

ODBORNÝ POSUDEK TECHNICKÉHO STAVU NEMOVITOSTI

číslo : 301-102-24



Adresa nemovitosti: Vyšehradská 122, Vodochody, PSČ 250 69

Dům čp. 122, na parcele č. st.161 - zastavěná plocha a nádvoří-rodinný dům + nezapsaná stavba na parcele č. 116/45-zahrada
Kat. úřad pro Středočeský kraj- prac. Praha-východ, katast. území Vodochody u Prahy (784362), LV 368

Typ nemovitosti: rodinný dům, 1 bytová jednotka

Původní dokončení výstavby: 2002 (kolaudační rozhodnutí pro hlavní stavbu)

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

Rozsah: STANDARD-střední stupeň

Posouzení tech. stavu k datu: 13.3.2024

Datum: 15. dubna 2024



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

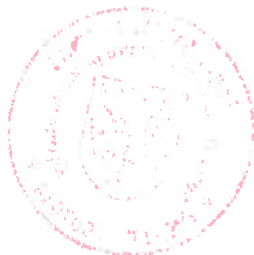
VYHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÉHO STAVU NEMOVITOSTI

Součást odborného posudku číslo : 301-102-24

Adresa nemovitosti:	Vyšehradská 122, Vodochody, PSC 250 69
Typ nemovitosti:	Rodinný dům, obsahuje 1 bytovou jednotku
Původní dokončení výstavby:	05/2002, poslední stavební úpravy 2022
Provedené rekonstrukce:	2005-2010 ...výstavba zahradního domku 2006...úprava balkonu a zřízení zimní zahrady 2014...rekonstrukce přípojek, napojení domu na obecní kanalizaci 2022...zateplení zimní zahrady, nátěr fasády, zděné oplocení, zpevněné plochy
Datum vyhodnocení:	15.4.2024
Podklady:	Projektová dokumentace- dokumentace pro SP-čj. 1183/P/St/2001 Energetická dokumentace - PENB č.ev. ENEX 574950.0 ze dne 7.3.2024 Majetková a jiná dokumentace –předloženo

HODNOCENÝ OBOR	KVALITA	VYHODNOCENÍ	DOPORUČENÍ
<p><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></p>			
STATIKA	95 % *	Vyhovující s ojedinělými výhradami	Kontrola statikem před prováděním oprav
OBVODOVOVÉ KONSTRUKCE	95 % *	Vyhovující s výhradami	Pro další užívání objektu doporučeny opravy
VNITŘNÍ STĚNY A PODLAHY	95 % *	Vyhovující s výhradami	Pro další užívání objektu doporučeny opravy
IZOLACE	80 %	Vyhovující s výhradami, doporučené opravy	Pro další užívání jsou doporučeny opravy
TECH. ZAŘÍZENÍ BUDOVY	85 %	Vyhovující s výhradami	Pro další užívání je doporučeno revidovat drenáže
ZDRAVOTNÍ NEZÁVADNOST	100 %	Bez výhrad	
BEZPEČNOST	95 %	Vyhovující s drobnými výhradami	U zjištěných závad doporučeno provedení opravy

Datum: 15. dubna 2024



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

PROTOKOL TECHNICKÉHO STAVU NEMOVITOSTI

Součást odborného posudku číslo : 301-102-24

Posuzovaná nemovitost : rodinný dům, Vyšehradská 122, Vodochody, PSČ 250 69

Objednatel posudku:

Bc. Jindřich Svacina, 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: 13.3. 2024

Termín zpracování posudku: 13.3.- 15.4.2024

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, mimo půdy a 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:

- byla k dispozici část. stavební projektová dokumentace pro SP, vč. PENB a stavebního povolení pro dům i zahradní domek, i fotodokumentace z průběhu rekonstrukce
- byly k dispozici výchozí revizní zprávy, odpovídající předcházejícímu stavu technických zařízení objektu – revize elektro, kotle, komínů, kanalizace, vodovod
- byly k dispozici údaje z KN.

Inspekci byli přítomni:

Ing. Pavel Buňát, inspektor;
aktuální majitelé i uživatelé nemovitosti;

1. NÁLEZ - ZJIŠTĚNÝ STAV OBJEKTU

1.1 Základní charakteristika :

Lokalita: posuzovaný objekt se nachází na okraji zastavěného území obce Vodochody, a to cca 1 km jižním směrem od její centrální části, v blízkosti lesní a polní plochy. Dům se nenachází v chráněném území ani v jeho ochranném pásmu.

Samostatný rodinný dům. Má přístup i příjezd po obecním pozemku z místní komunikace-ulice Vyšehradská. Kolem domu je pozemek zahrady s technickým a skladovým zázemím a zpevněnou parkovací plochou.

Dům je umístěn při východním okraji pozemku, v blízkosti pozemkové hranice s komunikací. Objekt RD je stavbou podle typového projektu firmy G-Servis pro dům Comfort 149, která byla pozměněna několika provedenými úpravami.

Využití: objekt je užíván jako rodinný dům. Nemá žádné podzemní podlaží, má dvě nadzemní podlaží (přízemí a podkroví), nad podkrovím je půdní prostor se šikmou sedlovou střechou. Nemovitost je upravena jako jeden byt s dispozicí 6+2 ve dvou patrech. V přízemí je dále umístěno technické zázemí domu, kotelna a garáž.

Na zahradě (v těsné blízkosti domu) je vybudován zahradní domek, sloužící jako dílna, sklad zahradního materiálu a sklep.

Pozemek patřící k objektu je oplocen několika různými druhy oplocení výšky cca 1,6-1,8 m. Směrem na východ (k ulici) je plot zděný, opatřený vstupní brankou a dvěma vjezdovými bránami.

STATIKA, NOSNÉ KONSTRUKCE:

Základy:

Dům je založen v jedné výškové úrovni na základové desce se základovými pasy (tl. cca 600 mm) pod obvodovými stěnami. Základová deska má tl. 150 mm a je z litého betonu s železovou armaturou.

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

Svislé nosné konstrukce:

Obvodové nosné zdi nadzemní části jsou zděné z pórobetonových tvárníc HEBEL. Nosné obvodové zdi jsou tl. 375 mm a jsou na východě a severu zatepleny EPS tl. 80-100mm. Sokl stěn přízemí je tvořen bočními líci základové desky a nadzemní částí základových pasů a vystupuje do výše cca 40-60 cm nad upravený terén. Ve fasádě je patrna vodorovná stavební oddělovací linie soklu, který obložen obkladem z opukové imitace.

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

Nosné pilíře podepírají lehký strop zimní zahrady (původně stavěny pro balkon) jsou zděné, a to z plných vápenopískových cihel, rozměr. 450x450 mm.

Komínové těleso pro krbová kamna ve středové vnitřní nosné stěně má průduch průměr 160 mm, nadstřešní část komína je vyzděna z plných betonových cihel. Na koruně komínového zdiva je plechová krytka proti přímému zatékání dešťů do sopouchu.

V době inspekce nebyla k dispozici platná revizní zpráva komínů a nebyl proveden průzkum vnitřního stavu odkouření.

Vodorovné nosné konstrukce:

Podlaha přízemí (na terénu) je tvořena železobetonovou deskou s asfaltovou hydroizolací.

Strop nad přízemím je skládaný z tvarovek Hurdís do ocelových nosníků. Statický výpočet dimenzování nebyl doložen.

Strop nad podkrovním patrem je tvořen klasickou dřevěnou trámovou konstrukcí. Mezi dřevěnými trámy je prostor vyplněný tepelnou izolací, na spodním líci dřevěných nosných trámů je SDK záklop, na horním líci trámů chybí pochozí záklop či dřevěné lávky.

Šikmá střecha má klasický sedlový krov s dřevěnými prvky, objekt nemá jednotnou šířku a při zachování stejných sklonů střechy se rozdílnost šíře objektu projevuje dvěma různými výškovými úrovněmi hřebene.

Střecha není nad úrovní kleštín (tj. nad úrovní podlahy půdy) tepelně izolována, střešní krytinou je beton. Taška Bramac. Přesahy krovu přes líce fasády jsou zarovnány dřevěným podbitím a bedněním.

OSTATNÍ KONSTRUKCE, POVRCHY, VÝPLNĚ OTVORŮ:

Ostatní konstrukce:

Schodiště. Z přízemí do patra vede jednoramenné krivočaré schodiště. Je provedeno z nosné prostorově tvarované ocelové konstrukce a dřevěného obkladu. Stupnice i podstupnice jsou obložené lakovanými dubovými prkny (povrchová úprava kobercem proti uklouznutí). Zábradlí schodiště je kotveno do ocelové schodnice, podchodná výška vyhovuje normovým požadavkům. Schodiště je v přízemí uzavíratelné dveřmi.

Schody na půdu. Z prostoru chodby v patře vedou skládací schody, umožňující výstup na půdu. Schody na půdu jsou systémovým výrobkem, nemají žádnou ochranu povrchovou vrstvou a nemají bezpečnostní zábradlí (jsou určeny pouze pro občasný provoz).

Zimní zahrada. Je zřízena u jižní část domu, která má menší šířku oproti zbylé části. Venkovní prostor při západní fasádě měl být dodatečně stavebně upraven zastřešením podlahou terasy pro prostory v patře, jejíž konstrukce měla být podepřena dvojicí zděných pilířů. Plánovaný stavební záměr byl před realizací změněn a terasa nebyla realizována. Namísto ní byla prodloužena konstrukce střechy jejíž okraj byl podepřen uvedenými zděnými pilíři. Vznikl tak střešou chráněný prostor, který byl uzavřen prosklenými stěnami, instalovanými mezi pilíře a obvodovou stěnu. Zimní zahrada je přístupná z interiéru dveřmi z jídelního koutu a z venku přes posuvná skla skleněné stěny. Proti přehřívání jsou stěny chráněny dispozičně navazující pevnou konstrukcí dřevěné pergoly a také výsuvnou plachtovou markýzou.

Povrchy:

Vnější povrchy obvodových stěn jsou provedeny různě. V rámci poslední rekonstrukce domu v 2022 byla provedena nová sjednocující finální probarvená tenkovrstvá omítka tl. cca 2,5 mm.

Vnitřní povrchy stěn a příček i stropů jsou tvořeny omítkami z MVC a jsou opatřeny vícevrstvným malířským nátěrem.

Finálními podlahovými vrstvami jsou nejčastěji laminátové lamely, koberec nebo keramická dlažba. Dřevěné bednění přesahu střešní konstrukce přes líce fasády mají jako finální povrch mořený nátěr.

Výplně stavebních otvorů:

Okna svislá okna (v celém objektu) mají rámy z plastových vícekomorových profilů, zasklené jsou tepelně izolačními dvojskly. Jsou dvoukřídlové nebo jednokřídlové a jsou osazeny víceúhlovým těsněním křídla k rámu, mají vnitřní žaluzie +někde jsou instalovány venkovní clonící rolety. Střešní okna ROTO nebo VELUX jsou použita pro doplňkové nebo i hlavní osvětlení podkrovních prostorů objektu.

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

Hlavní vstupní dveře do domu jsou plastové (rám i výplň) s ocelovým jádrem, zateplené a částečně prosklené izolačním dvojsklem. Vrata do garáže jsou sekční, značky Hörmann, provedené z tepelně izolovaných hliníkových kazet, se zdvihem pod strop garáže.

Venkovní parapety oken a balkonových dveří s plast. rámy jsou oplechovány z hliníkového barevně lakovaného plechu.

Střešní žlaby a svislé dešťové svody jsou z hliníkového barevně lakovaného plechu. Svislé dešťové svody končí na úrovni upraveného terénu lapači střešních splavenin, které převádí dešťové vody ze střech do drenážního potrubí na pozemku zahrady.

Nátěry venkovních klempířských (oplechování střech, žlabů, svodů, prvky oplocení) a truhlářských konstrukcí (zejména dřev. bednění přesahu střechy přes líc fasády) jsou minimálně poškozené povětrnostními vlivy a chrání hlavní konstrukce od negativních klimatických účinků.

IZOLACE (TEPELNÉ, HYDROIZOLACE, HLUKOVÉ):

Izolace tepelné:

Zateplení obvodového zdiva – zateplení zdiva je provedeno nejednotně, zdivo je na SV a JV straně objektu doplněno zateplovacím systémem z izolačních desek EPS tloušťky 100 mm, jinde zcela chybí.

Soklové zdivo – sokl (lícová strana základové desky nebo základových pasů), je také zateplen, a to pomocí desek XPS tl. 50 mm, povrch izolantu je pohledově obložen obkladem s imitací opukových pásků.

Podlahy: podlahy v přízemí na terénu – jsou zatepleny podlahovým EPS tl. cca 40 mm + systémová deska EPS pro podlahové vytápění
podlahy v garáži – jsou bez tepelné izolace,

Strop k půdě (nad podkrovím) – jednotlivé vrstvy stropu nebylo možné přesněji a podrobněji specifikovat, ve viditelných částech zjištěna izolace ve formě izolačních desek ze skelné vaty. Patrně byla dodržena projektová dokumentace, tj. 160 mm tepelného izolantu v rohožích. Z hlediska soudobých normových požadavků je však tepelný odpor konstrukce již nedostatečný.

Střecha - část šikmé střechy v obyt. podkroví: tepelná izolace patrně ve formě izolačních rohoží mezi krokvy, vrstvu izolantu nebylo možné potvrdit a podrobněji specifikovat, odhadem cca 10-16 cm skelné vaty. Z hlediska soudobých normových požadavků je však tepel. odpor konstr. již nedostatečný.

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

Průkaz energetické náročnosti budovy je k dispozici. Byl vypracován dne 7.3.2024 pod č. ev. ENEX 574950.0. Objekt byl klasifikován v energetické kategorii D-Méně úsporná budova.

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 povrch základové železobetonové desky.

Izolace protihlukové a antivibrační:

Izolace těchto typů nejsou v domě použity.

TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ BUDOVY:

Elektro silnoproud

Domovní přípojka elektro je vedena kabelem ze sloupu do skříně SPP1/c (skříň je na sloupu) a dále do země, v zemi pak kabelem CYKY 4Bx16 mm nepotvrzenou trasou k oplocení pozemku č. kat. 116/45 do pojistkové skříně s elektroměrem a hlavním domovním vypínačem, osazené do zděného pilířku u SV rohu pozemku domu.

Odsud je přívodní kabel veden (nepotvrzenou trasou) do hlavního domovního rozvaděče v garáži. Rozvaděč obsahuje pojistky pro světelné, zásuvkové a motorické elektrické okruhy v přízemí (a v suterénu) i garáži. Elektrorozvod je veden i do venkovního prostoru (k osvětlení okolí domu).

Pro domovní elektrorozvody jsou použity nové izolované typy vodičů (tj. měděné), v rozvaděči jsou použity převážně normové typy jističů, jsou instalovány proudové chrániče pro elektrické okruhy s vlhkým a venkovním prostředím.

Provedení elektroinstalace prošlo pouze výchozí revizí, revize byla při inspekci k dispozici.

Hromosvod

Hromosvod je na objektu zřízen. Osazeny jsou tři jímače, střešní vedení, dva svislé svody, na okraji východní a západní fasády při terénu ochranným úhelníkem a napojení k zemnicím páskům. Kovové části oplechování střechy jsou na hromosvod připojeny.

Plynovod

Domovní přípojka plynu je vedena ze středotlakého plynovodu v ulici Vyšehradská. HUP je umístěn v křižovatce příjezdové cesty. Plynovod je veden podél oplocení domu č. 117 a pozemků 116/45 a 116/46. Odbočka pro dům vyvedena ve zděném pilířku v SV rohu pozemku, kiosek obsahuje také domovní plynoměr, potrubí PE D32 s ukončenou uzávěrou KK DN 20, která je součástí soupravy Pegas.

Vodovod

Objekt je napojen na veřejný vodovod. Pro pitnou vodu je vybudována vodovodní přípojka ze společné vodoměrné šachty v ulici Vyšehradská. Odsud je přípojka vedena v zemi podél oplocení domu č. 117 a pozemků 116/45 a 116/46. Odbočka vodovodu pro dům je vyvedena v místě štítové zdi garáže. Hlavní uzávěr vody pro dům je umístěn hned za garážovými vraty, spolu se zařízením na změkčování tvrdé vody. Odtud je proveden rozvod v tepelně izolovaném potrubí dále do domu, kde jsou zřízeny přívody k jednotlivým spotřebičům vody.

Kanalizace

Splašková kanalizace domu je napojena na veřejnou obecní oddílnou kanalizační stoku v ulici Vyšehradská. V přízemí domu se pod podlahou jednotlivé kanalizační stoupačky spojují do ležatého kanalizačního potrubí. Uprostřed SV štítové stěny ležaté odpadní potrubí vstupem skrz základ opouští objekt domu. Revizní otvor pro možnost čištění kanalizace je umístěn v okapním chodníčku při štítové stěně. Odsud je kanalizační přípojka (potrubím neznámého materiálu s neznámým průměrem) vedena v zemi směrem na obecní pozemek č. kat. 116/47 (vlastník obec Vodochody), na kterém je umístěna kanalizační stoka. *Smlouva s oprávněním k odvádění odpadních vod do této kanalizace (z roku 2014) byla k inspekci doložena.*

Dešťová kanalizace-drenáže

Šikmé střechy domu jsou odvodněny střešními žlaby se svislými svody, které jsou ukončeny vyvedením srážek pod povrch pozemku a dále drenážním potrubím do vsakovací jámy na pozemku zahrady-na pozemku patřícím k domu.

Na severní straně je zahradní domek. Jeho zastřešení má žlaby a svislé svody a dešťové srážky jsou ze střechy odvedeny na úroveň terénu.

Drenážní kanalizace

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

Vytápění

Topný zdroj

Pro vytápění objektu je v kotelně v přízemí objektu instalován plynový kotel, výrobce PROTHERM, typ PANTHER 24KTO, výkon 23 kW, účinn. cca 90 %. Provoz kotle je řízen vnitřním termostatem. Na kotli jsou instalovány bezpečnostní prvky: uzavřená expanzní nádoba a pojistný ventil. Kotel má vlastní odkouření, která dvojitou konstrukcí zároveň zajišťuje přívod spalovacího vzduchu do spalovací komory z venkovního prostoru.

V objektu je instalován smíšený otopný systém: v přízemí podlahové vytápění a v patře klasický systém s ocelovými otopnými tělesy, na nichž jsou osazeny termostatické regulační hlavice.

Rozvody topných potrubí jsou z tenkostěnné mědi, potrubí je vedeno v drážkách zdiva.

Inspekce proběhla bez ověření stavu odkouření, změření potřebného tahu a kontroly stavu vyčištění od sazí. Nebylo možné ověřit jaká je tepelná ztráta objektu a jak byl topný zdroj a topná tělesa dimenzována. Lze předpokládat, že otopná soustava má být provozována na teplotní spády cca 45/35 a 85/60 °C.

Plynový kotel slouží jako hlavní zdroj tepelné energie pro vytápění a přípravu teplé vody, záložním zdrojem pro vytápění jsou kachlová kamna na kusové dřevo v obýváku v přízemí. Kamna se regulují pouze množstvím přikládaného paliva.

Příprava teplé vody

Příprava teplé vody (TV) pro objekt je prováděna zásobníkovým způsobem v nepřímo ohřivaném bojleru PROTHERM B60Z. Svislý zásobník o objemu 58 l je umístěn vedle zdroje -plyn. kotle. Rozvody teplé vody jsou provedeny bez cirkulace, potrubím ve zdech z plastových PP trubek, opatřených náplekovou pěnovou izolací.

Větrání

Objekt je větrán přirozeně okny a dveřmi. Obývací pokoj v přízemí je kvůli spalovacímu zdroji odvětráván navíc přes mřížku ve dveřích do jídelny a kuchyně (s digestoří).

Kuchyně v přízemí má pro odvětrávání kuchyňských par zřízenou digestoř.

Kotelna není větraná oknem, k přívodu venkovního vzduchu ke spalovacímu kotli je použito souosé vodorovné odkouření skrz štítovou stěnu. Garáž je příčně provětrávána dvěma otvory s mřížkou.

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 je zřízeno, větrací tašky jsou v krytině BRAMAC osazeny.

Slaboproud

Televizní anténa je instalována na ocelovém stožáru, kotveném do plné vazby krovu. Nemá zřízení žádný bezpečný přístup z komínové lávky (lávka nebo stupačky na střeše chybí).

Satelitní anténa je instalována na držáku, připevněném na komínovém zdivu v nadstřešní části.

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 ověřována funkčnost TV rozvodů.*

Do objektu je zavedena **telefonní/datová linka**. Domovní telefonní sběrnice je umístěna v garáži. Zásuvky s datovým připojením na tuto sběrnici jsou zřízeny pouze v přízemí.
Elektronický zabezpečovací systém domu není zřízen.

Systém zvonku a elektrického domovního vrátného z domu ke vstupní brance– zvonek od vchodové branky je bezdrátový s nutností bateriového zdroje, el. domovní vrátný není zřízen.
Funkčnost systému nebyla při inspekci ověřována.

Venkovní osvětlení

Osvětlení je instalováno u vstupu do domu (nástěnné svítidlo u vstupních dveří a garážových vrat), dále na jihozápadní fasádě objektu v prostoru zimní zahrady.

ZDRAVOTNÍ NEZÁVADNOST, BEZPEČNOST:

Zdravotní nezávadnost

Inspekci nebyly zjištěny žádné zdravotně závadné materiály nebo zařízení.

Bezpečnost

Na šikmou střechu (ke komínům, anténě a hromosvodu) není zřízen trvalý přístup z prostoru půdy, na střechu je možné vstoupit pouze pomocí žebříku (provizorně přistavěného ze zahrady).

Schodiště do patra nevyhovuje normě z hlediska provozu (je úzké a strmé) ani z hlediska požární bezpečnosti (je dřevěné konstrukce a je jedinou únikovou cestou z patra).

V garáži ani v kotelně není k dispozici ruční hasicí prostředek.

Nájezdová rampa pro vjezd vozidel do garáže je krátká (2,5m) a také strmá (sklon 28 %).

OSTATNÍ:

Zahradní domek

Na severozápadní hranici pozemku domu je vybudován domek, sloužící jako prostor zahradního skladu.

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

Venkovní bazén

Na jihozápadní hranici pozemku domu je vybudován do země zapuštěný kruhový bazén.

Kolem bazénu je zpevněná pobytová plocha z betonových dlaždic, navázaná na terén zahrady. Dokumentace k bazénu nebyla doložena, bazén nebyl součástí inspekce.

Zpevněné plochy v zahradě

Objekt je postaven na rovinatém pozemku přiléhající zahrady. Zpevněná plocha byla dodatečně zřízena v prostoru od severovýchodní štítové stěny až k hranici sousedního pozemku. Plocha je z betonové skládané dlažby (typ BEST), je spádována z pozemku směrem k vratům v oplocení. Plocha slouží jako odstavné parkoviště pro osobní vozidla a také vytváří možnost vjezdu vozidla na zahradu.

Kolem soklu domu je proveden okapový chodníček šíře 0,5 m z betonových dlaždic cca 50x50 cm, resp. širší zpevněné plochy také z betonové skládané dlažby typu BEST.

Oplocení

Pozemek domu je oplocen různými druhy plotů. Převládá strojové pletivo výšky cca 1,6 m se sloupky z ocelových trubek nebo betonových prefabrikátů.

Oplocení do ulice na východě je zděné ze systémových betonových tvárnic se štípaným povrchem. Vstupní branka a vjezdová vrata jsou nově ve shodném provedení s výplněmi i zámečnické nosné konstrukci z hliníku Branka ani vjezdová vrata nemají motorické otevírání, ovládají se ručně.

Odpady

Nádoby na komunální a bioodpad jsou umístěny na pozemku zahrady.

2 ZJIŠTĚNÉ ZÁVADY A RIZIKA

Obor	Závada nebo riziko vady	Popis příčiny a nápravy	Závažnost závady
STATIKA OBJEKTU			
Obvodové zdivo-štitová stěna podkroví	Šikmá prasklina v omítce severní štitové stěny v místě obývacího pokoje v podkroví, prasklina tl. 1,5 mm v délce do cca 2,5 m.	Kleštiny a středové vazníky mohou být nedostatečného profilu anebo jsou umístěny ve špatné pozici, a mohou proto mít nadměrné průhyby, nutno provést kontrolu z prostoru půdy, případně rozkrýt některé konstrukce	Středně závažné – ověřit neaktivitu a tím vyloučit větší závažnost
Obvodové zdivo a příčky v podkroví, styk s vodorovnou konstrukcí stropu	Prasklinky v stykové spáře stěna - strop	Tepelné technické namáhání stykového spoje, již nefunkční překrytí spoje bandáží, nebo vyschnutí akrylátového tmelu	Mírně závažné – detailně ověřit stav a tím vyloučit další závady potom opravit běžným způsobem
Středové zdivo, v místě původního otvoru a komína	Svislé praskliny omítky stěn v místech upravovaných otvorů a komína, prasklina tl. 1,5 mm v délce do cca 2,5 m.	Dotvarování různých materiálů obvodových stěn, u komína patrně rozdílné materiály nevhodná technologie provádění Lze opravit, řešit celkově s malováním	Mírně závažné – detailně ověřit stav a tím vyloučit další závady potom opravit běžným způsobem
IZOLACE			
Izolace proti vodě			
Tepelné izolace			
Obálka budovy	Některé obvodové fasádní konstrukce (zdi) nemají dostatečný normově požadovaný tepelný odpor	Dům nesplňuje soudobé požadavky na nízkou energetickou náročnost. Provést doporučená opatření dle PENB	Středně závažné
Zateplení stropu podkroví / podlaha půdy	Doplnit do stropu vhodné izolační materiály a další vrstvy, včetně zakončení pochozím materiálem, který bude tvořit podlahu půdy	Pravděpodobně nebyly použity správné materiálové skladby ani doporučené technologické postupy. Lze opravit doplněním zateplení a min. pochozími lávkami.	Středně závažné
Zateplení stropu přizemí k podkroví v garáži	Dochází k úniku tepla přes nedostatečně tepelně izolovanou podlahu nad garáží	Lze opravit -na strop garáže použít profil výrobek-izolant s tepelně technickým a protipožárním atestem	Středně závažné
Izolace proti hluku a vibracím			
OSTATNÍ KONSTRUKCE A POVRCHY			
Fasáda celkově	Místy drobné prasklinky omítky vlivem špatné stavebně technologicky provedené omítky	Lze řešit opravou/ změnou - společně s potřebným zateplením fasády	Mírně závažné
Fasáda SZ a JZ	Zateplení omítky je provedeno bez zakládací lišty, nebyly dodrženy stavebně technologické předpisy	Lze řešit opravou/ změnou	Mírně závažné
Šikmá střecha	Střešní krytina je na severozápadní straně mírně bioticky napadena mechem a lišejníky,	vegetace se bude rozrůstat a vytvářet zvětšené mezery mezi jednotlivými kusy krytiny kudy následně může vnikat vlhkost. Lze řešit mechanickým i chemickým očištěním	Méně závažné
Šikmá střecha	Na střeše chybí pracovní lávky u komínů a antény	Řešit dodatečným osazením pracovních lávek v nezbytném rozsahu	Mírně závažné
Podlahy -kuchyň v patře	Krytiny podlahy -lamely se se rozestupují	Způsobeno vlhkostí, zjistit zdroj -patrně častá manipulace s odpadní vodou, opravit	Mírně závažné
Podlahy -koupelna v patře	Krytiny podlahy – vypadaná výplň spár, uvolněné dlaždice	Způsobeno vlhkostí, zjistit zdroj -patrně zatékající voda od přívodu zařizovacímu předmětu -vaně, opravit	Mírně závažné
TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ BUDOVY			
Elektroinstalace			
Sílnoproudé rozvody	Rozvody sílnoproudu a provedení elektrické instalace v domě bylo oproti výchozímu stavu několikrát upravováno	Provést aktuální elektro revizi a postupovat dle jejich výsledků	Mírně závažné
Hromosvod	Provedení instalace hromosvodu již nemusí neodpovídat normovým požadavkům	Provést revizi hromosvodu a postupovat dle jejich výsledků	Mírně závažné
Vytápění-plyn			
Topný zdroj -kotel	Zdroj výroby tepla a TV-plynový kotel již nemusí neodpovídat normovým požadavkům, není prováděna předepsaná pravidelná kontrola	Posoudit revizním technikem, respektovat jeho doporučení	Mírně závažné
Topný zdroj - odkouření	Komín nemá k dispozici platnou revizi	Posoudit komínkem, respektovat jeho doporučení	Mírně závažné
Vodovod			
Rozvody vodovodu	Umístění hl. uzávěru a zařízení na změkčování vody těsně u gar. Vrat v garáži	Není tepelně izolováno, možné riziko zamrznutí při dlouhodobě otev. vratech	Mírně závažné
Kanalizace			
Dešťová kanalizace-drenáže	Drenážní systém nemá přesně známý průběh vedení. Původně bylo možné propojení s kanalizačním potrubím vedeným do kanalizační jímky	Revidovat drenážní systém, vybudovat správné funkční drenáž s likvidací dešťových vod na pozemku domu	Mírně závažné

Existence původního potrubí do původní kanalizační jímký	Jímka je na cizím (obecním) pozemku, má neproověřené parametry, riziko přeplnění nebo zakázaného přepadu do obecní kanalizace	Zjistit detailní průběh původní kanalizační přípojky, provést zaslepení a likvidovat dešťové vody pouze na vlastním pozemku	Mírně závažné
Provizorní kuchyně - kanalizace	Prostor v patře byl provizorně užíván jako čajová kuchyně, která není napojena na kanalizační potrubí s odtokem do stoky	V případě trvalého užívání jako kuchyně vybudovat správně funkční odpadní potrubí od kuchyňského dřezu	Mírně závažné
BEZPEČNOST			
Požární			
Hasicí přístroje (v přízemí)	V domě není ruční hasicí přístroj	Doplnit vhodný hasicí přístroj a zajistit jeho pravidelné kontrolní prohlídky	Méně závažné
Uživatelská			
Přístup na střechu	Chybí bezpečný přístup na střechu a lávky pro údržbu zařízení na ní umístěných	Zřídít bezpečný přístup – doplnit výlez, stupačky od výlezu, pracovní plošiny	Méně závažné
Přístup na půdu	Chybí bezpečný přístup po podlaze půdy k výlezu na střechu (podlaha není pochozí)	Zřídít bezpečnou pochozí plochu	Méně závažné
Vjezd do garáže	Krátký a tím příkrý nájezd do garáže	Není norma pro rod. domy, požadavkům pro hromadné garáže však nevyhoví	Méně závažné

3 ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ KE ZJIŠTĚNÉMU STAVU

Statika objektu

Základy objektu prokazují dostatečnou dimenzi. Nosné konstrukce objektu stabilní, ale nejsou zcela bez závad-byly zjištěny vlasové trhliny v obvodovém i středovém zdivu a v příčkách. Tyto trhliny se jeví jako neaktivní. Než bude odborně rozhodnuto o způsobu jejich sanace a před zakrytím úpravami nebo konstrukcemi, doporučuji kontrolní posouzení autorizovaným statikem.

Hodnocení: 95% - Vyhovující s ojedinělými výhradami, bezpečné užívání objektu, je doporučeno provést kontrolu některých konstrukcí objektu autorizovaným statikem.

Ostatní konstrukce

Dům je zděná stavba s použitím převážně pórobetonových tvárnic. Provedenou inspekci byly zjištěny méně závažné závady obvodových konstrukcí-drobné neaktivní trhliny. 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 dřevěného krovu.

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

Hodnocení : 95% - Vyhovující s ojedinělými výhradami, bezpečné užívání objektu

Izolace

Izolace tepelné, na fasádě a v podlaze půdy není tepelná izolace dostatečná, v podlaze garáže izolace zcela chybí. Instalovaná okna s plast. rámy a tepelně izolačním dvojsklem a vstupní dveře vyhovují na požadované izolační vlastnosti, střešní okna také vyhovují.

Budova má provedeno posouzení celkové energetické náročnosti budovy *PENB*, výsledné zařazení objektu je kategorie "*D-Méně úsporná budova*".

Izolace proti vlhkosti podlah na terénu byla provedena z asfaltových pásů, je bez projevů poškození a je těsná.

Podlahy a stěny v suterénu -budova nemá suterén.

Hodnocení : 80% - Vyhovující s výhradami, doporučeno provedení doplnění tepelných izolací

Technická zařízení budovy

Elektrická zařízení - elektrické rozvody ani hromosvod nemají aktuálně platnou revizní zprávu.

Vodovod-dům je napojen domovní přípojkou na veřejný vodovod. Rozvody vody v domě jsou tepelně izolované a jsou bez cirkulace. Hlavní uzávěr vody pro dům je umístěn v garáži.

Domovní splašková kanalizace je přípojkou napojena do obecní stoky, bez bližších specifikací.

Dešťové vody jsou svedeny ze střechy domu do drenážního potrubí, bližší specifikace drenáže není potvrzena (inspekci nebyla zkoumána).

Vytápění je zajištěno účinným kotlem na zemní plyn. Záložní zdroj pro vytápění jsou kachlová kamna na dřevo. Topným systémem v domě je smíšená soustava: podlahové vytápění a ocelové radiátory.

Ohřev TV je prováděn plynovým kotlem v kotelně v nepřímotopném bojleru o objemu 60 l,

Hodnocení : 85% - Vyhovující s výhradami

Bezpečnost

Materiálové a technické vybavení objektu umožňuje bezpečné užívání, kromě uvedených výhrad k přístupu na střechu, chybějícím has. prostředkům a nepředloženým aktuálním revizním zprávám.

Hodnocení celkového stavu bezpečnosti objektu: **95% - 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 odvod dešťových vod ze střechy důslednou likvidací na pozemku domu
3. Získat platné revizní zprávy ke všem technickým zařízením objektu, zejména k elektrickým a plynovým zařízením i 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 13.3.2024 vyžaduje minimálně 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. 001-2024 deníku autorizované osoby a je vyhotoven ve 2 originálech.

V Praze, dne 15.4.2024



Ing. Pavel Buňát



PŘÍLOHY

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	Průběh vedení nepotvrzen		
Elektro silnoproud	Červená	Průběh vedení nepotvrzen		
Elektro slaboproud	Fialová			

Příloha č.2 - Fotodokumentace posuzovaného objektu



Pohled od S z příjezdové komunikace, JV a SV fasáda



JV fasáda, vstupní prostory do domu a garáže, parking u štit stěny



SV fasáda RD, zpevněná plocha parkingu



SV fasáda- uprostřed stěny odkouření kotle a odvětrání garáže



SZ fasáda cekově-zasklení zimní zahrady a pergola, venk. bazén



SZ fasáda-prostor pod pergolou a zimní zahrada



JZ fasáda- zimní zahrada a zpev. Plochy kolem domu



JZ fasáda- zpevněné plochy kolem domu



Přizemí – prostor zádveří se vstupními dveřmi



Přizemí – prostor zádveří (upraveno oproti SP)



Přizemí – prostor zádveří (upraveno oproti SP)



Přizemí – prostor wc a koupelny (upraveno oproti SP)



Přizemí – prostor schodiště (upraveno oproti SP)



Přizemí – schodiště (upraveno oproti SP)



Přizemí – garáž pro jeden automobil



Přizemí – prostor chodby, jídelny- kominová stěna



Přízemí – pohled z jídelny do kuchyně



Přízemí – pohled z kuchyně do jídelny



Přízemí – vstupní dveře z jídelny do zimní terasy



Přízemí – zimní terasa



Přízemí- obývací pokoj



Přízemí- obývací pokoj



Přízemí- samostatný pokoj (pracovna) u obýváku



Přízemí- samostatný pokoj (pracovna) u obýváku



Patro – JZ pokoj (proti schodišti)



Patro – schodiště z přízemí do patra, osvětleno střeš. oknem



Patro – kuchyň na SZ



Patro – JV , koupelna s WC



Patro – spojovací středová hala, v čele vstup do obývacího



Patro – obývací pokoj, SV štít. stěna, prasklina ve zdivu



Patro – JV pokoj (u koupelny, nad garáží)



Patro – spojovací hala, výstupní skládací schody na půdu



Půda - pohled na vstupní skládací schody, podlaha půdy není pochozí



Půda – pohled do půdy přes schody, podlaha půdy není pochozí



Střecha - pohled na JV a SV část střechy



Střecha - pohled JV část



Šikmá střecha - pohled na SZ a JZ část střechy



Šikmá střecha - pohled na střechu od SZ



Šikmá střecha - pohled na SV a SZ část střechy



Šikmá střecha - pohled na JZ část střechy



Elektro – elektroměrový rozvaděč v pilířku před oplocením, v komunikaci je patrný poklop přípojovací šachty kanalizace



Elektro – přípojka (společná) ze sloupu na obecním pozemku, u sloupu na pozemku také společná vodovodní šachta



Elektro -domovní rozvaděč s jističi v garáži v přízemí



Vodovod – vyvedení přípojky vody ze země za vraty v garáži



Kanalizace – u stěny poklop revizní mini šachty kanalizace



Kanalizace – obecní pozemek před domem, ve kterém je kanalizace vedena, v pozemku je patrný poklop původní kanalizační jímky



Plynovod – zděný pilířek s HUP a plynoměrem, SV roh pozemku



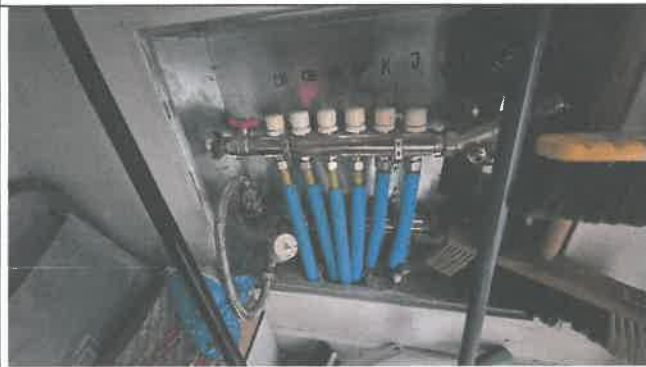
Drenáže – pohled na zpev. plochu, ve které vede drenážní potrubí



Technické zařízení – kotel na zemní plyn-kotelna v přízemí



Technické zařízení – kachlová kamna na dřevo- obývací v přízemí



Technické zařízení – rozvaděč podlah. Vytápění v přízemí



Technické zařízení – hromosvod a TV anténa na stožáru na střeše



Zpevněné plochy u domu – nájezdová rampa do garáže



Zpevněné plochy u domu- vyrovnávací schodiště u vchodu do domu



Venkovní zapuštěný bazén se zpevněnou pobytovou plochou



Zahradní domek – při západní hranici, v SZ rohu pozemku