

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta STANDARD



Prověřená nemovitost

Typ	Rodinný dům	
Výstavba	nezjištěno	
Poslední rekonstrukce	2005	
Adresa	Dřenice 103	
	Dřenice 53701	
Číslo průkazu	D2017-021445	
Datum vydání	24.05.2017	

Vyhodnocení

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

* Pro více než polovinu hodnocených rizik je doporučena další diagnostika

Inspektor

Ing. Petr Kůrka



Hlavní inspektor

Petr Vencel



IDENTIFIKACE

NEMOPAS Typ	Inspekce	
Prověřená nemovitost	Typ:	Rodinný dům
	Rok výstavby:	nezjištěno
	Rok poslední rekonstrukce:	2005
	Adresa:	Dřenice 103
		Dřenice 53701
	Evidenční číslo prukazu:	D2017-021445
Úkol		
Inspekce varianta:	☐ ZÁKLAD ☒ STANDARD ☐ KOMPLET	
Hodnocené technické obory:	☒ Statika ☒ Povrchy ☒ Zvuk a hluk ☒ Zdravotní nezávadnost ☒ Pozemky ☒ Izolace proti vodě ☒ Bezpečnost a požární bezpečnost ☒ Úniky tepla ☒ Technická zařízení	
Objednatel	Jméno:	Ladislav
	Příjmení:	Jandáček
	Ulice:	Habrová 76
	Město a PSČ:	Holubice, 25265
	Kontaktní osoba:	Ladislav Jandáček
	Telefon:	727832834
	E-mail:	ladislav.jandacek@re-max.cz
Inspektor	Ing. Petr Kůrka	
Hlavní inspektor	Petr Vencel	
Datum zpracování	24.5.2017	

Popis objektu

Základní charakteristika

- Samostatně stojící objekt.
- Rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a půdou, částečně podsklepený. Objekt je na rovinatém pozemku.
- Půdorys domu je přibližně obdélníkový s vykrojením u vstupní části.
- Šikmá sedlová střecha.
- Krytý vstup a terasa

Objekt neurčeného stáří, přibližně v roce 2005 proběhla částečná rekonstrukce interiéru, přístavba koupelny a vybudování kryté terasy u východního štítu. Zároveň bylo provedeno částečné podřezání zdiva. Na pozemku u domu se také nachází garáž a původní hospodářský domek, nyní využívaný jako sklad a prádelna, tyto doplňující stavby nejsou do hodnocení a technického průkazu zahrnuty.

Dispozice rodinného domu

- Hlavní vstup do domu je na jižní fasádě, vstup je krytý převisem střechy.
- Vstupními dveřmi se vchází do zádveří a následné chodby, ze které vedou dveře do sklepa, na půdu a do obytné části domu. Ze zádveří je také přístupná jedna ze dvou koupelen. Celkem se v přízemí objektu nachází čtyři obytné místnosti. Z chodby se vstupuje do průchozí ložnice, ze které je přístupná druhá ložnice. Další dveře z chodby vedou do obývacího pokoje s kuchyňským koutem, z toho je dále přístupná třetí ložnice, která má vlastní koupelnu. Z obývacího pokoje je výstup přes krytou terasu do zahrady. Okna obytných místností jsou orientována na všechny světové strany.
- Půdní prostor není obytný, výstup na půdu je dřevěným schodištěm z vnitřní chodby domu. Po provedené přístavbě byl zrušen přístup na půdu z vně objektu.
- Do sklepa se sestupuje také z vnitřní chodby kamenným schodištěm, sklep má dvě místnosti, které se nachází pod obrysem chodby a kuchyňské části. Podsklepená část tedy prochází napříč domem v jeho střední části.

Nosné konstrukce

- Objekt je založen na základových pasech. Materiál nebyl ověřen, dá se předpokládat kombinace kamene a pálených cihel.
- Obvodové i vnitřní nosné zdivo je provedeno z plných pálených cihel, obvodové š. 450 mm, vnitřní š. 300 mm, materiál přístavby nebyl zjištěn. Stěny nejsou opatřeny ztužujícími věnci.
- Stropní konstrukce nad většinou půdorysu tvoří pravděpodobně dřevěné stropní trámy, nad ložnicí v JZ rohu domu cihelná klenba. Nad přístavbou nebylo zjištěno.
- Nosná konstrukce sedlové střechy je tvořena dřevěným trámovým krovem v tzv. vaznicové soustavě (krokve uložené na pozednici a střední vaznici). Vodorovnou stabilitu zajišťují vazné trámy a plná vazba krovu.

Skladby obvodových konstrukcí

- Obvodové stěny jsou z plných pálených cihel š. 450 mm, z vnitřní i vnější strany omítané, bez vnějšího zateplení. Stěny přístavby dle poklepu pravděpodobně z vylehčených cihelných bloků nebo porobetonových tvárnic, opět s omítkami bez zateplení. Okna v původní části jsou dřevěná špaletová s dřevěným deštěním. Okna přístavby jsou plastová s izolačním dvojsklem.
- Strop nad obytným prostorem je částečně řešen jako trámový, vnitřní povrch omítaný, pravděpodobně na rákos. Podlaha půdy udusaná hlína s tenkým cementový potěrem. Nad ložnicí v JZ části je cihelná klenba na tl. cihly 140 mm, vnitřní povrch stropu v interiéru je vodorovný omítaný, klenba není na půdě opatřena podlahou, cihly jsou ponechány odhalené.
- Šikmá střecha má skládanou krytinu z betonových drážkových tašek na vodorovné laťování uložené přímo na krokve.

Technická zařízení budovy, vytápění

- Objekt je napojen na veřejný vodovod, plyn a elektro.
- Likvidace odpadních vod je řešena do jímky určené k vyvážení. Jímka se nachází mezi hospodářským objektem a veřejným pozemkem. Při náhledu dovnitř jímky nebyl zaznamenán žádný přepad. Splašková kanalizace není momentálně v obci zavedena. Dešťové vody ze střechy objektu jsou svedeny do šachtiček a pravděpodobně likvidovány trativodem.

- Vytápění objektu je centrální, zajištěno plynovým kotlem. Ve sklepě se nachází také kotel na tuhá paliva, jeho funkčnost však není ověřena. Každý kotel má vlastní komín. Oba zdroje jsou však napojeny na jeden okruh. Otopná tělesa jsou ocelová desková. V koupelnách jsou topné žebříky.
- Teplá voda je zajištěna pomocí elektrického zásobníkového ohříváče (bojler) umístěného ve sklepě nad schodištěm.
- Pro zalévání zahrady slouží voda ze studně, čerpadlo je umístěné ve sklepě objektu.
- Na objektu je osazen bleskosvod.

Okolí objektu

- Objekt je umístěn poblíž centra menší obce mimo hlavní průjezdní komunikaci. Okolí domu tvoří zástavba rodinných domů.
- Příjezd k objektu je zajištěn sjezdem z místní komunikace.
- Objekt je situován ve východní části pozemku, okna obytných místností jsou orientována do zahrady, na dvorek i ke komunikaci. Nedaleko domu východním směrem vede místní potok, je však umístěn pod svahem a objekt není tímto potokem ovlivněn.
- Oplocení pozemku je provedeno plotem z drátěného pletiva.
- Parkování je možné na místní komunikaci nebo na dvorku před garáží.
- V zahradě se nacházejí ovocné stromy, plocha je zatravněná.

Geologické poměry

- Objekt je založen na slínech se zastoupením štěrků, v hloubce kolem 2,5 m se vyskytuje cca 0,5 m vrstvy hlíny – jde o méně propustné zeminy, které se v dané lokalitě vyskytují přibližně do hloubky 2,5-3,0 m, níže se potom nacházejí slínovce
- Pozemek se nachází na území s přechodnou kategorií radonového rizika, nejbližší dostupné měření v obci dle údajů České geologické služby zaznamenalo střední radonový index.
- Hladina spodní vody se dá předpokládat dle archivních dat z okolí v hloubce přes 4,0 m, nezasahuje tedy do základové spáry objektu.

Prohlídka nemovitosti byla provedena za podmínek:

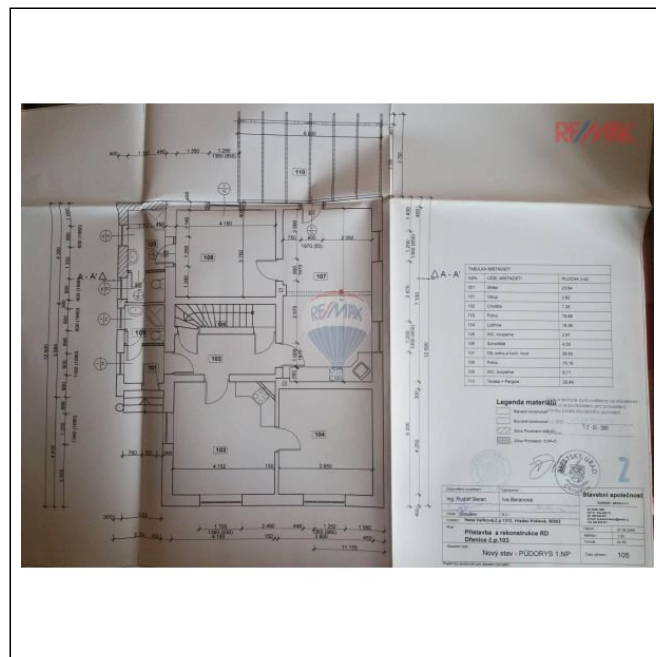
- 17. května 2017
- Odpolední hodiny (cca 14 - 17 hod.)
- Slunečné počasí - dlouhodobý nízký úhrn srážek
- Teplota v exteriéru - cca 23°C
- Vytápění objektu nebylo vzhledem k ročnímu období v provozu

Poskytnuté podklady

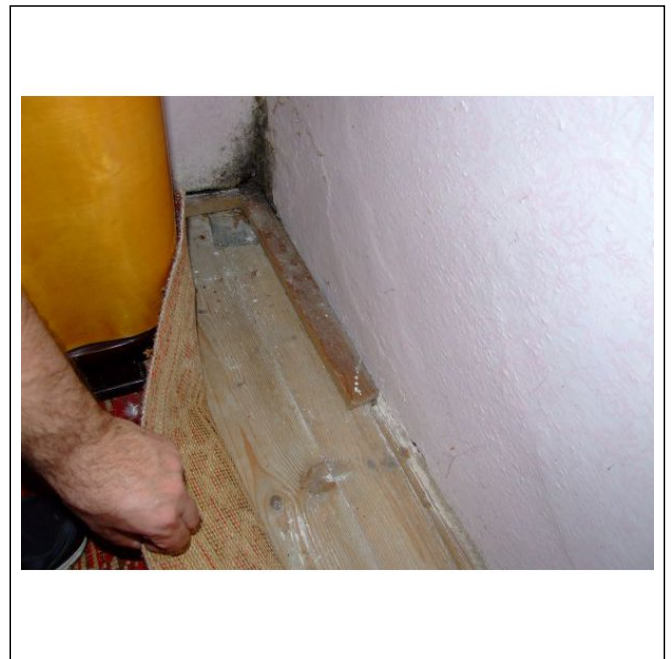
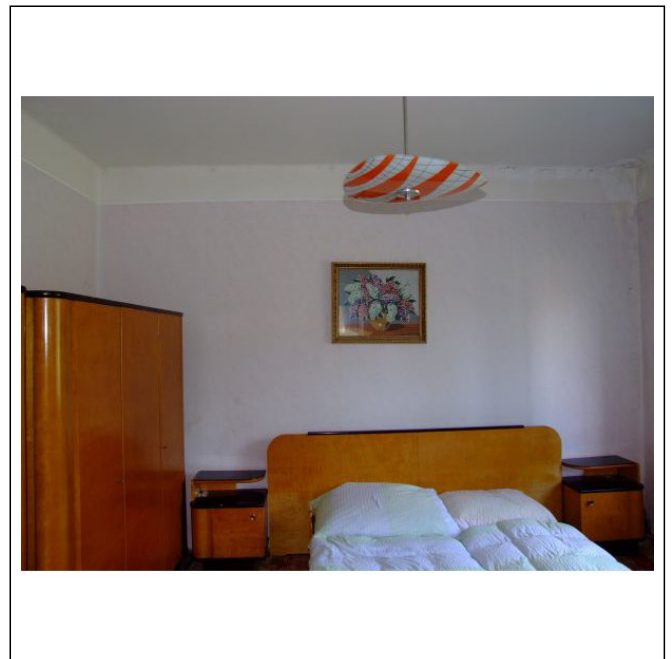
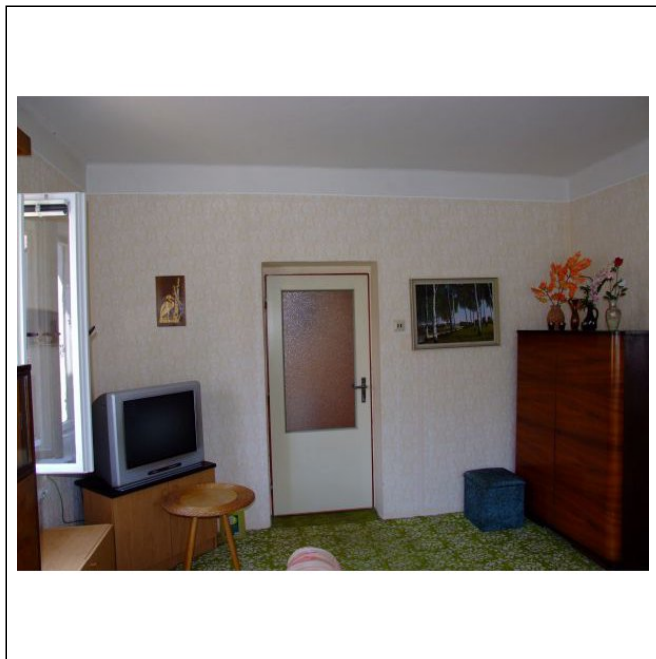
- Půdorys přízemí z projektové dokumentace přístavby
- Informace sdělené zástupcem realitní kanceláře
- Majitel objektu nebyl prohlídce přítomen

Další podklady

- Průzkum nemovitosti ze dne 17.5.2017, včetně pořízené fotodokumentace
- Údaje z databáze České geologické služby – geologická mapa, databáze geologicky dokumentovaných objektů a mapa radonového indexu













SHRNUTÍ

Rodinný dům byl užíván dvougenerační rodinou. V roce 2005, případně i průběžně později, proběhla částečná rekonstrukce interiéru západní části domu a přístavba nové koupelny. Zároveň bylo provedeno podřezání obvodových stěn domu a výstavba zastřešené terasy. Objekt vykazuje několik zásadnějších závad a další méně závažné závady. Některé souvisí se stářím domu, část pravděpodobně souvisí s provedením přístavby, s odstraněním dřívější kůlny u západního štítu objektu.

Shrnutí dle jednotlivých technických oborů:

- V oblasti statiky se jedná především o rizika:
 - Nebylo možné ověřit hloubku založení objektu. V kombinaci s jílovitým podložím je rizikem především možný budoucí svislý pohyb základových konstrukcí v případě změny vlhkostních poměrů pozemku, např. po provedení odvodu dešťové kanalizace do veřejného řádu.
 - Při podřezání zdiva západního štítu mohlo dojít, při vrážení nerezových plátů, k porušení statiky stěny. V oblasti této stěny a navazujících konstrukcí jsou svislé i vodorovné trhliny nejvíce zřetelné. K poruchám mohlo také přispět odstranění původní kůlny, která prý k této fasádě přiléhala.
 - V rozích mezi stěnami a stropy jsou patrné rozvinuté trhliny, to může značit nadměrné deformace trámových stropů.
 - Objekt nemá ztužující věnec, stěny tedy nejsou schopny zachytit případné vodorovné síly a je náchylnější k dalšímu rozvoji trhlin ve stěnách.
 - Dřevěný krov je v dobrém stavu, patrná je však aktivita dřevokazného hmyzu.
- V oblasti hydroizolace se jedná především o vady a rizika:
 - Objekt byl podřezán. Na západním štítu jsou ve stěně zaraženy nerezové pláty. Zbylé stěny jsou pravděpodobně ošetřeny vložením bitumenového pásu. Ani jedno z těchto řešení není provedeno důkladně a správně.
 - Stáří dřevěných podlah napovídá, že vodorovná hydroizolace nebyla v podlahách při rekonstrukci provedena.
 - V koupelnách jsou patrné trhliny ve spárovací hmotě na styku stěn a podlahy.
 - Střecha z betonových drážkových tašek – v ploše jsou zjevné volné spáry, které mohou umožnit vnikání srážkové vody do prostoru půdy. Podlaha neužívaná půda však umožňuje vsáknutí a odpaření menšího množství vody bez negativního vlivu na stropní konstrukci.
- V oblasti povrchy se jedná především o vady a rizika:
 - Pravděpodobné dožití vnitřních omítek stropů a stěn. V omítkách jsou výrazné trhliny, na stěnách jsou duté boule.
 - V koupelně v přístavbě je svislá trhlina ve spáře obkladu, která kopíruje viditelnou průběžnou svislou styčnou spáru v nosném zdivu.
 - Při napojení oken přístavby na omítku nejsou použity APU lišty zajišťující pružné a vodotěsné napojení.
 - Dveřní křídlo mezi předsíní a kuchyní nelze zavřít, kování nedoléhá na zárubeň. Stav špaletových oken odpovídá stáří, křídla doléhají nepřesně, kličky jsou uvolněné.
 - Na fasádě západního štítu jsou patrné černé pruhy po stékající vodě, závětrná lišta ve štítu má malý přesah okapního nosu.
- V oblasti bezpečnost a požár se jedná především o rizika:
 - Objekt není vybaven přenosným hasicím přístrojem ani čidly autonomní detekce a signalizace.
- V oblasti zvuk a hluk se jedná především o rizika:
 - Nebyla shledána žádná rizika
- V oblasti úniky tepla se jedná především o rizika:
 - Dům nemá obvodové svislé ani vodorovné konstrukce zateplené, špaletová okna nejsou dostatečně vzduchotěsná. Z tepelně technického hlediska tedy neodpovídá současným požadavkům a standardům.
 - V koutech především v místnosti pro spaní jsou patrné projevy dlouhodobé kondenzace vlhkosti na vnitřním povrchu.
- V oblasti zdravotní nezávadnosti se jedná především o rizika:
 - Riziko vzniku kondenzace a růstu plísní především v koutech a rozích místností u obvodových stěn.
 - Vzhledem k absenci vodorovné povlakové hydroizolace, která by zároveň mohla sloužit i jako protiradonová izolace, je riziko zvýšeného působení radonu. Pozemek se nachází na území s přechodným radonovým rizikem. Na nedalekém pozemku v obci byl zaznamenán střední radonový index.
 - Sloupek hlavního uzávěru plynu je pravděpodobně zhotoven s deskového materiálu obsahujícího azbest.
- V oblasti TZB (technická zařízení budov) se jedná především o rizika:
 - V koupelně umístění u vstupu do domu jsou zásuvky u umyvadla v prostoru (zóně), kde by neměly být

osazeny. V kuchyni jsou rozvody vedeny s volně přístupnými kabely a spojkami. K rekonstrukci rozvodů elektro nebude pravděpodobně platná revize.

- V kuchyni je osazena pouze cirkulační digestoř.
 - Nebyly předloženy revize - elektro, komínů a spalinové cesty. Nebyl předložen protokol o kontrole plynového kotle.
 - Kanalizační odpadní potrubí nemá odvětrání, v dlouhém potrubí může vznikat podtlak, který by vysával vodu ze zápachových uzávěr.
- V oblasti pozemek se jedná především o rizika:
- Nebyla shledána žádná rizika

DOPORUČENÍ

Mezi základní doporučení patří:

1. Ověřit hloubku založení objektu, zejména v západní části.
2. Ověřit, zda je hydroizolace pod obvodovými stěnami provedena na celou šířku stěn. Soustředit se především na západní štitovou stěnu.
3. Provést sondy pro ověření uložení a stavu stropních trámů.
4. Odstranit odfouklé a trhlinami porušené vnitřní omítky, provést kontrolu stavu nosného zdiva, zda trhliny nezasahují i do stěn. Případné statické poruchy zdiva řešit sesponkováním trhlin.
5. Řešit sanaci soklové části domu. Odstranit degradované omítky, povrchy pod úrovní hydroizolace řešit nenasákavým materiálem. Ukončení vodorovné hydroizolace napojit na svislou plochu soklu, případně překrýt lištou, aby se zamezilo pronikání srážkové vody do konstrukce.
6. Vyměnit závětrnou lištu na západním štítu domu, zvětšit přesah okapního nosu.
7. Doplnit odvětrání odpadního potrubí na vnitřní kanalizaci.
8. Osadit digestoř s vývodem přes stěnu kuchyně nebo svisle nad střechu.
9. Vyžádat od majitele, případně doplnit - revize elektro, komínu a spalinové cesty. Pravidelně nechat provést kontrolu plynového kotle.

Mezi další doporučení patří:

10. V případě užívání objektu i nadále pro trvalé bydlení doporučuji uvažovat o celkovém zateplení objektu, tedy obálky budovy. Konkrétně je možné efektivně zateplit podlahy, obvodové stěny, strop s půdou a vyměnit stávající špaletová okna.
Pro zateplení je možné využít i dotačních programů.

POUČENÍ

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





SEZNAM RIZIK

(Přesnější popis jednotlivých rizik - viz listy rizik)

Statika

-  (S01) Trhliny v konstrukcích domu založeného na více různých horninách
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S02) Trhliny v konstrukcích domu od promrznání zeminy pod základy
Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.
-  (S03) Trhliny v konstrukcích domu od vysychání nebo smáčení hornin
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S04) Trhliny v konstrukcích domu způsobené přetížením základů nebo jejich nerovnoměrným sedáním
Identifikována vada či porucha
-  (S05) Trhliny stěn domu od koncentrace napětí
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S06) Trhliny zděných stěn od smršťování a dotvarování
Identifikována vada či 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 vada či porucha
-  (S11) Uhníla zhlaví trámů dřevěných stropů
Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.
-  (S12) Trhliny mezi krajním nosníkem trámového stropu a stěnou
Identifikována vada či porucha
-  (S14) Rozestoupená klenba
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení
Identifikována vada či porucha
-  (S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S17) Nadměrné deformace krovu
Neidentifikována porucha či její riziko

Izolace proti vodě

-  (H01) Zaplavení povrchu terénu v okolí objektu a proniknutí vody do objektu a do konstrukcí
Identifikována vada či porucha
-  (H02) Nahromadění vody v zásypech kolem suterénu domu a její pronikání do konstrukcí
Identifikována vada či porucha
-  (H03) Zatékání vody do konstrukcí a interiéru netěsnostmi hydroizolace spodní stavby po obvodu objektu.
Identifikována vada či porucha
-  (H05) Zatékání vody do konstrukcí v důsledku poškození souvislosti hydroizolace spodní stavby domu
Identifikována vada či porucha

-  (H10) Zatékání do terasy, balkonu nebo lodžie a do přilehlých konstrukcí nevhodnými detaily
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H11) Zatékání do fasád s omítkou nebo se zateplovacím systémem vadnými krycími konstrukcemi (oplechování,
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H15) Zatékání vlivem rizikového odvodnění šikmých střech
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H14) Zatékání vlivem chybějící nebo vadně odvodněné hydroizolace umístěné pod krytinu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H13) Pronikání velkého množství vody pod krytinu šikmé střechy
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (H16) Tvorba ledových valů na skládané krytině se zatékáním při sněhové pokrývce
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H17) Zatékání vody z koupelny (mokrého provozu) do podlah a stěn
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.

Povrchy

-  (P01) Systematické mechanické poškození povrchových úprav na stěnách
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P02) Trhliny a boule v omítkě, opadávání omítek mimo kontaktní zateplovací systémy
Identifikována vada či porucha
-  (P03) Uvolňování lepeného obkladu od podkladu, trhliny v obkladu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P04) Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepeného obkladu
Identifikována vada či porucha
-  (P07) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce
Identifikována vada či porucha
-  (P08) Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (P09) Znečištění povrchové úpravy fasády vlivy prostředí
Identifikována vada či porucha
-  (P10) Znečištění povrchu fasády vandaly
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P11) Biotické napadení povrchové úpravy fasády
Identifikována vada či porucha
-  (P12) Deformace dřevěných podlahovin od zvýšené vlhkosti
Identifikována vada či porucha
-  (P13) Prohýbání podlahy
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P14) Uvolňování lepené dlažby od podkladu, trhliny v dlažbě
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P15) Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepené dlažby
Identifikována vada či porucha

-  (P16) Mechanické poškození dlažby
Neidentifikována porucha či její riziko

Bezpečnost a požární bezpečnost

-  (B10) Nedostatečná vzdálenost předmětného objektu od sousedů
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B11) Chybějící nebo nedostatečná příjezdová cesta k předmětnému objektu pro hasiče
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B12) Chybějící nebo nedostatečný zdroj vnější vody pro hašení předmětného objektu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B13) Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (B14) Hořlavé materiály umístěné v okolí krbu nebo komínového tělesa předmětného objektu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B02) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie schodiště
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B03) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nerovnosti nebo kluznosti nášlapných vrstev podlah
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B04) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku nárazu osob do části stavby nebo naopak
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B05) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy
Neidentifikována porucha či její riziko

Zvuk a hluk

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

Úniky tepla

-  (U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích
Identifikována vada či porucha
-  (U05) Vysoké náklady na vytápění domu
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.

Zdravotní nezávadnost

-  (N01) Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení
Identifikována vada či porucha
-  (N02) Riziko růstu plísní v rozích a koutech místností
Identifikována vada či porucha

-  (N03) Riziko růstu plísní na stěnách za nábytkem
Identifikována vada či porucha
-  (N04) Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N06) Riziko přehřívání prostor v domě v letním období
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N07) Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N08) Nebezpečné koncentrace radonu z podloží
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (N09) Nebezpečné koncentrace oxidu uhličitého (CO₂)
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
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (N13) Legionella
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N14) Nedostatečné denní osvětlení
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N15) Nedostatečné oslunění obytných místností
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N16) Nedostatečné oslunění pozemků v okolí obytných budov
Neidentifikována porucha či její riziko

Technická zařízení

-  (T01) Elektroinstalace – Přípojková skříň
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T04) Elektroinstalace - Zásuvky a svítidla
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (T05) Elektroinstalace – Zónování koupelen a sprch
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (T06) Elektroinstalace – Slaboproudé rozvody
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T07) Elektroinstalace – Napětí je na hranici nebo mimo hranici normového požadavku
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T08) Elektroinstalace – Ochrana před bleskem
Neidentifikována porucha či její riziko

-  (T09) Elektroinstalace – Chyby revize elektroinstalace
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (T11) Vytápění – Chyby v plynových zdrojích tepla
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T12) Vytápění – Chyby v kotlích, kamnech a krbech na tuhá paliva
Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.
-  (T14) Vytápění – Chyby v regulaci zdroje a soustavy
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T15) Vytápění – Vady v rozvodech vytápění a otopných tělesech
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T16) Vzduchotechnika – Chyby v odtahu vzduchu z kuchyní a hygienických místností
Identifikována vada či porucha
-  (T18) Plyn – Chyby ve vnějším plynovodu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T19) Plyn – Chyby v rozvodech vnitřního plynovodu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T20) Plyn – Chyby ve spotřebičích
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T21) Plyn – Chyby v revizi plynového zařízení
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (T22) Vodovod - Chyby v rozvodech
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T23) Vodovod – Chyby v zásobování vodou
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (T24) Kanalizace – Chyby v rozvodech
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (T25) Kanalizace - Chyby v likvidaci odpadních vod
Identifikována vada či porucha

Pozemky

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

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

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- V rámci prohlídky objektu nebyla ověřována hloubka základové spáry. V jílovitých horninách se uvažuje za bezpečnou hloubku založení 1200 mm pod úrovní terénu.

Diagnostika potřebná pro spolehlivé vyhodnocení tohoto rizika

- Provedení kopané sondy za účelem ověření hloubky základové spáry. 5 000,- Kč / kplt 1,00kplt 5 000,- Kč

Celkem orientační cena diagnostiky po zaokrouhlení nahoru 5 000,- Kč

Popis: Trhliny v konstrukcích domu způsobené přetížením základů nebo jejich nerovnoměrným sedáním	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Na objektu byla provedena dodatečná přístavba. Ta může způsobit nerovnoměrné sedání staré a nové části.
- Svislé trhliny v nosných stěnách v okolí rozhraní původní hmoty a nové přístavby objektu, v místě původního zazděného otvoru průběžná styčná spára s trhlinou. Svislé trhliny jsou patrné na všech třech nosných stěnách v napojení na západní štítovou stěnu.

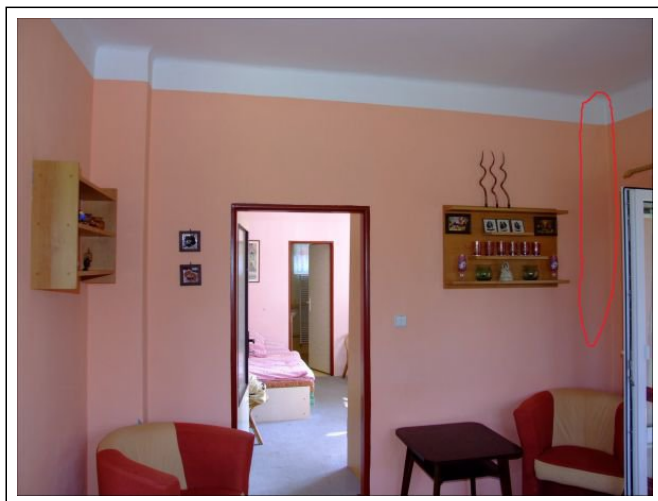


Foto 01



Foto 02



Foto 03

Popis: Trhliny zděných stěn od smršťování a dotvarování	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Různé druhy materiálů v nosných konstrukcích - zazdívka otvoru s průběžnou styčnou spárou.
- Svislé dlouhé trhliny v nosných stěnách, vodorovné dlouhé trhliny v rohu na rozhraní svislé stěny a omítky stropu.

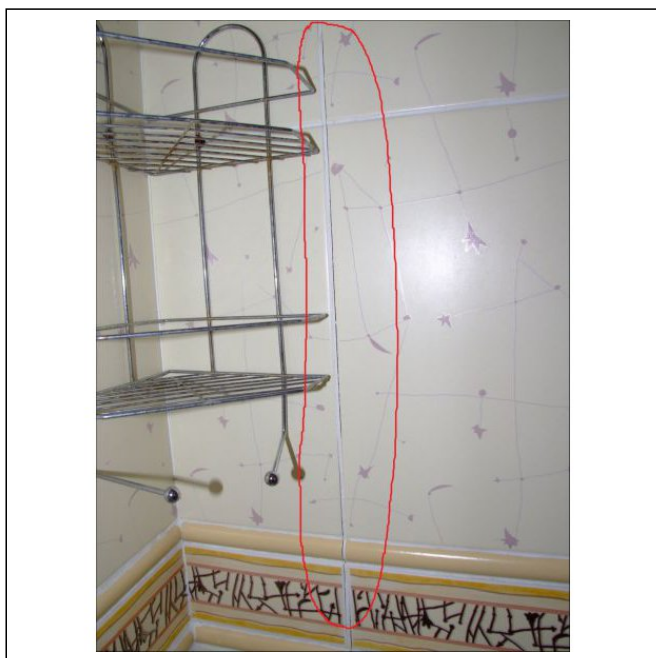


Foto 01



Foto 02

S10 Nadměrné průhyby trámových stropů

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

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Praskání až opadávání omítky stropu nebo podhledu. Na stropěch jsou patrné trhliny v omítkě.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

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 :

- Uložení stropních trámů je skryto v konstrukci stropu, není možné stav trámů vyhodnotit. Pro zhodnocení stavu stropní dřevěné konstrukce doporučuji provést ověřovací sondy.

Diagnostika potřebná pro spolehlivé vyhodnocení tohoto rizika

- | | | | |
|--|-----------------|--------|------------|
| • Sonda pro ověření uložení stropních trámů. | 4 500,- Kč / ks | 2,00ks | 9 000,- Kč |
|--|-----------------|--------|------------|

Celkem orientační cena diagnostiky po zaokrouhlení nahoru	9 000,- Kč
---	------------

S12 Trhliny mezi krajním nosníkem trámového stropu a stěnou

Popis: Trhliny mezi krajním nosníkem trámového stropu a stěnou	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Opad omítky nebo trhlina ve styku trámového stropu a stěny rovnoběžné s trámy. Zaznamenáno u obou štítových stěn.



Foto 01



Foto 02

S15 Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení

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

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Chybějící ztužující věnce stěn objektu.
- Svislé trhliny ve stěnách objektu. Patrné zejména v západní části domu.

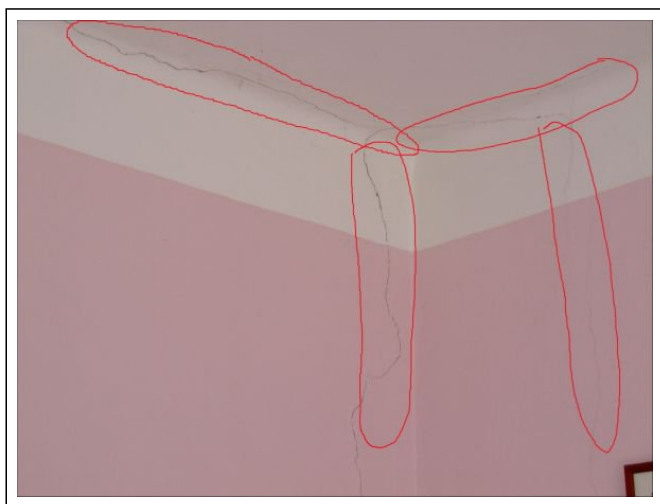


Foto 01

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

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Srážková voda (i ze střech) likvidována vsakem na pozemku u domu na málo propustných horninách.
- Vlhnutí spodních partií obvodových stěn ve styku s terénem nebo pod terénem.
- 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

Popis: Nahromadění vody v zásypech kolem suterénu domu v nepropustných horninách a její pronikání do konstrukcí přes hydroizolace, které nebyly dimenzovány na tlakovou vodu.	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- 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

Popis: Zatékání vody do konstrukcí a interiéru netěsnostmi hydroizolace spodní stavby po obvodu objektu.	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Povlaková hydroizolace ukončena níž, než kam může nastoupat voda po obvodu objektu.
- Vlhnutí spodních partií obvodových stěn ve styku s terénem nebo pod terénem.
- Degradace povrchových úprav spodních partií obvodových stěn ve styku s terénem (tzv. soklů).



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04

Popis: Zatékání vody do konstrukcí v důsledku poškození souvislosti hydroizolace spodní stavby domu umístěného v nepropustných horninách bez funkční drenáže nebo pod hladinou podzemní vody	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Vlhnutí spodních partií obvodových stěn ve styku s terénem nebo pod terénem. Nerezové pláty jsou v úrovni nebo těsně pod úrovní upraveného terénu, nebrání tedy další dotaci dešťové vody do zdiva. Západní štítová stěna vykazuje známky trvalé dotace vlhkosti. Z vnitřní strany je stěna vlhčí, než z vnější. To může značit, že nerezové pláty neprocházejí celou šířkou zdiva. Z interiérové strany je viditelná vlhkost do poloviny výšky místnosti. Živičný hydroizolační pás na východním štítu byl po proškrábnutí odfouklé omítky soklu zaznamenan cca 20 cm nad úrovní podlahy interiéru. Omítka soklu překrývá ukončení hydroizolace až do úrovně terénu, není proto bráněno dotaci vlhkosti do povrchové vrstvy silnou vrstvou omítky, která je dále degradována. Nutno podotknout, že na vnitřních površích východní a severní fasády nebyly při měření odporovým vlhkoměrem zaznamenány zvýšené hodnoty vlhkosti.
- Degradace povrchových úprav spodních partií obvodových stěn ve styku s terénem (tzv. soklů).



Foto 01



Foto 02

Popis: Pronikání velkého množství vody pod krytinu šikmé střechy	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Zjevné netěsnosti v krytině, v oplechování komínů.

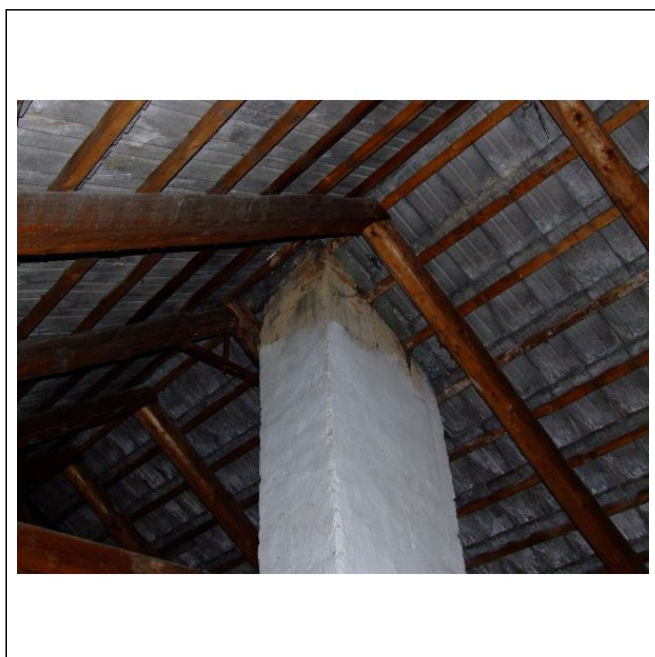


Foto 01



Foto 02

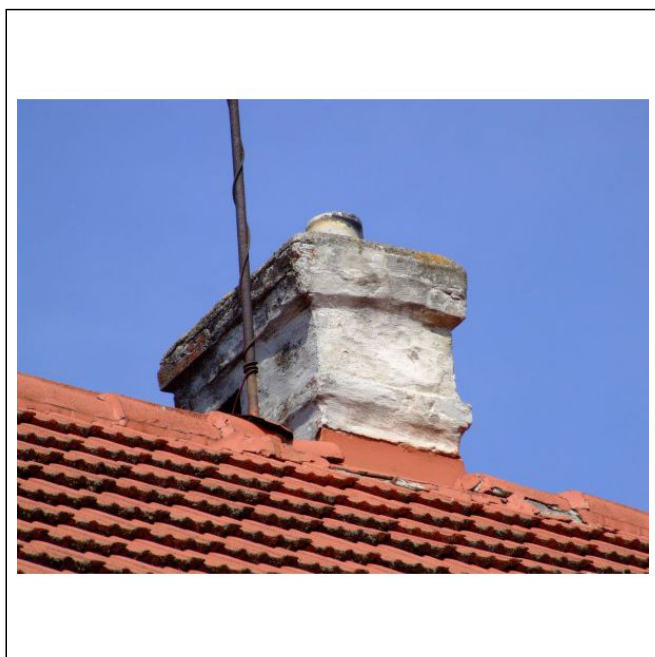


Foto 03



Foto 04

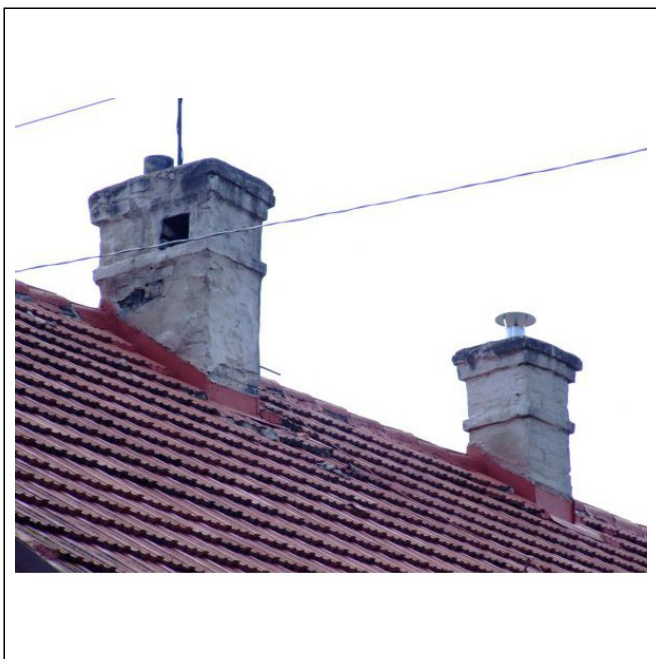


Foto 05

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

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Spotřebiče (pračka v koupelně) pracující s vodou nejsou uloženy v prostoru s odtokem nebo akumulací vody v případě havárie.



Foto 01

Popis: Trhliny a boule v omítce, opadávání omítek mimo kontaktní zateplovací systémy	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Trhliny v interiéru v omítce stěn i stropů v ploše. Fasádní stěrka na vnější fasádě vykazuje známky nedostatečné přídržnosti k podkladu, místy je odfouklá.
- Boule na omítce. Stávající omítky, vyjma vyspravených povrchů v obývacím pokoji s kuchyní, jsou nepřidržené k podkladu.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

P04 Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepeného obkladu

Popis: Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepeného obkladu	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Trhlinky ve spárovací hmotě obkladů v koupelně.

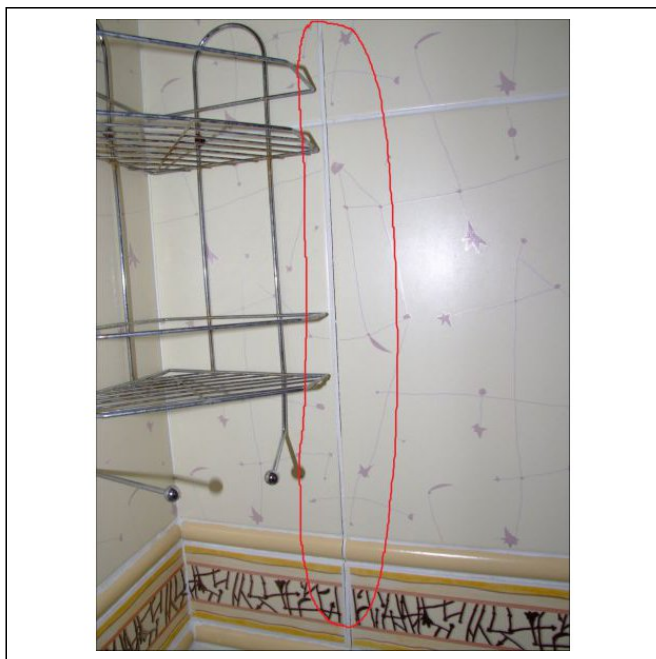


Foto 01

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

Popis: Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Napojení povrchové úpravy na plastové rámy oken bez speciálních lišt.
- Trhliny v místech napojení povrchové úpravy a rámu oken a dveří.



Foto 01

P08 Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu

Popis: Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Zjištěno riziko statické riziko S06.
- viz projevy a foto u rizika S06

P09 Znečištění povrchové úpravy fasády vlivy prostředí

Popis: Znečištění povrchové úpravy fasády vlivy prostředí	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Hrubší povrchové úpravy fasády.
- Atiky, římsy a střechy, z nichž může voda stékat na fasádu.
- Nerovnoměrná změna barvy povrchu fasády.



Foto 01

P11 Biotické napadení povrchové úpravy fasády

Popis: Biotické napadení povrchové úpravy fasády	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Atiky, římsy a střechy, z nichž může voda stékat na fasádu.
- Nerovnoměrná změna barvy povrchu fasády. Viz vyhodnocení a foto u rizika P09.

P12 Deformace dřevěných podlahovin od zvýšené vlhkosti

Popis: Deformace dřevěných podlahovin od zvýšené vlhkosti	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Rozestupování spár podlahovin.
- Vzduť podlahy ve volném prostoru, patrné deformace dřevěné podlahy, část parket a vlysů byla již měněna.



Foto 01

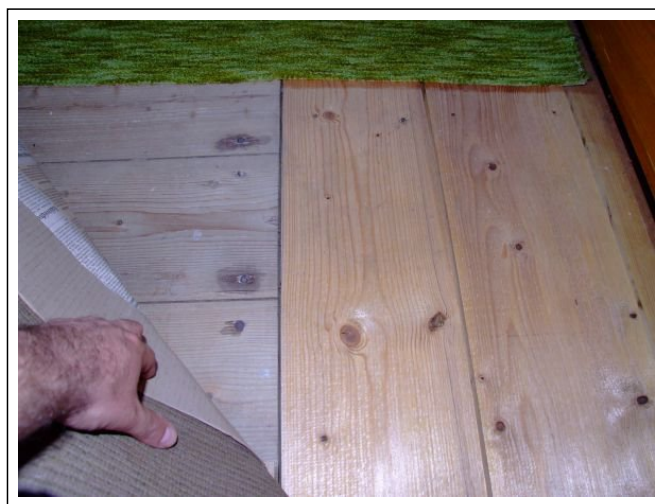


Foto 02

P15 Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepené dlažby

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

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Trhliny ve spárovací hmotě nebo její vypadávání ve spáře mezi podlahou a stěnou.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04

B13 Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti

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

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

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

U01 Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy

Popis: Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Netěsnosti funkční a zasklívací spáry oken. Stav oken odpovídá jejich provedení a stáří.



Foto 01

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

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Lokální tvorba kondenzátu a růst plísní v rozích ložnice severovýchodní části domu. patrné u podlahy i u stropu.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

Popis: Vysoké náklady na vytápění domu	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Identifikováno riziko Tepelné mosty.
- Nezateplené významné plochy konstrukcí. Celkově je obálka budovy pod současnými tepelně technickými požadavky na bytovou výstavbu.
- Identifikováno riziko Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy.

N01 Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení

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

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Pod oknem ve vytápěné místnosti (kuchyně) je otopné těleso překryto nábytkovou deskou. Teplý vzduch nemá přístup k okennímu otvoru.
- Růst plísní na rámech oken. U nových plastových oken patrné stopy plísní v rozích profilů.

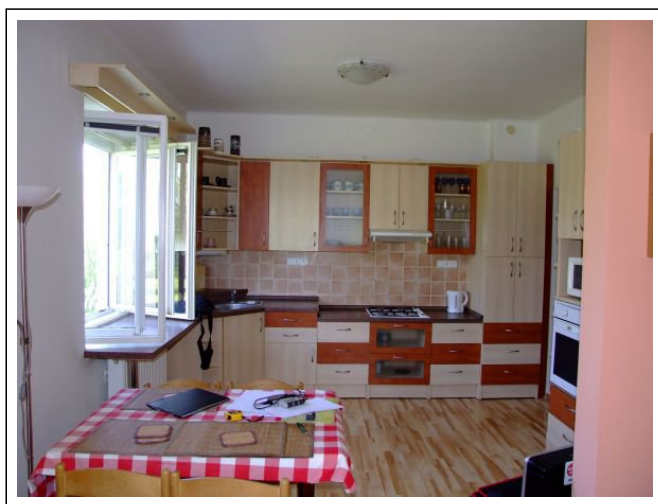


Foto 01



Foto 02

N02 Riziko růstu plísní v rozích a koutech místností

Popis: Riziko růstu plísní v rozích a koutech místností	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Růst plísní v rozích a koutech místností. Nejvíce patrné je to v severovýchodní ložnici a v menší míře v koupelně a v předsíni.
- Viditelné mapy v malbě v rozích a koutech (stopy po vysušeném kondenzátu).



Foto 01



Foto 02

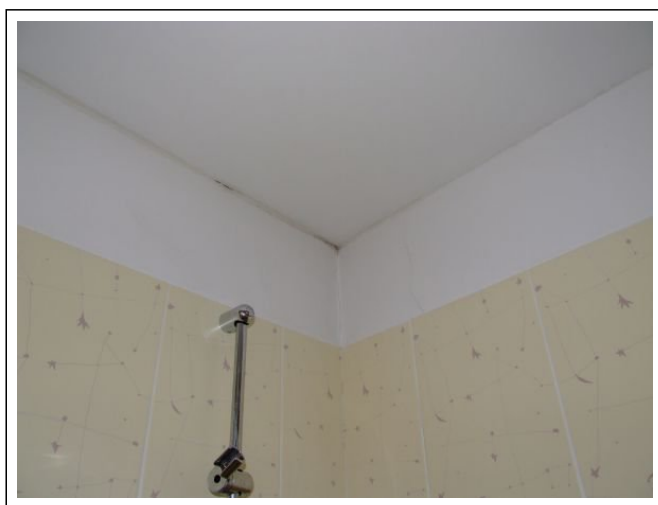


Foto 03



Foto 04

N03 Riziko růstu plísní na stěnách za nábytkem

Popis: Riziko růstu plísní na stěnách za nábytkem	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Dům postavený před rokem 1980 bez vnějšího zateplovacího systému.
- Růst plísní na stěně za nábytkem.



Foto 01

N08 Nebezpečné koncentrace radonu z podlaží

Popis: Nebezpečné koncentrace radonu z podlaží	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Obytné podlaží na terénu bez povlakové izolace proti pronikání radonu v podlaze v kombinaci s územím se středním radonovým rizikem.

Popis: Azbest	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Přítomnost materiálů obvykle obsahujících azbest. Nevyskytuje se přímo na objektu, ale pravděpodobně v deskové konstrukci hlavního uzávěru plynu.



Foto 01

Popis: Elektroinstalace - Zásuvky a svítidla	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Volně vedené kabely v kuchyni nad linkou. Krabice zásuvky osazena do nábytku, za nábytkem volně vedené kabely.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04

Popis: Elektroinstalace – Zónování koupelen a sprch	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Chyby v zónování v koupelně u vchodu. Obě zásuvky mají malý vodorovný odstup od umyvadla.



Foto 01

T09 Elektroinstalace – Chyby revize elektroinstalace

Popis: Elektroinstalace – Chyby revize elektroinstalace	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Chybí revize elektroinstalace domu postaveného před rokem 1980 nebo není revize u domu s pozdějším zásahem do elektroinstalace, zásah neprošel stavebním řízením.

T12 Vytápění – Chyby v kotlích, kamnech a krbech na tuhá paliva

Popis: Vytápění – Chyby v kotlích, kamnech a krbech na tuhá paliva	Hodnota: 
Stav: Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Při prohlídce objektu nebylo možné ověřit, zda je kotel na tuhá paliva funkční. Objednatel tuto informaci neměl.

Diagnostika potřebná pro spolehlivé vyhodnocení tohoto rizika

- | | | | |
|------------------------------------|-------------------|----------|------------|
| • Revize kotle a spalinových cest. | 8 000,- Kč / kplt | 1,00kplt | 8 000,- Kč |
|------------------------------------|-------------------|----------|------------|

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

Popis: Vzduchotechnika – Chyby v odtahu vzduchu z kuchyní a hygienických místností	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Cirkulační digestoř v kuchyni. Nevhodná pro řešení odtahu znehodnoceného vzduchu.
- Vlhkost nebo stopy vlhkosti v prostorech koupelen. V koutech projevy plísní, otopná tělesa s odprýskaným nátěrem.

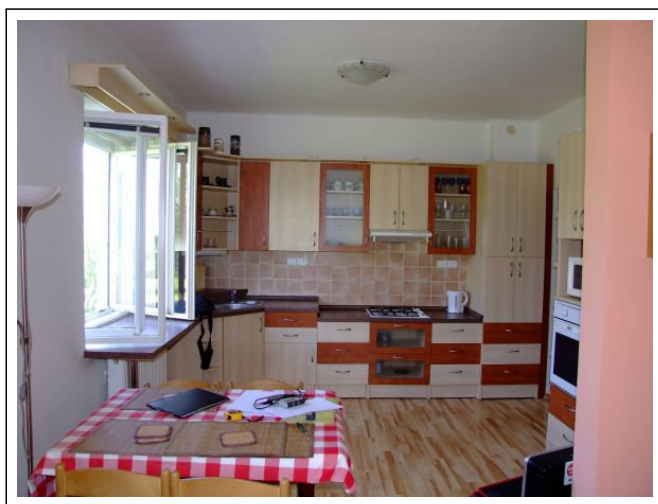


Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04

Popis: Plyn – Chyby v revizi plynového zařízení	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Absence pravidelné kontroly plynových spotřebičů. Nebylo předloženo.

Popis: Kanalizace – Chyby v rozvodech	Hodnota: 
Stav: Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo je maskována ale nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Absence odvětrání potrubí, přívzdušnění. Odpadní potrubí z kuchyně vedené pod stropem sklepu je zprohýbané, nemá plynulý rovnoměrný spád. Nedostatečné kotvení v délce potrubí.



Foto 01



Foto 02

Popis: Kanalizace - Chyby v likvidaci odpadních vod	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Potřeba častého vývozu žumpy. Splaškové odpadní vody z žumpy není povoleno likvidovat jinak, než pravidelným vývozem. Není možné používat přepad z žumpy např. do trativodu nebo likvidovat na pozemku zahrady a podobně.



Foto 01