


# TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta STANDARD



## Prověřená nemovitost

Typ	RD	
Výstavba	pravděpodobně 20. léta 20. století	
Poslední rekonstrukce	Bez zásadní rekonstrukce	
Adresa	VZOROVÝ OBJEKT	
	VZOROVÝ OBJEKTU	
Číslo průkazu	2021-0000000-VP	
Datum vydání	03.12.2021	

## Vyhodnocení

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


\* Pro více než polovinu hodnocených rizik je doporučena další diagnostika


## Inspektor

\_\_\_\_\_

## Hlavní inspektor

Petr Vencel





## IDENTIFIKACE

<b>NEMOPAS Typ</b>	Inspekce	
<b>Prověřená nemovitost</b>	Typ:	RD
	Rok výstavby:	pravděpodobně 20. léta 20. století
	Rok poslední rekonstrukce:	Bez zásadní rekonstrukce
	Adresa:	VZOROVÝ OBJEKT
		VZOROVÝ OBJEKTU
	Evidenční číslo průkazu:	2021-0000000-VP
<b>Úkol</b>	Prověření technického stavu	
<b>Inspekce varianta:</b>	<input type="radio"/> ZÁKLAD <input checked="" type="radio"/> STANDARD <input type="radio"/> KOMPLET <input type="radio"/> ZÁKLAD PLUS	
<b>Hodnocené technické obory:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Statika <input checked="" type="checkbox"/> Izolace proti vodě <input checked="" type="checkbox"/> Povrchy <input checked="" type="checkbox"/> Bezpečnost a požární bezpečnost <input checked="" type="checkbox"/> Zvuk a hluk <input checked="" type="checkbox"/> Úniky tepla <input checked="" type="checkbox"/> Zdravotní nezávadnost <input checked="" type="checkbox"/> Technická zařízení <input checked="" type="checkbox"/> Pozemky	
<b>Objednatel</b>	Název:	DEKPROJEKT s.r.o.
	IČO:	
	Adresa:	Tiskařská 257/10
	Kontaktní osoba:	Petr Vencl
	Telefon:	+420 733 168 006
	E-mail:	petr.vencl@nemopas.cz
<b>Dodavatel</b>	Název:	NEMOPAS - DEKPROJEKT s.r.o.
	Adresa:	Tiskařská 10/257, 10800 Praha 10
	IČO:	27642411
<b>Inspektor</b>		
<b>Kontrola</b>	Petr Vencl	
<b>Datum zpracování</b>	3.12.2021	

## POPIS NEMOVITOSTI

### Základní charakteristika budovy

Typ objektu:	Rodinný dům
Rok výstavby:	cca 20. léta 20. st.
Rok poslední rekonstrukce:	bez zásadní rekonstrukce
Umístění nemovitosti k ostatní zástavbě:	Samostatně stojící objekt
Počet nadzemních podlaží (NP):	<a href="#">2.NP</a>
Počet podzemních podlaží (PP):	1.PP
Půdorysný tvar objektu:	Obdélníkový
Tvar střešní konstrukce:	Šikmá střecha polovalbového tvaru
Vystupující a ustupující konstrukce	Bez ustupujících konstrukcí
Situování hlavního vchodu RD:	Západním směrem v <a href="#">1.NP</a>
Situování zahrady:	Východním směrem
Dopravní dostupnost pro os. automobily:	Místní zpevněná komunikace
Možnosti parkování:	V současné době bez možnosti parkování u objektu, veřejné parkoviště naproti přes místní komunikaci
Umístění objektu v obci:	V zastavěné části obce

### Popis

Předmětný objekt byl postaven pravděpodobně ve 30. letech minulého století. Od doby výstavby nebyl objekt zásadním způsobem upravován. V době prohlídky byl objekt částečně vyklizen.

### Nosné konstrukce

Základy:	S ohledem na stáří lze předpokládat kamenné, případně kamenobetonové základy Přesnou hloubku základů nebylo možné při prohlídce ověřit. V části objektu, která je podsklepena, lze předpokládat dostatečnou hloubku základové spáry. V ostatních částech objektu s ohledem na zjištěné statické poruchy lze předpokládat mělké základy.
Hloubka založení:	

### Poznámka:

Nosné obvodové konstrukce	Stěnový systém zděný.
Materiál:	Cihelné zdivo (CPP)
Tloušťka stěny:	cca 450
Zateplovací systém	Bez vnějšího zateplovacího systému
Poznámka:	

Stropní konstrukce:	Dřevěná nosná konstrukce
Vodorovné ztužení:	Prvky krovu - stojatá či ležatá stolice, vazné trámy apod.

Nosná konstrukce střechy:	Dřevěná nosná konstrukce - krov
Soustava:	Vaznicová soustava (mezilehlá či vrcholová vaznice)
Poznámka:	

### Skladby konstrukcí obálky budovy

Obvodové stěny:	Vnitřní povrchová úprava zdivo Vnější povrchová úprava
-----------------	---

Střešní konstrukce vč. krytiny:	Šikmá střecha: Skládaná krytina - plechové šablony ALUKRYT Laťování Nosná konstrukce střechy
Podlahy	Betonové podlahy Dřevěné podlahy
Technická zařízení budovy, vytápění	
Napojení na veřejné rozvody sítí	
Elektroinstalace:	Ano
Vodovod:	Ano
Kanalizace splašková:	Ano
Plyn:	Ano
Slaboproudé rozvody:	
TV:	Ne
Internet:	Ne
Zabezpečovací systém:	Ne
Domácí vrátný aj.	Ne
Vytápění:	
Primární zdroj vytápění:	Kotel na tuhá paliva
Sekundární zdroj vytápění:	Plynový přímotop
Ohřev TUV:	Plynový průtokový ohřivač
Vzduchotechnická zařízení:	Ne
Lokální zdroj vody – studna:	Ano - neznámý stav
Likvidace dešťových vod:	Na vlastním pozemku vsakem
Likvidace splaškových vod (Žumpa / septik aj.):	Ne
Geologické poměry	
Hornina (dle orientačních a geologických map):	
Typ horniny:	Nezpevněný sediment
Hornina:	Nivní sediment
Propustnost zemin:	Málo propustné zeminy
Blízkost rozhraní hornin:	Ne
Radon (dle orientačních a radonových map):	
Radonový stupeň:	Nízký radonový index
Úroveň hladiny spodní vody:	Nebyla zjištěna
Záplavové území:	Ano

Prohlídka nemovitosti byla provedena za podmínek



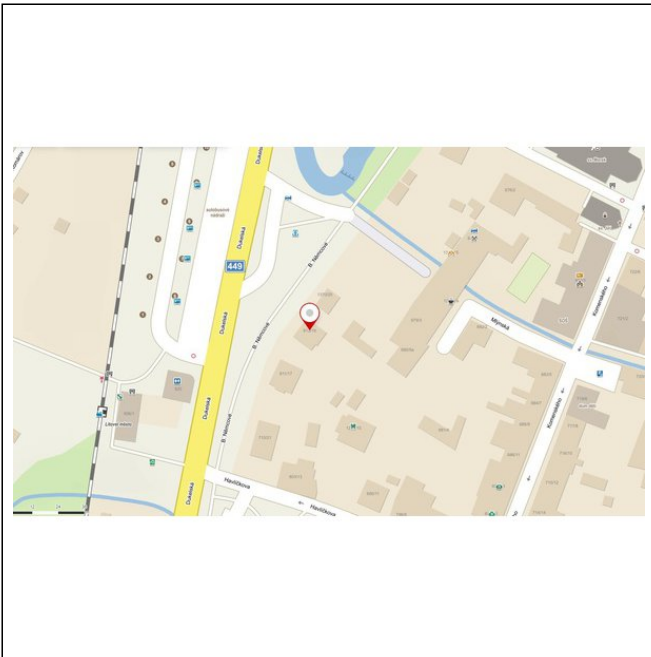
Datum průzkumu:	12.10.2021
Čas:	9:00 - 10:00
Počasí:	Zataženo
Teplota v exteriéru:	cca 5°C
Parametry interiéru:	cca 5°C

#### Poskytnuté podklady

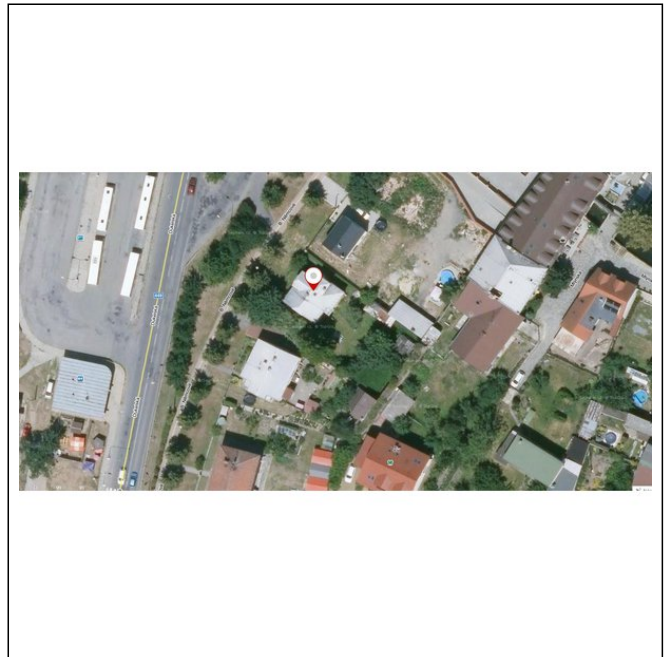
Projektová dokumentace / Pasport:	Ne
Kolaudační rozhodnutí / Souhlas s užíváním:	Ne
Informace sdělené:	zástupcem objednatele
Průzkum nemovitosti inspektorem:	12.10.2021
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB):	Ne
Závěr z geologického průzkumu:	Ne
Příslušné tlakové zkoušky:	Ne
Rozbor vody u lokálního zdroje:	Ne
Kolaudační souhlas k užívání vodního díla (studny)	Ne
Platné revize a kontroly:	Ne
Elektroinstalace:	Ne
Zařízení pro ochranu před bleskem:	Ne
Plynová přípojka:	Ne
Plynová zařízení:	Ne
Kotel na tuhá paliva	Ne
Spalinové cesty:	Ne

#### Poučení

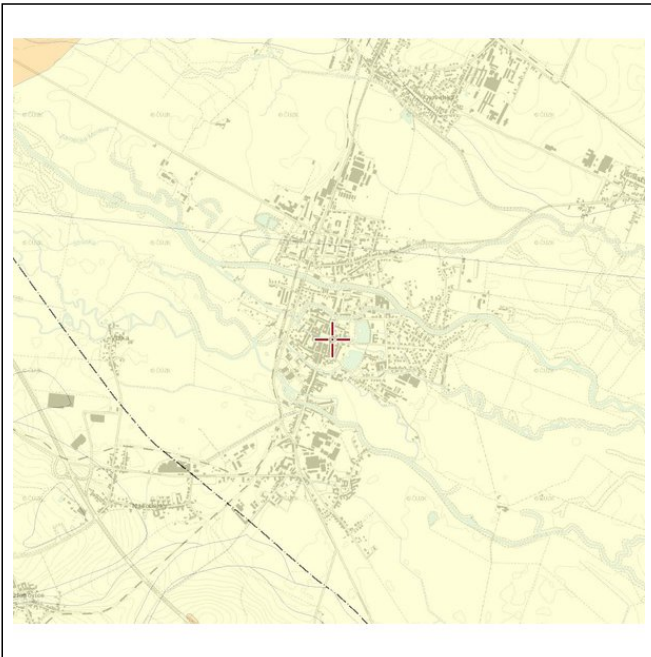
Informace uvedené v technickém průkazu nemovitosti byly získány z výše uvedených dokumentů / informací případně z veřejně dostupných zdrojů a nebyly ve všech případech ověřovány. Informace o zakrytých konstrukcích jsou tedy informativního charakteru. Nebyly prováděny invazivní zkoušky a rozbor materiálu. Informace o území, podloží aj. jsou informativního charakteru.



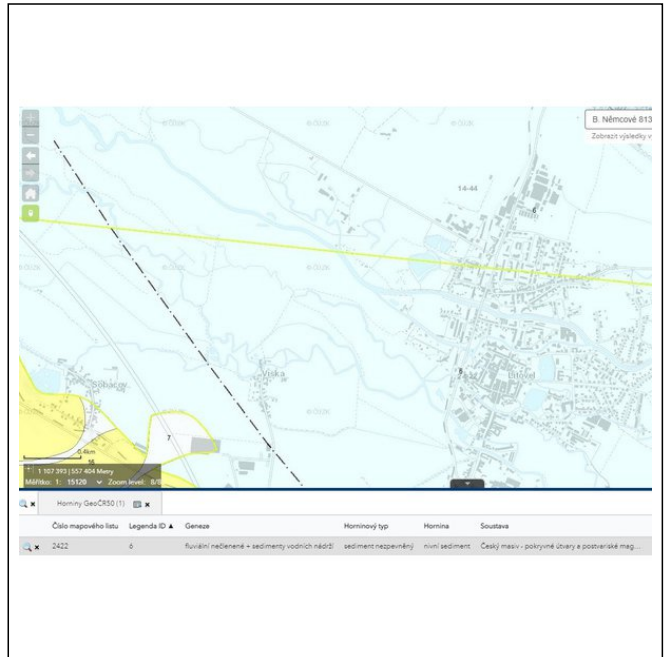
Celková situace



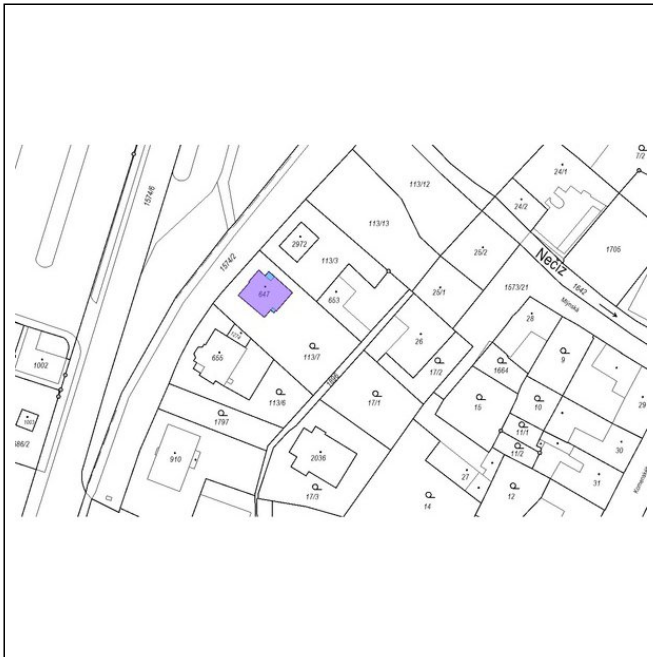
Letecký snímek



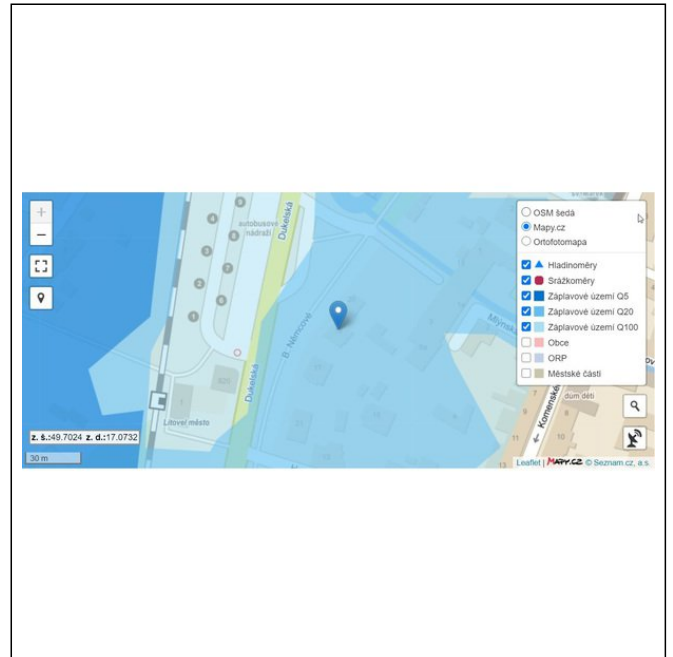
Radonová mapa



Geologická mapa



Katastrální mapa



Povodňová mapa



Západní pohled



Severní pohled





Východní pohled



Navazující terén



Nosná konstrukce střechy



Nosná konstrukce střechy

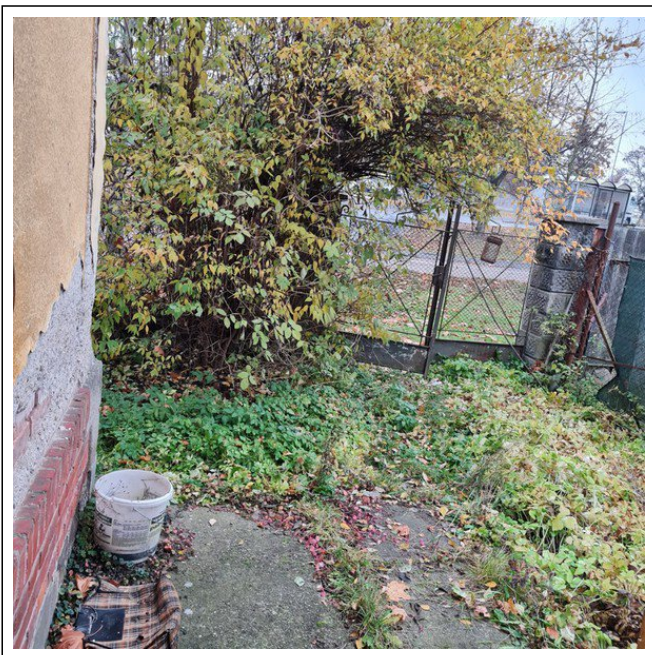




Pohled na zahradu



Pohled na zahradu - přístřešek



Přístup k objektu



Pohled na zahradu

## SHRNUTÍ

Níže uvedené hodnocení nemovitosti vyplývá z provedené prohlídky nemovitosti, která je prováděna pouze vizuálním způsobem, bez invazivních zkoušek, odkrývání zakrytých konstrukcí, nebo provádění rozboru materiálů, a nemusí tak dojít k odhalení všech rizik či závad posuzované nemovitosti.

Předmětem prohlídky byl objekt rodinného domu, který byl v době prohlídky připraven k prodeji. Při prohlídce byla zjištěna celá řada drobných vad a nedodělků a také několik rizik zásadních. **S ohledem na zjištěné nedostatky lze v současné době konstatovat, že objekt je určen k celkové rekonstrukci.**

**Ta nejzásadnější rizika jsou níže rozepsána a řazena dle jednotlivých technických oborů:**

- V technickém oboru "**statika**" se jedná především o rizika:
  - Zjištěny trhliny v obvodovém zdivu, které jsou pravděpodobně způsobeny lokální deformací základové spáry vlivem působení opakovaného promrzání či smáčení a vysychání.
  - Deformace stropní konstrukce
  - Deformace pilíře a navazující části střechy
  - Nedostatečné vodorovné ztužení v kombinaci s nedostatečným kotvením pozednice.
  
- V technickém oboru "**hydroizolace**" se jedná především o rizika:
  - Významné vlhkostní poruchy spodní stavby stavby. Dochází k průniku vlhkosti nefunkční nebo z důvodu chybějící hydroizolace spodní stavby. Bylo provedeno orientační měření vlhkosti a byla zjištěna velmi vysoká hmotnostní vlhkost zdiva.
  - Absence vodorovné hydroizolace ve skladbě podlah
  - Absence doplňkové hydroizolace ve skladbě šikmé střechy.
  - Absence hydroizolace v prostoru koupelny
  
- V technickém oboru "**povrchy**" se jedná především o rizika:
  - S ohledem na zjištěný stav objektu, který je určen k celkové rekonstrukci, nebude tento obor podrobněji řešen.
  
- V technickém oboru "**bezpečnost a požár**" se jedná především o rizika:
  - Absence madla u schodiště
  - Nevyhovující zábradlí u vnějšího schodiště
  - Nevyhovující rozměry schodiště
  - Nedostatečné vybavení objektu z hlediska požární bezpečnosti
  
- V technickém oboru "**zvuk a hluk**" se jedná především o rizika:
  - Riziko šíření kročejového hluku s ohledem na zjištěný stav stropní konstrukce
  
- V technickém oboru "**úniky tepla**" se jedná především o rizika:
  - Absence vzduchotěsného opracování připojovacích spár oken
  - Absence zateplení obálky budovy
  - Původní okenní výplně
  - Absence řádného systému vytápění
  
- V technickém oboru "**zdravotní nezávadnost**" se jedná především o rizika:
  - Absence řádného zateplení rozvodů vody - riziko bakterie legionelly
  - Riziko kondenzace na okenním zasklení s ohledem na hluboké parapety a původní výplně
  - S ohledem na absenci vodorovné hydroizolace riziko průniku radonu do interiéru



- Riziko růstu plísní v rozích místností a za nábytkem s ohledem na absenci zateplení obálky
- V technickém oboru "**TZB (technická zařízení budov)**" se jedná především o rizika:
  - Absence platné revize spalinových cest
  - Absence tlakových zkoušek vodovodu
  - Původní elektroinstalace
  - Nevhodný způsob vytápění
  - Nevhodné vedení rozvodů vytápění
- V technickém oboru "**pozemky**" se jedná především o rizika:
  - Na pozemku zahradní kolny, které nejsou zahrnuty v katastru nemovitostí

**S ohledem na zjištěný stav objektu doporučujeme jeho celkovou rekonstrukci se zaměřením především na:**

- Celkové statické zajištění objektu

S ohledem na zjištěný stav objektu je nutné provést tyto kroky:

Statické zajištění základových konstrukcí - Jednostranné zajištění základů pomocí systému vrtaných mikropilot STATIpile	160.000,- Kč
Zajištění aktivních trhlin pomocí systému dodatečně vlepené helikální výztuže z austenitické oceli STATIbar (bez opravy povrchů)	70.000,- Kč
Odbourání pilíře a navazující části střechy	50.000,- Kč
Výměna trámového stropu za nový železobetonový ze ztraceným bedněním, z trapézového plechu a ocelovými válcovanými profily.	360.000,- Kč
Dodatečné provedené pozedního věnce.	135.000,- Kč
Nová nosná konstrukce střechy vč. řádného kotvení pozednice.	150.000,- Kč
<b>Celkem odhad nákladů na sanaci staických defektů</b>	<b>925.000,- Kč</b>

- Provedení nového hydroizolačního opatření spodní stavby
- Celková rekonstrukce střechy - výměna nosné konstrukce, doplnění doplňkové hydroizolace a nové krytiny
- Výměna výplní otvorů
- Řádné zateplení obálky budovy
- Výměnu stropní konstrukce nad 2.NP
- Celková rekonstrukce vnitřních rozvodů (voda, kanalizace, topení, elektroinstalace, doplnění slaboproudých rozvodů)
- Zřízení nového systému likvidace splaškových vod
- Celková rekonstrukce vnitřních povrchů stěn a podlah

**S ohledem na doporučený rozsah rekonstrukce je nutné vypracovat podrobnou projektovou dokumentaci ve stupni pro provedení stavby která bude výše uvedený rozsah řešit do všech podrobností. Rekonstrukci objektu doporučujeme zadat zkušené realizační firmě.**

**Technický průkaz nemovitosti naplňuje informační povinnost prodávajícího o technickém stavu nemovitosti.**

#### **LEGENDA**

**Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila, nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev v budoucnosti.**

Vysvětlení: Byla identifikována vada – rozpor s ČSN, OTP, nevhodné technické řešení, technologická nekázeň atd. Projev vady je závislý na způsobu namáhání, užívání, údržby apod. Vadné mohou být také související a

navazující prvky či konstrukce. Doporučujeme sanaci pro minimalizaci škod. Upozorňujeme, že skutečnost, že se porucha nemovitosti dosud znatelně neprojevila, nemusí mít vliv na její posouzení jako vady věci a možné uplatnění reklamace či práv z vadného plnění.

#### **Identifikována vada či porucha.**

Vysvětlení: Byla identifikována vada – rozpor s ČSN, OTP, nevhodné technické řešení, technologická nekázeň atd. Projev vady je již patrný a existuje vysoká pravděpodobnost, že bude docházet k rozšiřování projevu. Vadné mohou být také související a navazující prvky či konstrukce. Doporučujeme sanaci pro minimalizaci škod.

#### **Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.**

Vysvětlení: Bylo identifikováno riziko výskytu vady, které nebylo možné vizuálním způsobem potvrdit či vyloučit. Projev a skutečný stav není patrný. Potvrzení či vyvrácení výskytu vady je závislé na provedení doporučené diagnostiky. Existuje však vysoké riziko výskytu vady či poruchy dotčené konstrukce, její části či prvku nemovitosti a doporučujeme z opatrnosti k zjištěnému riziku přistupovat jakožto k vadě, nebude-li provedením doporučené diagnostiky výskyt vady vyvrácen. Doporučujeme co nejdříve provést doporučenou diagnostiku a ověřit skutečný stav pro případnou minimalizaci škod.

#### **Neidentifikovaná porucha či její riziko.**

Vizuálním způsobem nebyla identifikována vada ani riziko vadného provedení. Doporučujeme konstrukci či prvek i nadále kontrolovat pro případné zachycení degradace či výskytu vady/poruchy. Doporučujeme provádět dostatečnou údržbu pro zajištění funkčnosti prvků nebo konstrukce nemovitosti po dobu jejich běžné životnosti.










# SEZNAM RIZIK

(Přesnější popis jednotlivých rizik - viz listy rizik)


## Statika

-  (S01) Statika - základy - rozhraní hornin  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (S02) Statika - základy - promrzání  
*Identifikována porucha*
-  (S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání  
*Identifikována porucha*
-  (S05) Trhliny stěn domu od koncentrace napětí  
*Identifikována porucha*
-  (S07) Porušení cihelných sloupů od tlaku  
*Identifikována porucha*
-  (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  
*Identifikována porucha*
-  (S11) Uhnílá zhlaví trámů dřevěných stropů  
*Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.*
-  (S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení  
*Identifikována porucha*
-  (S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic  
*Identifikována porucha*
-  (S17) Nadměrné deformace krovu  
*Identifikována porucha*

## Izolace proti vodě


-  (H01) Hydro - spodní stavba - nepropustné zeminy  
*Identifikována porucha*
-  (H03) Hydro - spodní stavba - podsklepené i nepodsklepené objekty - nepropustné zeminy  
*Identifikována porucha*
-  (H13) Hydro - šikmá střecha - krytina  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (H14) Hydro - šikmá střecha - doplňková hydroizolace  
*Identifikována porucha*
-  (H15) Hydro - šikmá střecha - odvodnění  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (H16) Hydro - šikmá střechy - ledové valy  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (H17) Hydro - mokré provozy v interiéru  
*Identifikována porucha*


## Povrchy


 (P01) Systematické mechanické poškozování povrchových úprav na stěnách  
*Identifikována porucha*


 (P11) Prohýbání podlahy  
*Identifikována porucha*


### Bezpečnost a požární bezpečnost

 (B01) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí  
*Identifikována porucha*


 (B02) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie schodiště  
*Identifikována porucha*


 (B05) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy  
*Neidentifikována porucha či její riziko*


 (B13) Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti  
*Identifikována porucha*

 (B14) Hořlavé materiály umístěné v okolí krbu nebo komínového tělesa předmětného objektu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*


### Zvuk a hluk


 (Z03) Riziko šíření hluku konstrukcí – kročejový hluk  
*Identifikována porucha*


 (Z04) Nedostatečná zvuková izolace obvodových konstrukcí domu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

 (Z06) Nadměrný hluk technického vybavení bytu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*


### Úniky tepla


 (U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy  
*Identifikována porucha*


 (U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích  
*Identifikována porucha*


 (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  
*Identifikována porucha*





 (N04) Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

 (N08) Nebezpečné koncentrace radonu z podloží  
*Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.*








 (N09) Nebezpečné koncentrace oxidu uhličitého (CO<sub>2</sub>)  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

 (N10) Nebezpečné koncentrace formaldehydu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*




 (N11) Nebezpečná úroveň radioaktivity  
*Neidentifikována porucha či její riziko*


-  (N12) Azbest  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (N13) Legionella  
*Identifikována porucha*
-  (N14) Nedostatečné denní osvětlení  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (N15) Nedostatečné oslunění obytných místností  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

### Technická zařízení

-  (T03) Elektroinstalace - Bytové a domovní rozvody silnoproudu  
*Identifikována porucha*
-  (T04) Elektroinstalace - Zásuvky a svítidla  
*Identifikována porucha*
-  (T05) Elektroinstalace – Zónování koupelen a sprch  
*Identifikována porucha*
-  (T08) Elektroinstalace – Ochrana před bleskem  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T11) Vytápění – Chyby v plynových zdrojích tepla  
*Identifikována porucha*
-  (T15) Vytápění – Vady v rozvodech vytápění a otopných tělesech  
*Identifikována porucha*
-  (T19) Plyn – Chyby v rozvodech vnitřního plynovodu  
*Identifikována porucha*
-  (T20) Plyn – Chyby ve spotřebičích  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T21) Plyn – Chyby v revizi plynového zařízení  
*Identifikována porucha*
-  (T22) Vodovod - Chyby v rozvodech  
*Identifikována porucha*
-  (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) Stavba bez stavebního povolení  
*Identifikována porucha*
-  (L03) Územní plán města či obce  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

Popis: Trhliny v konstrukcích domu od promrzání zeminy pod základy	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Přesnou hloubku založené nebylo možné vizuální prohlídkou ověřit. S ohledem na stáří objektu lze předpokládat, že založení objektu nebude provedeno v hloubce větší 800 mm (mimo podsklepenou část).
- U objektu byly zjištěny významné trhliny v obvodovém zdivu, které mohou být částečně způsobeny nedostatečnou hloubkou základových konstrukcí, kdy dochází k opakovanému pohybu základových konstrukcí vlivem promrzání.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04






Foto 05



Foto 06



Foto 07

Popis: Trhliny v konstrukcích domu od vysychání nebo smáčení hornin	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

**Důvody vady či rizika a jeho projevy :**

- U obvodového zdiva bylo zjištěno značné množství trhlin, které svým charakterem napovídají, že dochází k opakovanému pohybu základových konstrukcí vlivem opakovaného smáčení a vysychání základových konstrukcí.
- Voda ze střechy lokálně likvidována u paty objektu.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04





Foto 05

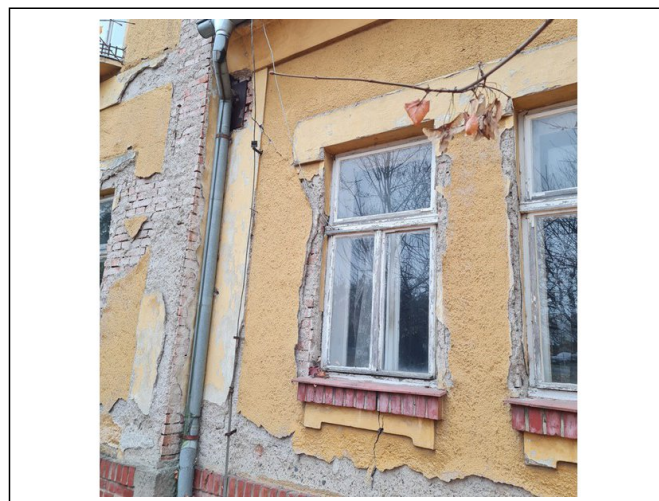


Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09

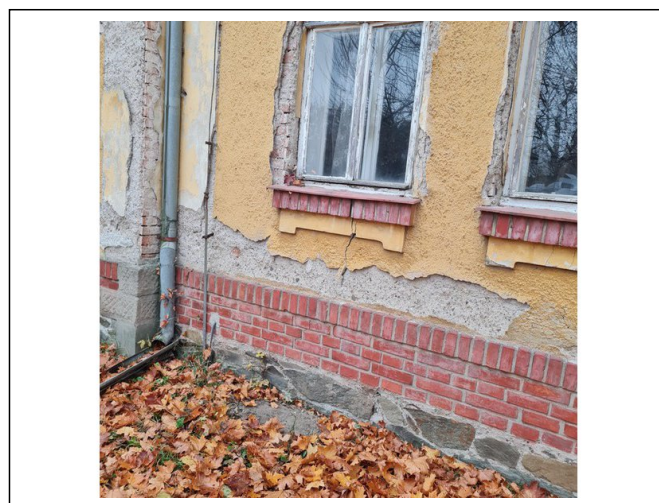


Foto 10

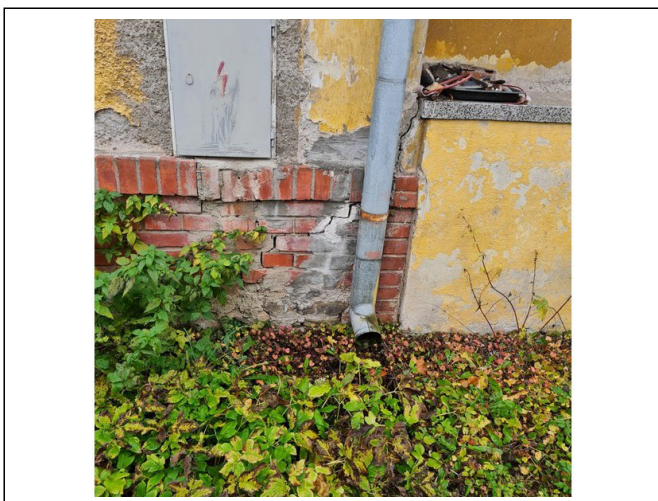



Foto 11



Foto 12



## S05 Trhliny stěn domu od koncentrace napětí

Popis: Trhliny stěn domu od koncentrace napětí	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- V místě uložení překladu u cihelného sloupu nad vstupem do objektu dochází k významné koncentraci napětí a následné deformaci navazujících konstrukcí.
- Trhliny v místě uložení sloupů, trámků nebo nosníků na zdivo.
- Odlupování materiálu stěny příp. omítky v místě uložení stropnic, průvlaků.



Foto 01



Foto 02

## S07 Porušení cihelných sloupů od tlaku

Popis: Porušení cihelných sloupů od tlaku	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- U cihelného pilíře u vstupu do objektu s ohledem na jeho rozměry a koncentraci napětí u jeho koruny dochází k částečné deformaci (vychýlení od svislé osy).



Foto 01



Foto 02




Foto 03



Foto 04

## S10 Nadměrné průhyby trámových stropů

Popis: Nadměrné průhyby trámových stropů	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- U objektu je proveden dřevěný trámový strop. Na spodním líci stropní konstrukce jsou patrné významné trhliny, které mohou být způsobeny pravděpodobně průhybem nosné konstrukce střech. Tento průhyb může být způsoben lokální degradací dřevěných stropních trámů.
- Praskání až opadávání omítky stropu nebo podhledu.
- Nerovnost podlahy (kulička nebo lahev se po položení začne odvalovat, nakloněná skříň apod.).
- Citelné kmitání stropu (např. po výskoku osoby).



Foto 01



Foto 02

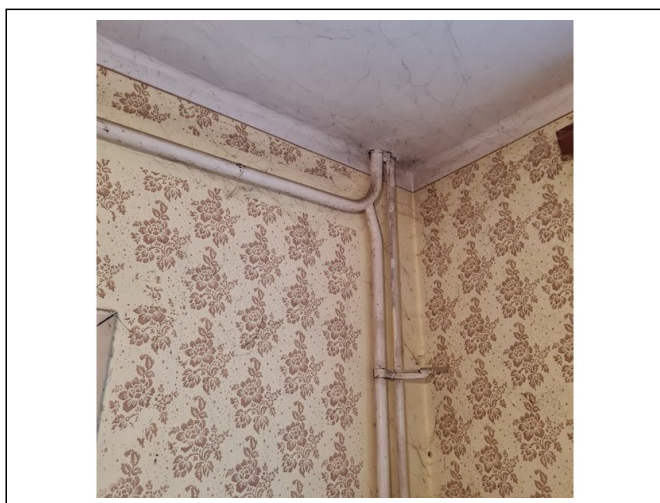


Foto 03



Foto 04



Foto 05




Foto 06



Foto 07



## S11 Uhnílá zhlaví trámů dřevěných stropů

Popis: Uhnílá zhlaví trámů dřevěných stropů	Hodnota: 
Stav: Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Vlhký provoz v objektu na dřevěném trámovém stropem
- Vizuelní prohlídkou nebylo možné ověřit případné rizikové řešení uložení trámů na zdivo, např. plně obezděné dřevěné trámy, trámy uloženy na vlhké zdivo.

### Diagnostika potřebná pro spolehlivé vyhodnocení tohoto rizika

- |  |                  |        |             |
|--|------------------|--------|-------------|
| • Sonda pro ověření uložení stropních trámů. | 4 500,- Kč / ks  | 4,00ks | 18 000,- Kč |
| • Konzultace se statikem.                    | 10 000,- Kč / ks | 1,00ks | 10 000,- Kč |

Celkem orientační cena diagnostiky po zaokrouhlení nahoru 28 000,- Kč



Foto 01



Foto 02



Foto 03

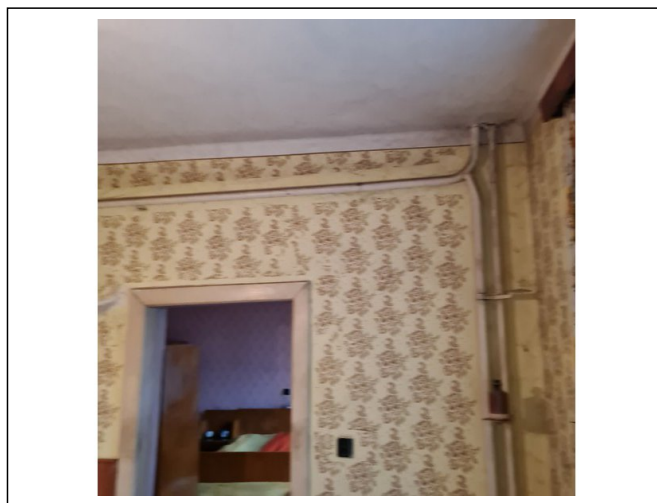


Foto 04



Foto 05




Foto 06



Foto 07

## S15 Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení

Popis: Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Krov vyvozuje vodorovné síly do netuhých stropů (dřevěné trámové), pozednice není kotvena táhly do stropu.
- Chybějící ztužující věnce stěn objektu. Ze strany exteriéru byly viditelné původní ocelová táhla.
- V oblasti pozednice byly zjištěny významné trhliny, které poukazují na deformace navazujících konstrukcí, které jsou způsobeny působením vodorovných sil korvu.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04





Foto 05




Foto 06



Foto 07



## S16 Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic

Popis: Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Krov domu kde pozednice není dostatečně kotvena táhly do stropu. S ohledem na kombinaci dřevěného trámového stropu a nedostatečného vodorovného ztužení s nedostatečného kotvení pozednic dochází k významným deformacím navazujících konstrukcí stěn nadezdívek.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10





Foto 11



Foto 12

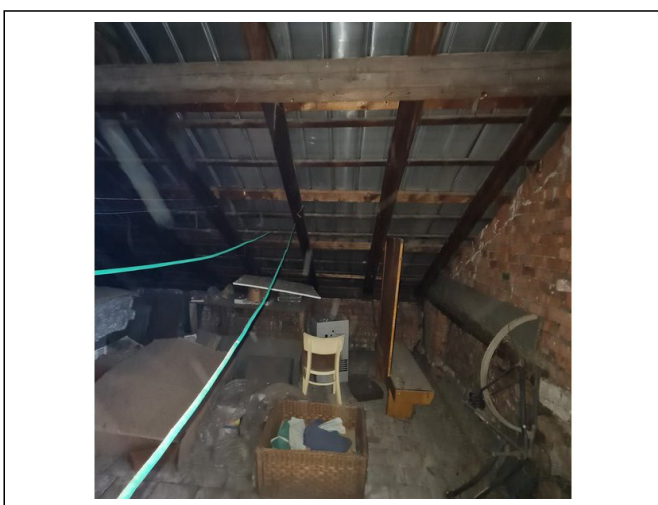


Foto 13



Foto 14

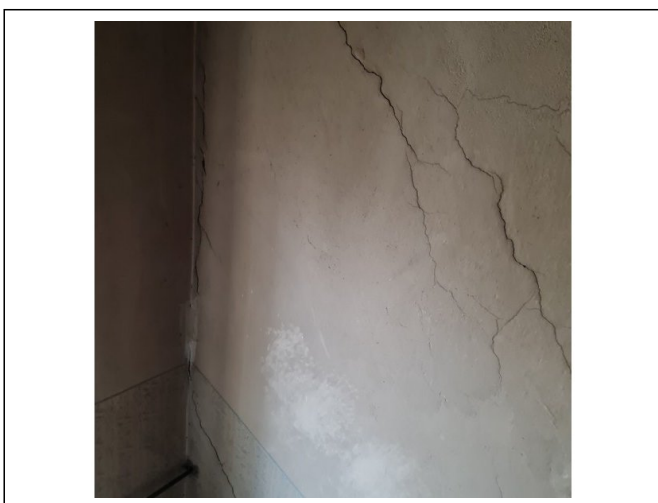


Foto 15

## S17 Nadměrné deformace krovu

Popis: Nadměrné deformace krovu	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Konstrukce krovu a navazujících podezdívek není dostatečně zabezpečena proti působení vodorovných sil.



Foto 01

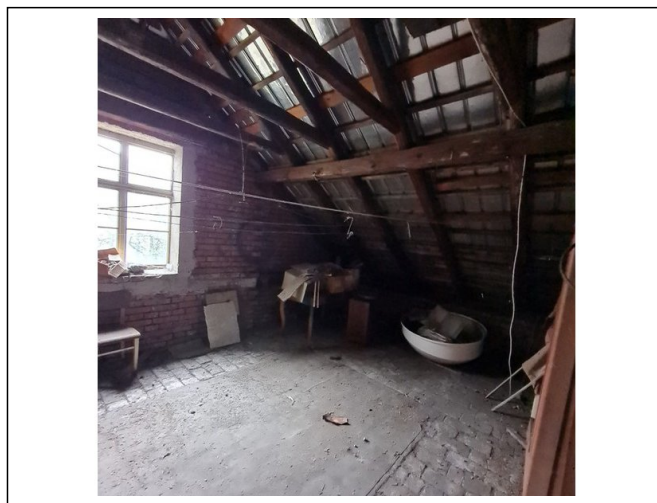


Foto 02



Foto 03



Foto 04



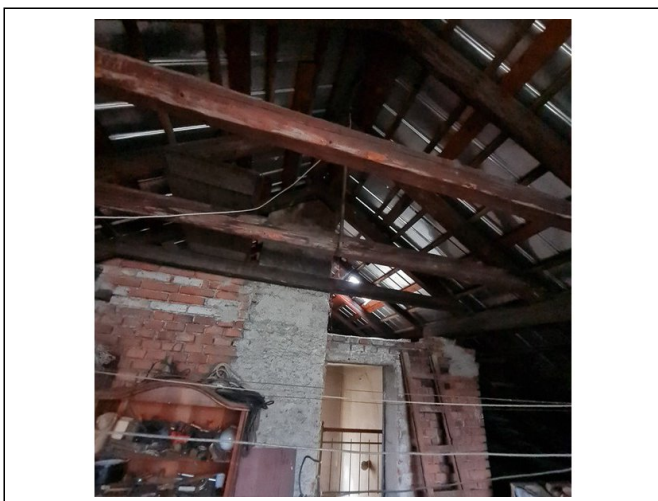


Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09

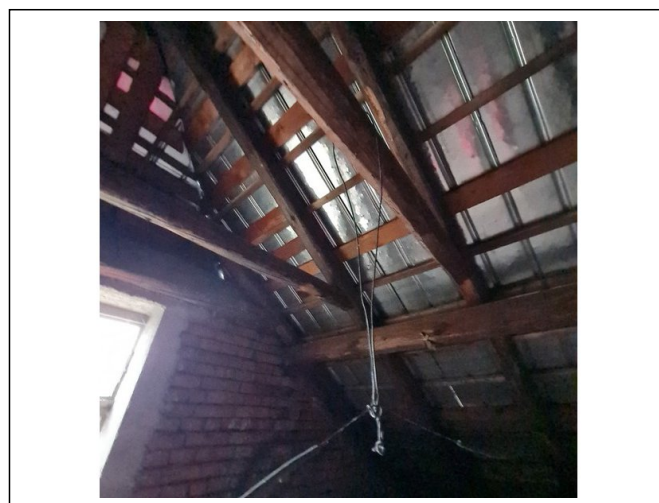


Foto 10

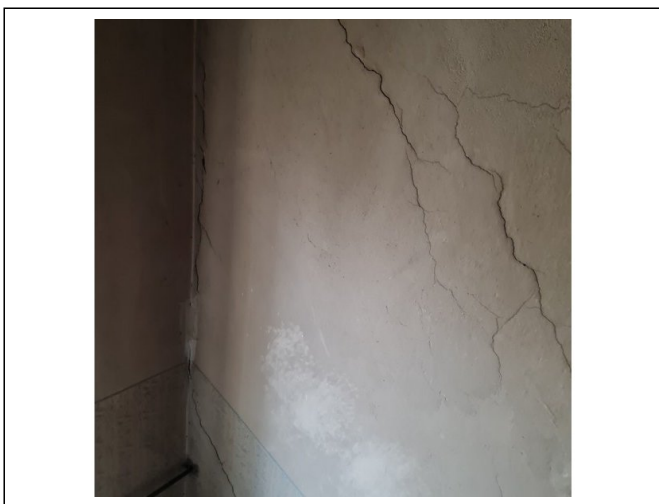



Foto 11



Popis: Zaplavení povrchu terénu v okolí objektu a proniknutí vody do objektu a do konstrukcí	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

**Důvody vady či rizika a jeho projevy :**

- Srážková voda (i ze střech) likvidována vsakem na pozemku u domu na málo propustných horninách, týká se i sousedních domů.
- Vlhnutí spodních partií obvodových stěn ve styku s terénem nebo pod terénem.
- Degradace nášlapných vrstev podlah od vlhkosti (boulení, napadení dřevokazem).
- Degradace povrchových úprav spodních partií obvodových stěn ve styku s terénem (tzv. soklů).
- Vzlínání vody do svislých konstrukcí v podlaží pod úrovní terénu.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04





Foto 05



Foto 06



Foto 07

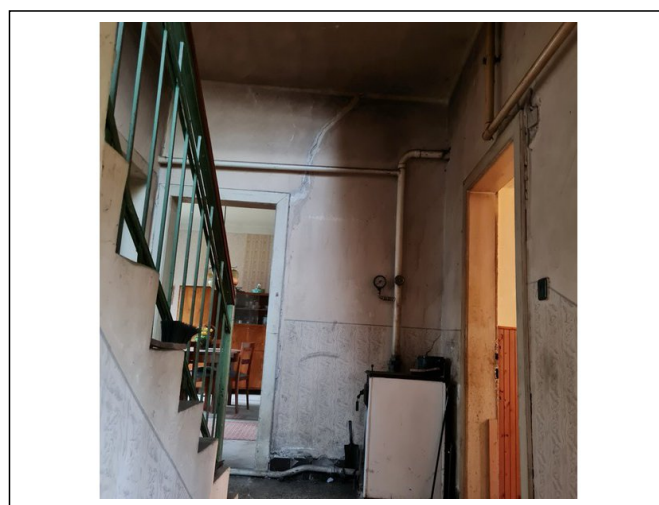


Foto 08




Foto 09



Foto 10



H03 Hydro - spodní stavba - podsklepené i nepodsklepené objekty - nepropustné zeminy

<p>Popis: Zatékání vody do konstrukcí a interiéru netěsnostmi hydroizolace spodní stavby po obvodu objektu</p>	<p>Hodnota: </p>
<p>Stav: Identifikována porucha</p>	

**Důvody vady či rizika a jeho projevy :**

- S ohledem na stáří objektu není spodní stavba objektu chráněna proti hydrofyzikálnímu namáhání.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

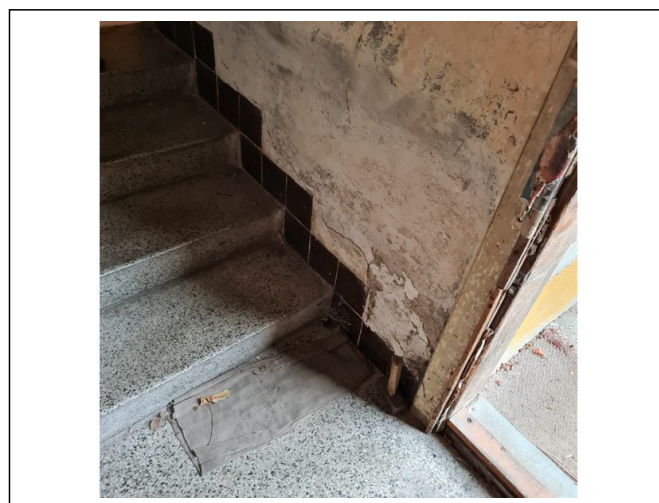


Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07

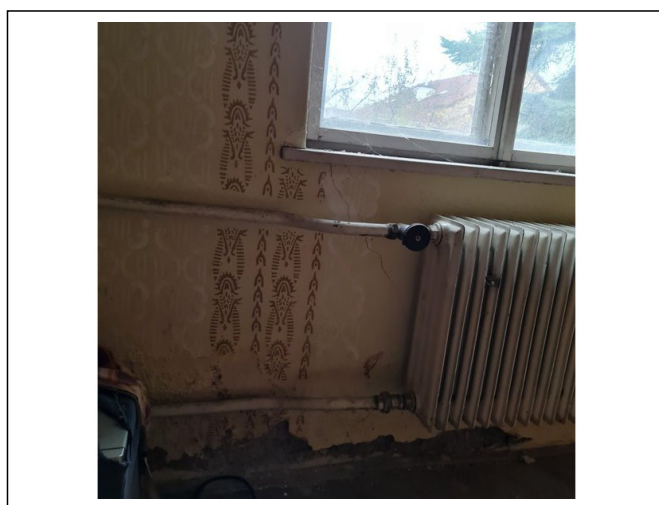



Foto 08



## H14 Hydro - šikmá střecha - doplňková hydroizolace

Popis: Zatékání do konstrukcí vlivem chybějící nebo vadně odvodněné hydroizolace umístěné pod krytinu šikmých střech	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Pod plechovou krytinou není provedena doplňková hydroizolační vrstva.
- S ohledem na plechovou krytinu může docházet k pravidelnému vzniku kondenzátu



Foto 01

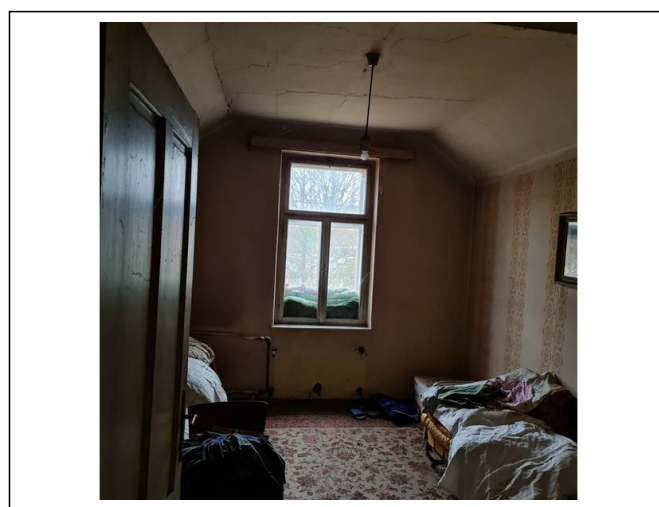


Foto 02



Foto 03



Foto 04





Foto 05




Foto 06



Foto 07



Foto 08

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

**Důvody vady či rizika a jeho projevy :**

- Pod střechou nebo její částí je půda oddělená od vytápěných místností pod sebou lehkým stropem (není z betonu, cihel nebo panelů) a střecha je nedostatečně větraná (chybí větrací otvory nebo jsou menší než 1/300 půdorysné plochy větraného prostoru).



Foto 01

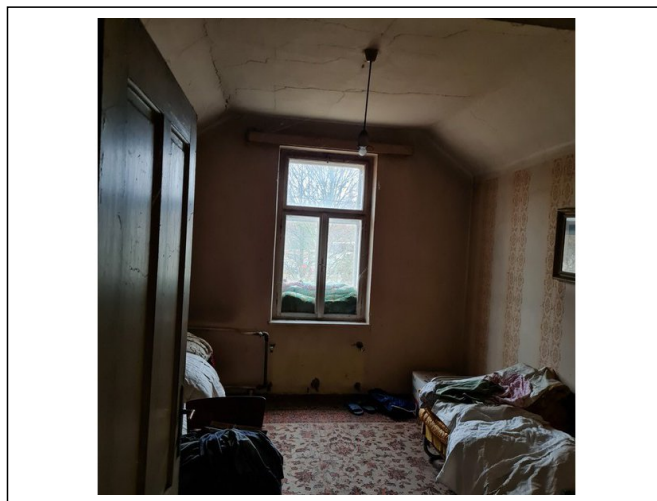


Foto 02

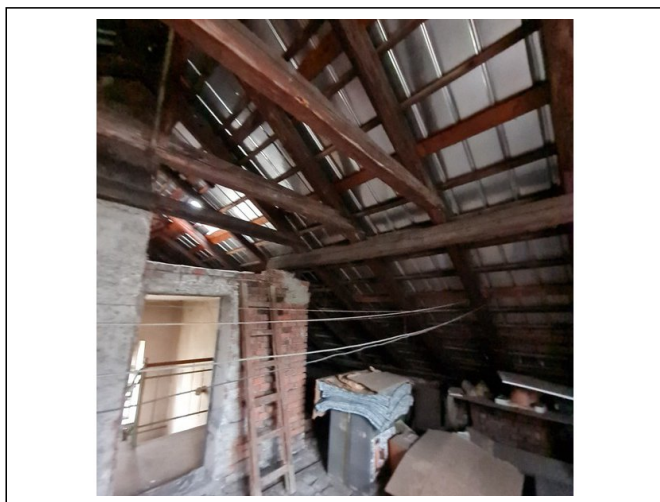


Foto 03



Foto 04

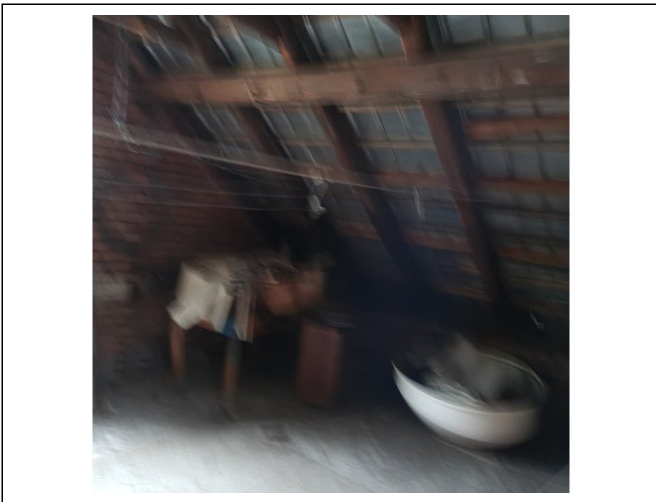



Foto 05



## H17 Hydro - mokré prozozy v interiéru

Popis: Zatékání vody z koupelny (mokrého provozu) do podlah a stěn	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Pod dlažbou a obklady koupelny chybí hydroizolace
- Hrozí hromadění vody pod vanou.
- Netěsná spára mezi navazující stěnou a vanou.



Foto 01

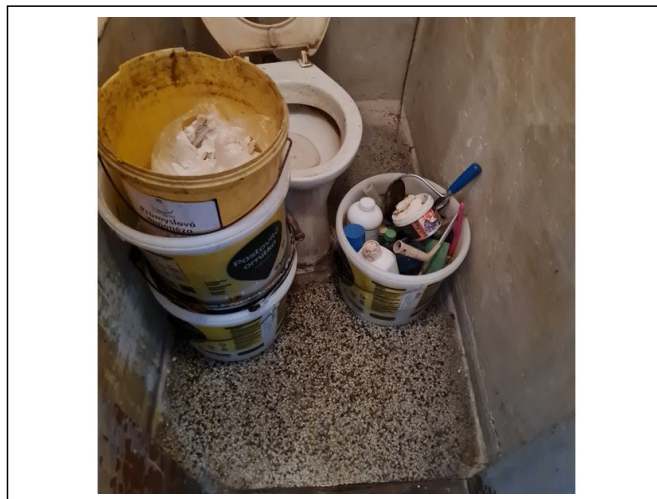



Foto 02

## P01 Systematické mechanické poškození povrchových úprav na stěnách

Popis: Systematické mechanické poškození povrchových úprav na stěnách	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Významné poškození vnějších omítek z důvodu dlouhodobého působení vlhkosti.
- Významné poškození vnitřních omítek z důvodu dlouhodobého působení vlhkosti a mechanického poškození.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04





Foto 05



Foto 06

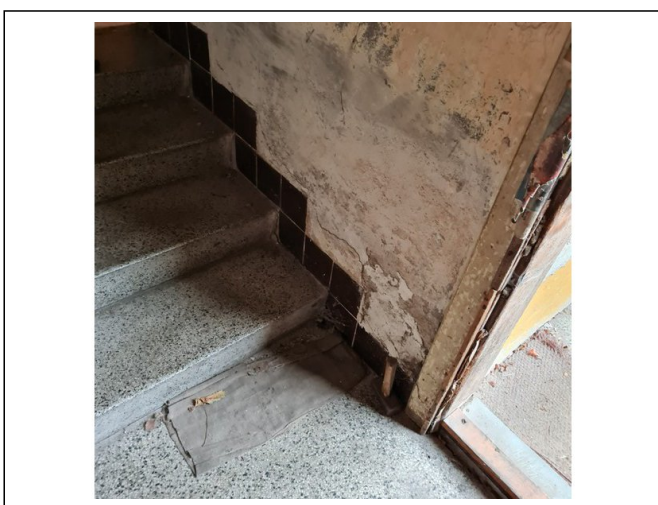


Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10





Foto 11



Foto 12

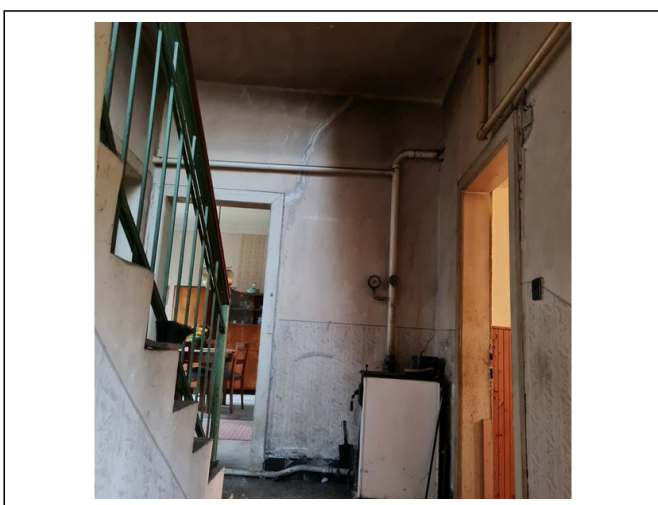


Foto 13

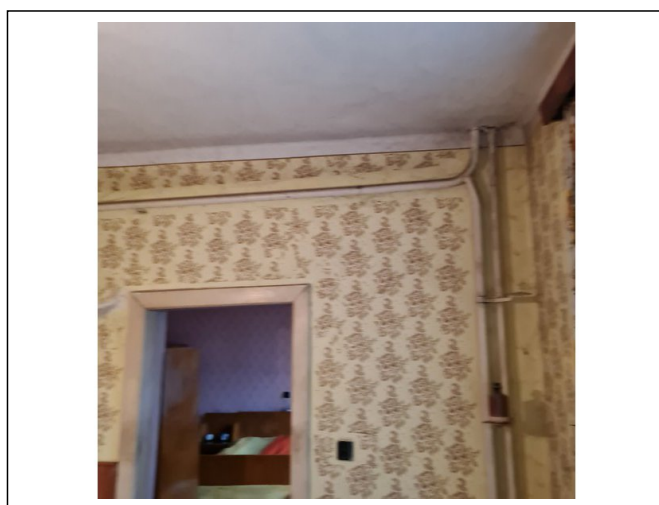


Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

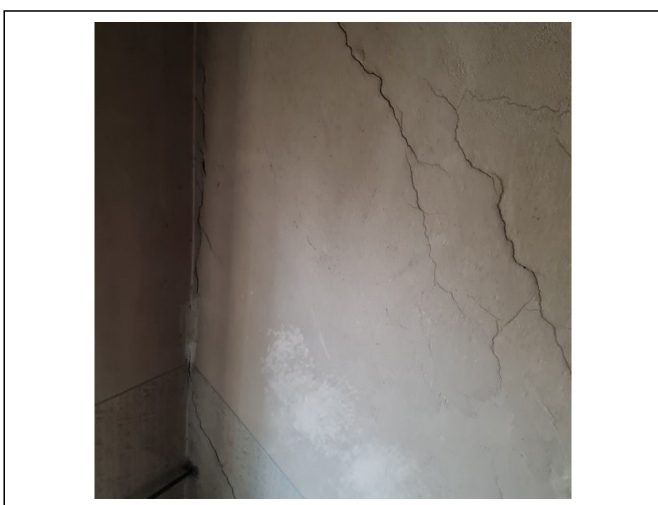


Foto 19



Foto 20



## P11 Prohýbání podlahy

Popis: Prohýbání podlahy	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Nemovitost se dřevěným trémovým stropem (typicky před rokem 1950).
- Průhyb podlahy při zatížení.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04





Foto 05

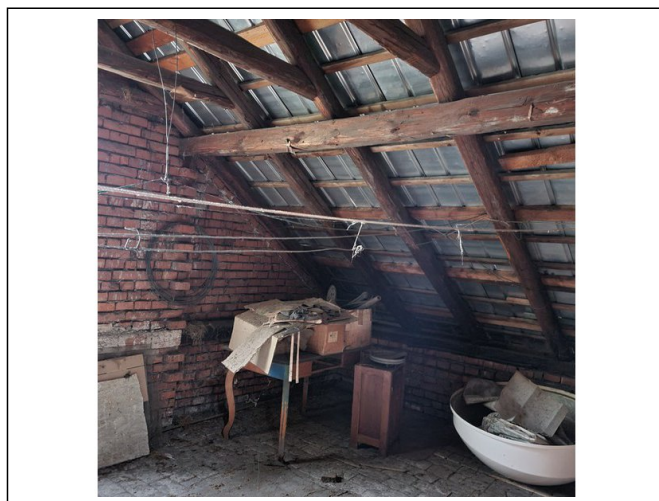


Foto 06



Foto 07

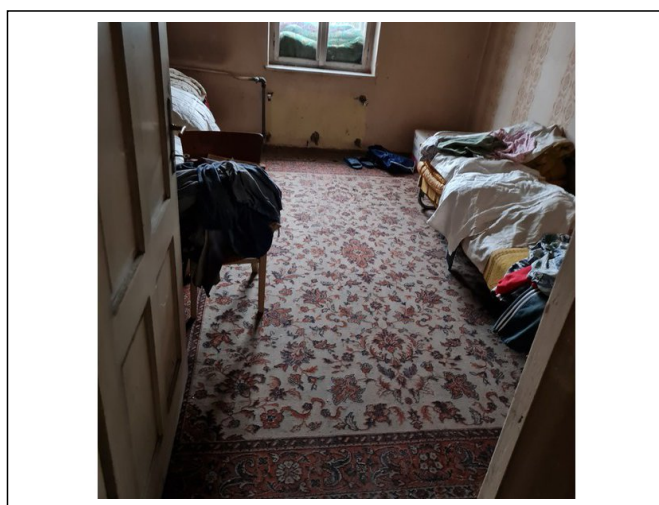


Foto 08

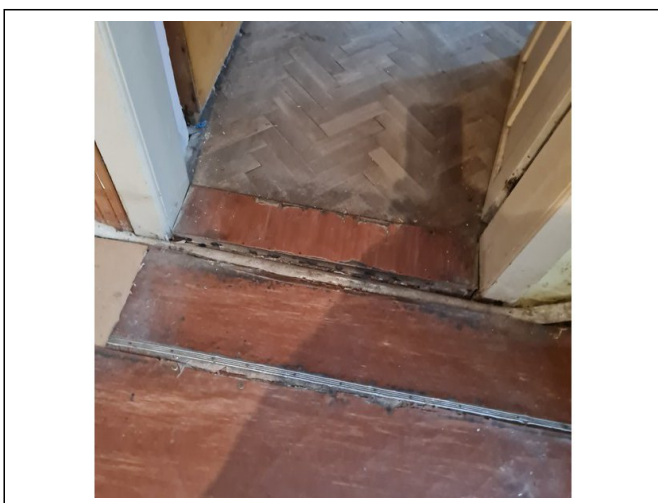


Foto 09

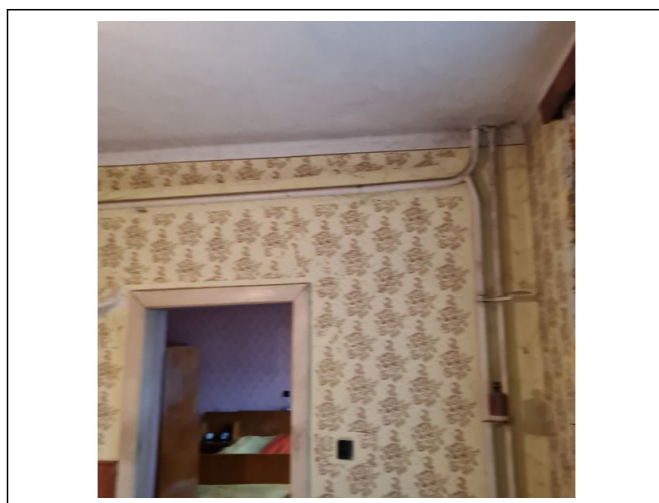


Foto 10

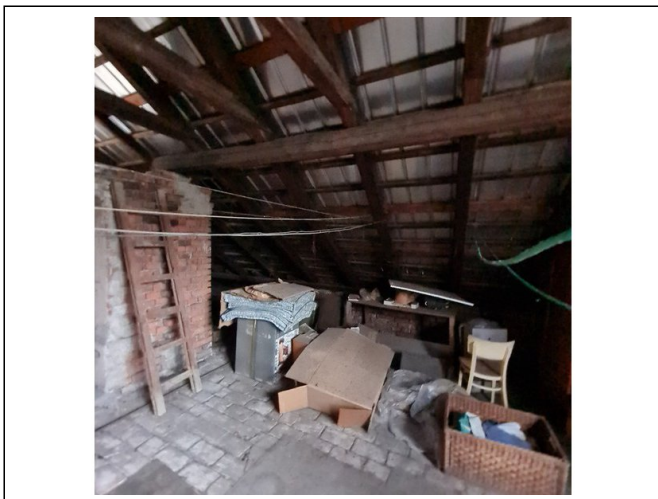


Foto 11

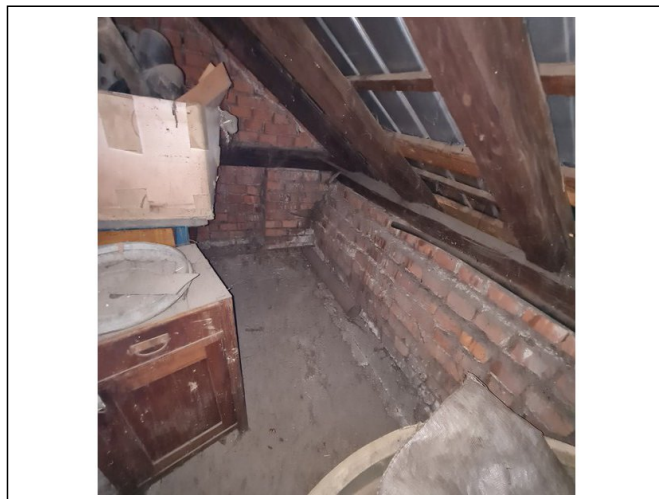


Foto 12

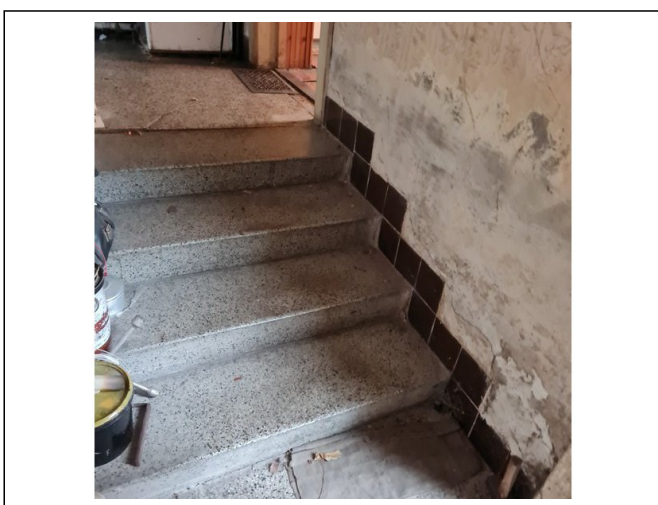



Foto 13

## B01 Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí

Popis: Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Absence schodišťového madla
- Nevhodní výplň zábradlí vnějšího schodiště.



Foto 01



Foto 02

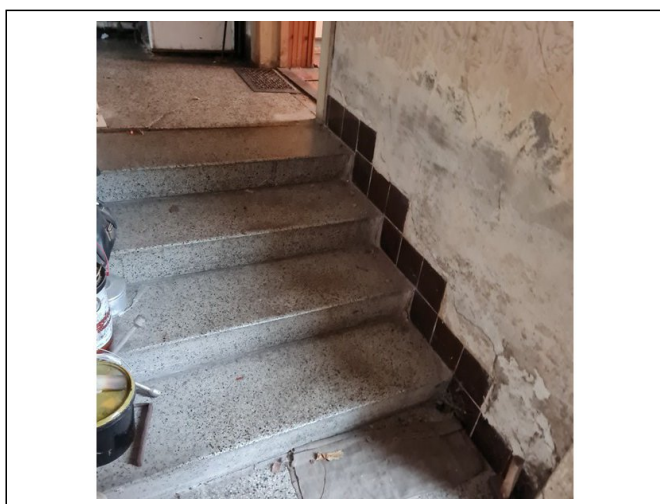



Foto 03



## B02 Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie schodiště

Popis: Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie schodiště	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Nestejnoměrná výška schodišťových stupňů.
- Deformace schodiště - naklonění schodišťových stupňů.



Foto 01




Foto 02



Foto 03


B13 Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti

Popis: Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

**Důvody vady či rizika a jeho projevy :**

- Chybějící čidlo autonomní detekce a signalizace v předmětném objektu.
- Chybějící nebo nefunkční přenosný hasicí přístroj v předmětném objektu.

Z03 Riziko šíření hluku konstrukcí – kročejový hluk


Popis: Riziko šíření hluku konstrukcí – kročejový hluk	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

**Důvody vady či rizika a jeho projevy :**

- Dřevěné trámové stropy v podkroví. Při výskoku osoby dochází k citelnému kmitání a tato konstrukce nevyhovuje na šíření kročejového hluku.



## U01 Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy

Popis: Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Částečně obytné podkroví - pravděpodobně bez řádného zateplení šikmé části střechy.
- Připojovací spára oken není těsněna.
- Netěsnosti funkční a zasklívací spáry oken.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05

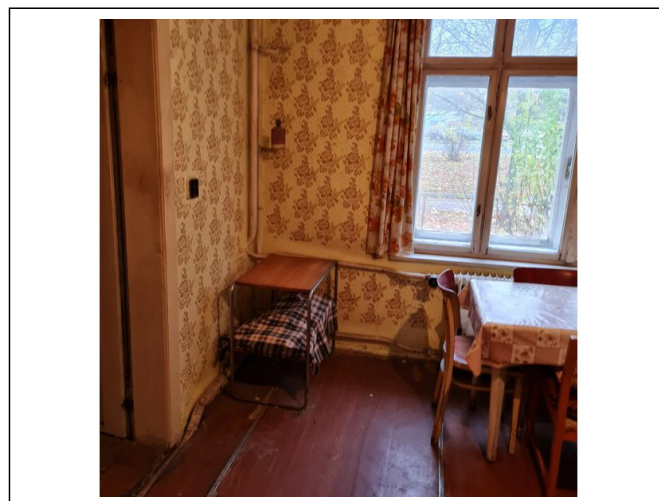


Foto 06




Foto 07



Foto 08



#### U04 Tepelné mosty v obvodových konstrukcích

Popis: Tepelné mosty v obvodových konstrukcích	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

#### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Členitý tvar objektu např. ustupující nebo přesahující podlaží - střecha nad vstupem.
- Stavební prvky montované na fasádu nebo do střechy pomocí ocelových kotev - ocelové táhla.
- Nadokenní překlady provedené bez tepelné izolace.
- Nezateplený sokl domu.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04






Foto 05



Foto 06


#### U05 Vysoké náklady na vytápění domu

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

#### **Důvody vady či rizika a jeho projevy :**

- Identifikováno riziko Tepelné mosty.
- Nezateplené významné plochy konstrukcí.
- Identifikováno riziko Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy.
- Obvodové konstrukce mají součinitel prostupu tepla vyšší než je normový požadavek.
- Výplně otvorů mají součinitel prostupu tepla vyšším než je normový požadavek.

## N01 Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení

Popis: Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Stará okna s jednoduchým zasklením a netěsnostmi ve funkční spáře.



Foto 01



Foto 02




Foto 03



Foto 04




#### N08 Nebezpečné koncentrace radonu z podloží

Popis: Nebezpečné koncentrace radonu z podloží	Hodnota: 
Stav: Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.	

#### **Důvody vady či rizika a jeho projevy :**

- Absence povlakové izolace v kontaktní konstrukci (podlaze) objektu. Riziko průniku radonu do interiéru.
- Vlhkostní poruchy spodní stavby objektu. (je-li izolace domu netěsná pro vodu, je automaticky netěsná i pro radon).

## N13 Legionella

Popis: Legionella	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Systém ohřevu teplé užitkové vody bez funkce termické dezinfekce.
- Nezateplené rozvody teplé (= chladnutí) nebo studené (= oteplování) vody v malých uzavřených prostorech.
- Slepé větve nebo větve s ojedinělým odběrem vody.



Foto 01

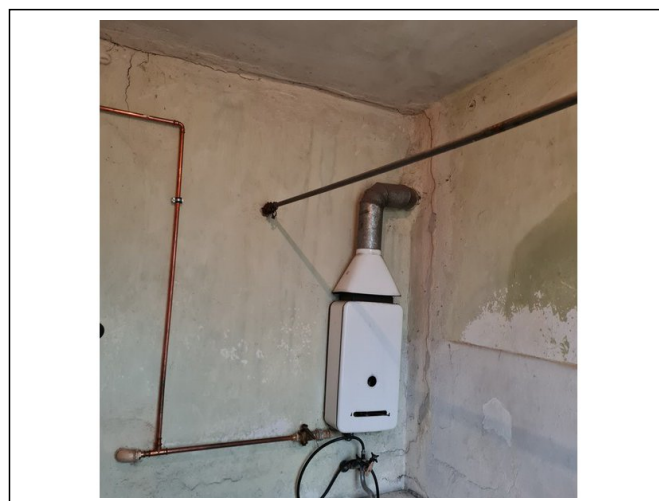


Foto 02



Foto 03

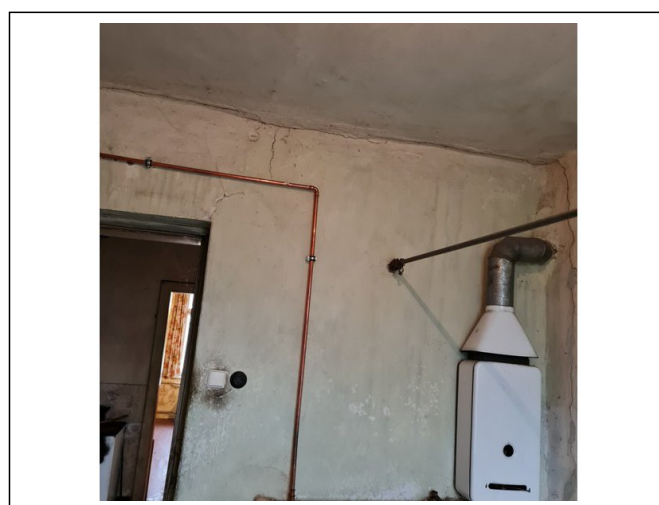




Foto 04

Popis: Elektroinstalace - Bytové a domovní rozvody silnoprůdu	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

**Důvody vady či rizika a jeho projevy :**


- Provedení rozvodů ve dvouvodičové soustavě (TN-C).
- Materiálem vodičů za elektroměrem je hliník.
- Chybí značení jističů.
- Provádění zásahů do elektroinstalace svépomocí.
- Vedení, zásuvky, spínače a vývody jsou umístěny mimo instalační zóny.
- Nevhodné umístění, uložení vodičů.



Popis: Elektroinstalace - Zásuvky a svítidla	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

**Důvody vady či rizika a jeho projevy :**

- Uvolnění krytů zásuvek a spínačů.
- Spínače osvětlení nejsou vhodně umístěny.
- Spínače osvětlení kolébkové, páčkové se zapínají stiskem dolní části spínače (neplatí u křížových a střídavých přepínačů).
- Není dostatečný počet zásuvek v jednotlivých místnostech.

Popis: Elektroinstalace – Zónování koupelen a sprch	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

**Důvody vady či rizika a jeho projevy :**

- Chyby v zónování.
- Absence odpovídající ochrany jako např. proudový chránič, SELV (malé napětí, které není v žádném místě okruhu uzemněno), pospojování spotřebičů a zařízení.



Foto 01

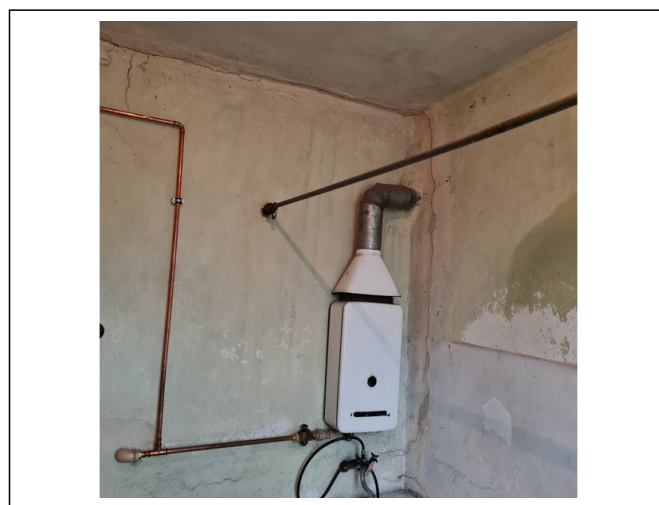



Foto 02

## T11 Vytápění – Chyby v plynových zdrojích tepla

Popis: Vytápění – Chyby v plynových zdrojích tepla	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Stáří zařízení 15 let a více.
- Absence kontrolních a měřících přístrojů.
- Chybí prostup pro přívod větracího vzduchu.
- Malý prostor a špatný přístup pro montáž a údržbu zařízení.




Foto 01



Foto 02



## T15 Vytápění – Vady v rozvodech vytápění a otopných tělesech

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

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Stáří zařízení více než 20 let.
- Potrubí nejsou vhodně napojována.
- Dlouhé rovné úseky potrubí.
- Nevhodné řešení vedení rozvod vytápění.



Foto 01



Foto 02




Foto 03



Foto 04

## T19 Plyn – Chyby v rozvodech vnitřního plynovodu

Popis: Plyn – Chyby v rozvodech vnitřního plynovodu	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Nevhodné vedení potrubí.
- Nesprávné označení potrubí.



Foto 01



Foto 02

## T21 Plyn – Chyby v revizi plynového zařízení

Popis: Plyn – Chyby v revizi plynového zařízení	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Absence pravidelné kontroly plynových spotřebičů.
- S ohledem na stáří zařízení je jeho provoz rizikový.

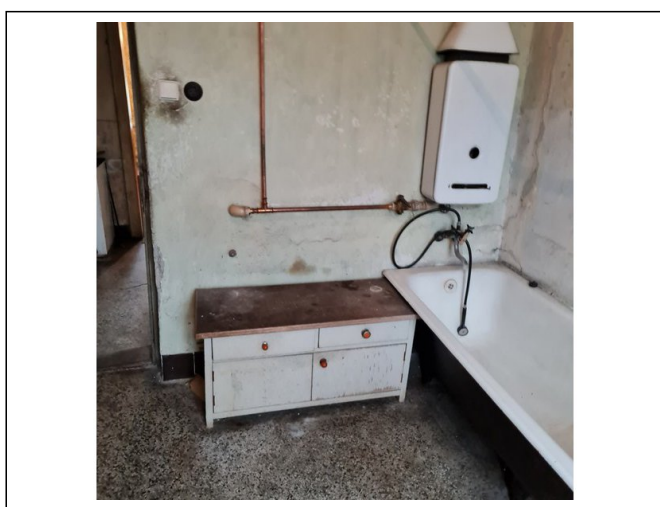



Foto 01



Foto 02




## T22 Vodovod - Chyby v rozvodech

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

### **Důvody vady či rizika a jeho projevy :**

- Potrubí domovních rozvodů z jiných než plastových materiálů.
- Nefunkčnost nebo absence uzavíracích armatur.
- Koroze a poruchy armatur.

## L02 Stavba bez stavebního povolení

Popis: Nepovolená stavba (stavba není zanesena v katastru nemovitostí)	Hodnota: 
Stav: Identifikována porucha	

### Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Vedlejší stavba (kůlna), která v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) vyžaduje ohlášení či stavební povolení (§ 104, 105 a 108), je postavena bez příslušného povolení či ohlášení.



Foto 01



Foto 02