dřevěný krov	Chybí dostatečně dimenzované vodorovné kleštiny u plných vazeb krovu	Kleštiny jsou jen u některých vazeb, jsou nedostatečného profilu a jsou umístěny ve špatné pozici (vysoko)-lze opravit doplněním dřevěných prvků do správné pozice	Středně závažné – ověřit neaktivitu a tím vyloučit větší závažnost
Nosný dřevěný krov	Nelze kontrolovat stav a funkčnost nosných prvků ležaté stolice krovu. Důvodem je trvalé zakrytí části krovu nově vybudovanou zvýšenou podlahou půdy, tzv. bačkora musí být pevně zakotvena do středové zdi	Destruktivní metodou provést sondy pro ověření stavu krovu, poté uzavřít otvratelnými poklopy, tepelně izolovanými	Středně závažné – ověřit stav a tím vyloučit závady potom opravit běžným způsobem
Obvodové zdivo, nadstřešní část komínového zdíva	Svislé i šikmé praskliny stěn v místech přístavby a upravovaných otvorů, prasklina tl. 1,5 mm v délce do cca 2m . Zubatá prasklina (vypadlé maltování spár) ve zdívu nadstřešní části komína	Dotvarování různých materiálů obvodových stěn, nerespektování dilatační spáry mezi různými stavebními materiály, u komína patrně rozdílné materiály nevhodná technologie provádění Lze opravit, řešit celkově se zateplením	Středně závažné – zjistit, zda prasklina není i na vnitřní straně stěny, opravou zabránit vnikání větrem hnané srážkové vlhkosti do omítky a zdíva
IZOLACE			
Izolace proti vodě			
Obvodové stěny místnosti a podlahy v suterénu	Vlivem vlhkosti degradované zdivo, omítky, podlahy i strop	Porucha původní hydroizolace stěn, vlivem pronikání vlhkosti především z dešťových svodů ukončených na terénu a chodníku. Nutno prověřit/změnit stávající odvodnění.	Středně závažné, nutné rozkrýt přesnou příčinu i za použití destruktivních metod, vlhkostí by mohlo být zasazeno i elektro
Obývací pokoj	Vlivem vlhkosti z podlahy dochází k rozestupování spár v podlahové krytině v obýváku	Příčinou je narušená hydroizolace stěn a podlahy sprchového koutu nebo pronikání vlhkosti ze sklepa až do podlahy. Nutno řešit opravou.	Středně závažné
Tepelné izolace			
Obálka budovy	Obvodové fasádní konstrukce (zdi) ani výplně stavebních otvorů (okna, dveře) nemají dostatečný normově požadovaný tepelný odpor	Dům nesplňuje požadavky na energetickou náročnost. Provést komplexní rekonstrukci spočívající v dodatečném zateplení fasády	Středně závažné
Obálka budovy	Podlahy na terénu i nad suterénem nemají dostatečný tepelný odpor, vznikají tepelné mosty.	Dům nesplňuje požadavky na energetickou náročnost. Provést komplexní rekonstrukci spočívající v dodatečném zateplení podlah	Středně závažné
Zateplení stropu přízemí k půdě	Dochází k pronikání tepla a tím i vlhkosti do stropní konstrukce, která nemá parotěsnou izolaci, která by chránila v této konstrukci použité izolační materiály před hromaděním vlhkosti	Pravděpodobně nebyly použity správné materiálové skladby ani doporučené technolog. Postupy. Lze opravit rekonstrukcí stropu za použití parotěsných folií a doplnění zateplení	Středně závažné
Zateplení stropu přízemí k půdě	Dochází k úniku tepla přes tepelně neizolovaný poklop uzavírající schodiště z přízemí na půdu	Lze opravit /Použit profi výrobek s tepelně technickým a protipožárním atestem	Středně závažné
Izolace proti hluku a vibracím			
OSTATNÍ KONSTRUKCE A POVRCHY			
Fasáda celkově	Místy olupování omítky vlivem špatně stavebně technologicky provedené omítky a vlivem mechanických poškození	Lze řešit opravou/ změnou - společně s potřebným zateplením fasády	Mírně závažné
Severozápadní fasáda	Odpadlá omítka, dochází k cyklickému vlnutí zdíva a dalšímu opadávání omítky	Řešit opravou/ změnou - společně se zateplením fasády	Mírně závažné
Šikmá střecha	Střešní krytina je netěsná pro větrem hnanou vodu v místech kotev pro vedení hromosvodu	Použit speciální prostupové tašky nebo řešit speciálním izolačním ošetřením kotev hromosvodu	Mírně závažné
Šikmá střecha	Střešní krytina je na severovýchodní straně silně bioticky napadena mechem a lišejníky,	vegetace se silně rozrůstá a vytváří zvětšené mezery mezi jednotlivými kusy krytiny kudy následně může vnikat vlhkost. Lze řešit mechanickým i chemickým očištěním	Méně závažné
Šikmá střecha	Netěsnostmi v krytině se do půdy dostává dřevokazný hmyz, který může narušit slabší prvky dřevěného krovu	Oprava netěsných klempířských prvků střechy a netěsností krytiny (zejména napojení pálené krytiny a plechových dílců	Méně závažné
Šikmá střecha	Cyklické zatékání do zdí při větrem hnaném dešti, poškozování omítek zdíva a krovu	Oprava netěsných klempířských prvků střechy a protiplísňové nátěry poškozených míst krovu (pozednice a kolem komína)	Mírně závažné
Šikmá střecha	Cyklické zatékání do krytiny při větrem hnaném dešti, poškozování krovu a stropů přístavby	Oprava netěsného napojení plechových šablon střechy nad přístavbou na pálenou krytinu původ. objektu (oblast u pozednice na SV straně)	Mírně závažné
Šikmá střecha	Ve střeše chybí výstupní otvor/výlez, na střeše chybí pracovní lávky u komínů a antény	Řešit dodatečným osazením střešního výlezu a pracovních lávek v nezbytném rozsahu	Mírně závažné
Podlahy	Krytiny podlah na terénu se rozestupují	Způsobeno vlhkostí, zjistit zdroj, opravit	Mírně závažné

TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ BUDOVY			
Elektroinstalace			
Silnoproudé rozvody	Rozvody silnoproudu a provedení elektrické instalace v domě (a zejména ve vlhkých prostředích suterénu a koupelny) neodpovídá normovým požadavkům	Provést elektro revizi a postupovat dle jejich výsledků	Závažné
Hromosvod	Provedení instalace hromosvodu neodpovídá normovým požadavkům	Provést revizi hromosvodu a postupovat dle jejich výsledků	Mírně závažné
Vytápění			
Topný zdroj -kotel	Zdroj je ve výrobě tepla obtížně regulovatelný -to lze pouze množstvím dodávaného paliva. Není zajištěn trvalý nezávislý přísun venkovního vzduchu pro kotel, chybí bezpečnostní prvky ke kotli – bezpečně funkční expanzní nádoba a pojistný ventil	Posoudit revizním technikem, respektovat jeho doporučení	Závažné
Topný zdroj -kotel	Komin nemá k dispozici platnou revizi	Posoudit kominikem, respektovat jeho doporučení	Závažné
Otopný systém	Topný systém má vysoké ztráty tepla	Nechat zpracovat PENB, řídit se doporučeními energetického specialisty ohledně zdroje i systému	Mírně závažné
Vodovod			
Zdroj vody-studna	Dům není napojen na veřejný vodovod a studna nemá zdravotní atest kvality vody ani ověřenou vydatnost přítoku	Nechat zpracovat rozbor vody ze studny, řídit se doporučeními ohledně možného použití, ověřit vydatnost přítoku, zajistit povolení a realizaci přípojky na veřejný vodovod	Závažné
Rozvody vodovodu	Provedení trubních rozvodů vodovodu od domácí vodárny k jednotlivým spotřebičům neodpovídají současným normovým požadavkům	Nejsou splněny požadavky na hygienickou nezávadnost a tepelnou izolaci potrubí.	Mírně závažné
Kanalizace			
Drenážní systém	Drenážní systém není potvrzen a není znám ani jeho případný průběh vedení. Platí vysoké zatékání přívalových dešťů do základové spáry základů domu	Revidovat drenážní systém, vybudovat správně funkční drenáž s likvidací dešťových vod	Závažné
Stávající odvádění kanalizace do jímky	Jímka je na cizím pozemku, má neproověřené parametry, není potvrzena funkčnost, riziko kontaminace okolí	Zjistit detailní průběh kanalizační přípojky, provést vyčištění nebo nové napojení na jímku, smluvně možnost potvrdit užívání jímky, resp. vybudovat novou jímku na vlastním pozemku	Mírně závažné
Odvětrání	Koupelna má zřízeno odvětrání potrubím do prostoru schodiště na půdu	Opravit původní odvětrávací potrubí a systém doplnit o odtahový ventilátor s klapkou	Mírně závažné
BEZPEČNOST			
Požární			
Hasicí přístroje (v přízemí)	V domě není hasicí přístroj, kotelnou prochází dřevěné schodiště na půdu	Doplnit vhodný hasicí přístroj a zajistit jeho pravidelné kontrolní prohlídky	Méně závažné
Tlak. Lahve na PB	V domě je možné vařit pouze na PB sporáku	Stanovit závazná pravidla pro užívání a skladování tlakových lahví s PB plynem	Méně závažné
Uživatelská			
Přístup na střechu	Chybí bezpečný přístup na střechu a lávky pro údržbu zařízení na ní umístěných	Zřídit bezpečný přístup – doplnit výlez, stupačky od výlezu, pracovní plošiny	Méně závažné
Přístup na půdu	Chybí bezpečný přístup na plochu střechu z přízemí	Zřídit bezpečné zábradlí a madlo	Méně závažné
Přístup do sklepa	Chybí bezpečný přístup na plochu střechu z přízemí	Zřídit bezpečná madla po obou stranách schodů	Méně závažné

3 ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ KE ZJIŠTĚNÉMU STAVU

Statika objektu Stabilita nosných konstrukcí objektu není narušena, ale nosné konstrukce nejsou zcela bez závad-byly zjištěné vlasové trhliny v obvodovém i středovém zdivu a příčkách. Uvedené trhliny se jeví jako neaktivní. Než bude odborně rozhodnuto o způsobu jejich sanace a před zakrytím úpravami nebo konstrukcemi, doporučuji kontrolní posouzení autorizovaným statikem, zejména stav a působení krovu na střešení i obvodové zdi. Základy objektu prokazují dostatečnou dimenzi.

Hodnocení celkového stavu statiky objektu: **95% - Vyhovující s ojedinělými výhradami, bezpečné užívání objektu, je doporučeno provést kontrolu objektu statikem.**

Ostatní konstrukce Dům je zděná stavba s použitím plných pálených cihel. Provedenou inspekci byly zjištěny méně závažné závady obvodových konstrukcí- drobné neaktivní trhliny a vlhkostní projevy. Stav obvodových stěn je mimo výše uvedené závady dobrý.

Stěny a stropy uvnitř objektu vykazují ojedinělé statické závady ve formě viditelných trhlinek, jde patrně o již ukončené projevy dotvarování zejména v oblasti překladů nad většími stavebními otvory, popř. o průhyb dřevěných stropních trámů a mírné dilatační pohyby v důsledku cyklického vysychání a přijímání vlhkosti u krovu.

Střechy domu nemají projevy vážnějších závad, mimo výše zjištěné a popsané.

Hodnocení celkového stavu ostatních konstrukcí a povrchů: **85% - Vyhovující s výhradami**

Izolace tepelné izolace v podlaze půdy není dostatečná, na fasádě a v podlaze přízemí izolace chybí. Instalovaná okna s plast. rámy a tepelně izolačním dvojsklem a vstupní dveře vyhovují na požadované izolační vlastnosti, dřevěná okna nevyhovují. Budova nemá provedeno posouzení celkové energetické náročnosti budovy *PENB*, *odhad* výsledného zařídění objektu je kategorie "G- *Mimořádně nehospodárná budova*".

Izolace proti vlhkosti podlah na terénu byla provedena z asfaltových pásů, je bez výraznějších projevů poškození a je těsná (kromě části kotelna, která je bez funkční hydroizolace v podlaze).

Podlahy a stěny v suterénu jsou výrazně zasaženy projevy pronikající zemní vlhkosti.

Měl být neprodleně zjištěn skutečný průběh, stav a provedení drenážní i dešťové kanalizace, která má likvidovat dešťové vody ze šikmé sedlové střechy a zajistit její funkčnost či vybudovat novou.

Hodnocení celkového stavu izolací: **50% - Vyhovující s výhradami, doporučeno provedení oprav**

Technická zařízení budovy

Elektrická zařízení - elektrické rozvody v objektu i hromosvod již nevyhovující současným normám, a revizní zpráva k nim nebyla předložena.

Vodovod-dům není napojen domovní přípojkou na veřejný vodovod. Rozvody vody v domě jsou zastaralé, částečně nově rekonstruované a tepelně izolované a jsou bez cirkulace.

Domovní splašková kanalizace je přípojkou napojena jímky cizím pozemku, bez bližších specifikací.

Dešťové vody jsou svedeny ze střechy domu na pozemek u domu, ze střechy dílny/garáže jsou odváděny do zahrady. Existence drenážního potrubí není potvrzena (inspekci nebyla zkoumána).

Vytápění je zajištěno neúčinným spalovacím kotlem na dřevo a uhlí. Záložní zdroj pro vytápění není zřízen. Není doloženo, zda je topný zdroj svým výkonem dostatečně dimenzován vůči tepelné ztrátě objektu. Topným systémem v domě je soustava s žebrovými, umístěnými pod okny. Topný systém nemá oběhové čerpadlo, funguje samotíží. V době inspekce byla potvrzena funkčnost celého topného systému.

Ohřev TV je prováděn elektrickým bojlerem o objemu 100 l s výkonem 2 kW, umístěným v koupelně.

Hodnocení celkového stavu technických zařízení: **75% - Vyhovující s výhradami**

Bezpečnost Materiálové a technické vybavení objektu umožňuje bezpečné užívání, kromě uvedených výhrad k požární bezpečnosti v kotelně, přístupu na střechu a nepředložené revizní zprávy elektro zařízení.

Hodnocení celkového stavu bezpečnosti objektu: **90% - Vyhovující s ojedinělými výhradami, užívání objektu je bezpečné.**

4 DOPORUČENÍ

Na základě všech výše uvedených zjištění doporučuji:

1. Uskutečnit posouzení zjištěných trhlin zdiva a u podhledů stavebním statikem před tím, než bude prováděno zakrytí či opravy trhlinek stěn.
2. Zjistit skutečný průběh drenážní dešťové kanalizace a řešit bezpečný odvod dešťových vod ze střechy
3. Získat platné revizní zprávy ke všem technickým zařízením objektu, zejména k elektrickým a tepelným rozvodům domu.
4. Řešení či opravy dalších v posudku zmiňovaných vad a doporučení

ZÁVĚR

Posuzovaný objekt rodinného domu nemá závažné statické závady, které by momentálně ohrožovaly stabilitu nosných konstrukcí a bránily tak užívání domu. Přehled ostatních závad, popis a příčiny stavu jsou uvedeny v kapitolách 2 a 3. Stavební konstrukce objektu a také objekt celkově ve stavu zastiženém prohlídkou dne 25.1.2024 vyžaduje min. doporučené opravy, které uvádím v kapitole 4.

5 PŘÍLOHY

Situace umístění objektu - 1x A4
Fotodokumentace - 7x A4

DOLOŽKA :

Odborný posudek jsem vydal jako autorizovaný inženýr pro obor pozemní stavby, číslo autorizace 0007014. Odborný posudek je zapsán pod č. 0301-2023 deníku autorizované osoby a je vyhotoven v 1 originálu.

V Praze, dne 20.2.2024

Ing. Pavel Buňát

Příloha č.1 - Situace umístění objektu na pozemku a vedení přípojek inženýrských sítí



Legenda sítí pro situaci:			
Kanalizace splašková	Světle zelená	Průběh vedení nepotvrzen	
Kanalizace dešťová	---		
Drenážní trativod	Modrá světlá		
Vodovod	Modrá tmavá	Průběh vedení nepotvrzen	
Plynovod	Oranžová		
Elektro silnoproud	Červená	Průběh vedení nepotvrzen	
Elektro slaboproud	Fialová		

Příloha č.2 - Fotodokumentace posuzovaného objektu



Pohled RD od JZ



Pohled na RD od J



JV fasáda RD, příjezd od vrat, zpevněný chodníček



JV a SV fasáda-přístavba pokoje a vstupu, vstupní přístřešek



JV a SV fasáda-přístavba pokoje a vstupu, vstupní přístřešek



Severovýchodní fasáda-přístřešek a přístavba chodby



SV a SZ fasáda- vstupní přístřešek, přístavba chodby a kotelny



SZ fasáda-přístřešek na palivo u přístavby kotelny (zakrytý vstup)



Suterén- zdivo i omítky degradovány vlhkostí



Suterén- zdivo i omítky degradovány vlhkostí



Suterén- zdivo i omítky degradovány vlhkostí



Suterén- prostor pod schody-zdivo i omítky degradovány vlhkostí



Suterén – domácí vodárna pro užitkovou vodu ze studny



Suterén- prostor bez oken-zdivo i omítky degradovány vlhkostí



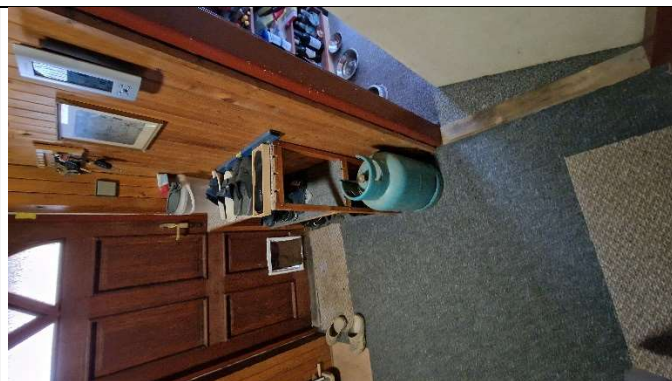
Suterén- prostor schodiště-zdivo i omítky degradovány vlhkostí



Suterén- prostor schodiště-zdivo i omítky degradovány vlhkostí



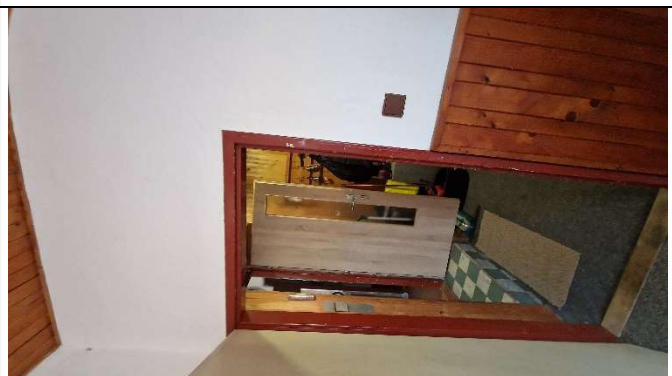
Přízemí – přístavba-vstupní zádveř



Přízemí – přístavba- zádveř se vstupem do pracovny



Přízemí – přístavba - pracovna



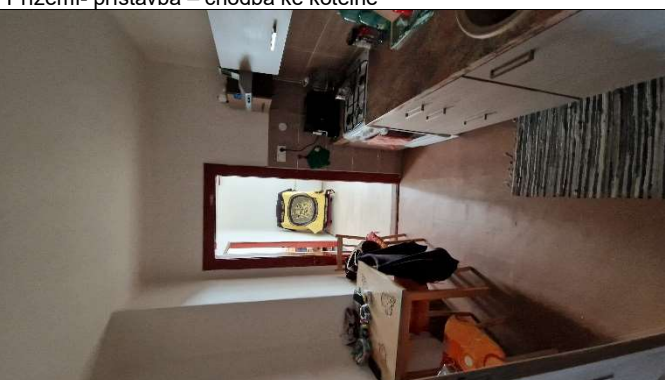
Přízemí – přístavba – pracovna s dveřmi do zádveř



Přízemí- přístavba – chodba ke kotelně



Přízemí- přístavba – chodba – okno do koupelny a schody do sklepa



Přízemí- kuchyně (spojená s pokojem, obývákem, koupenou a zádveřím)



Přízemí - kuchyně (sporák na propan-butan v tlak. lahvích)



Přízemí – koupelna s WC (rekonstruovaný stav)



Přízemí – koupelna s WC (větrání oknem do chodby+odtah na půdu)



Přízemí – JV pokoj, vstup z kuchyně



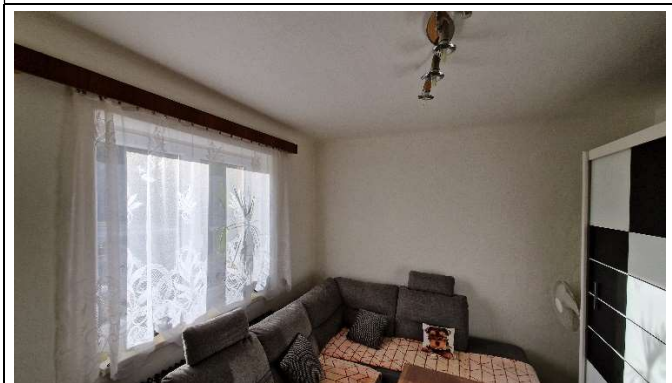
Přízemí – JV pokoj, vstup z kuchyně



Přízemí – JV+JZ pokoj, vstup z obývacího



Přízemí – JV+JZ pokoj, vstup z obývacího



Přízemí – JZ obývací pokoj, vstup z kuchyně



Přízemí – JZ obývací pokoj, pozůstatek bývalého kuch. koutu



Půda - pohled na JV štítovou stěnu a střešní krov s ležatou stolicí



Půda – celkový pohled na JV štítovou stěnu a vazby krovu



Půda - pohled na zvýšenou podlahu na původ. záklopu na krovu



Půda - pohled na zvýšenou podlahu na původ. záklopu na krovu



Půda - pohled na střechu a SZ štítovou stěnu s netěsným oplechováním



Půda - pohled na výškový rozdíl mezi podlahami půdy u schodiště



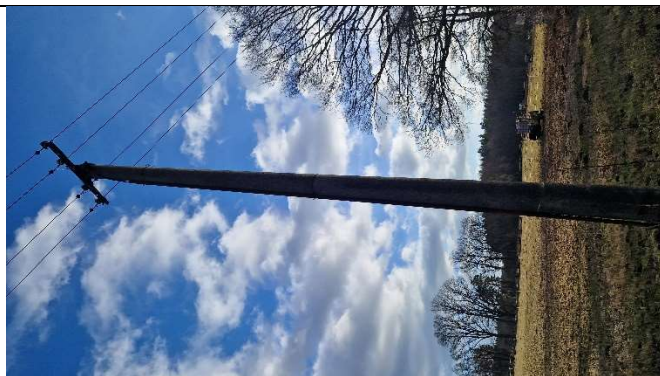
Šikmá střecha - pohled na střechu od JZ



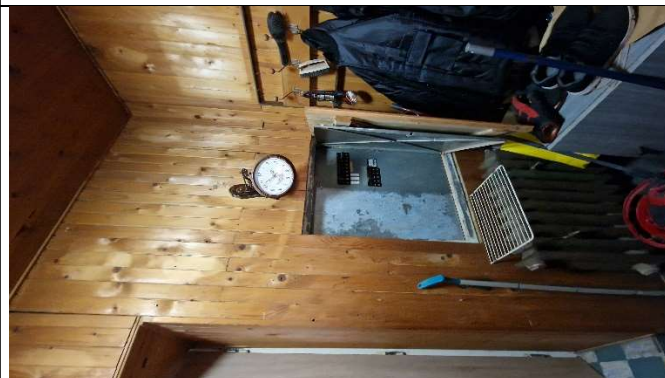
Šikmá střecha - pohled na střechu od SV



Elektro – elektroměrový rozvaděč ve sloupku (na vstupní terase)



Elektro – přípojka domu ze sloupu na cizím pozemku



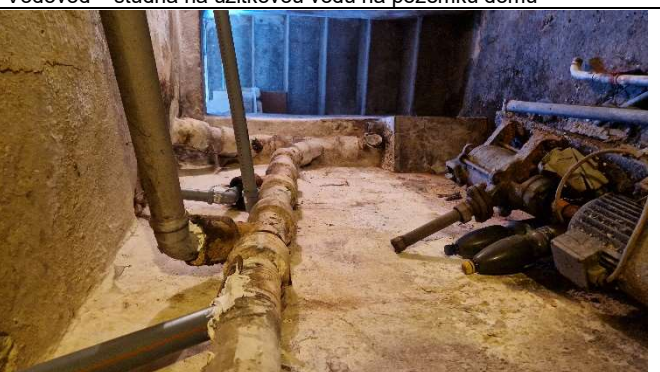
Elektro - rozvaděč s jističi v přízemí



Vodovod – studna na užitkovou vodu na pozemku domu



Vodovod – studniční čerpadlo a domácí vodárna v suterénu



Kanalizace – napojení stoupaček do ležatého svodu v suterénu



Kanalizace – patní koleno s revizním otvorem (v suterénu)



Kanalizace – kanal. jímka na cizím pozemku (pohled směrem k domu)



Technické zařízení – kotel na tuhá paliva-kotelna v přízemí



Technické zařízení – zásobníkový ohřivač vody- koupelna v přízemí



Technické zařízení – kopaná studna na užitkovou vodu a zalévání



Technické zařízení – hromosvod a TV anténa na stožáru na střeše



Vstupní přístřešek – celkový pohled od SV



Vstupní přístřešek– pohled na nosnou konstrukci a krytinu odspodu



Vstupní přístřešek – boční pohled od SZ



Dílna/garáž – pohled na další objekt na pozemku domu