

STADOZ s.r.o. Brno

INSPEKCE NEMOVITOSTÍ

	Základní STANDART	
	Typ nemovitosti:	Rodinný dům
	Rok výstavby:	1948
	Rok poslední rekonstrukce:	údržba budovy bez zásadních rekonstrukcí
	Adresa:	Zborov na Moravě č.p.76
	Předané podklady:	Výpis z KN
OBJEDNATEL	Jméno a příjmení:	Adam Švec
	Ulice:	
	Město a PSČ:	
	Kontaktní osoba:	Adam Švec
	Telefon, e-mail:	774 167 887
ZHOTOVITEL	STADOZ s.r.o., Veslařská 323/189, Brno, IČ: 64507131	
Vypracoval:	Evidenční číslo průkazu:	05/2023
	Ing. Václav Podzemný	
Datum průzkumu:	20.10.2023	
Datum zpracování	25.-27.10.2023	

POPIS OBJEKTU

TECHNICKÝ POPIS

Samostatně stojící dvoupodlažní rodinný dům s podsklepením. Dům obdélníkového tvaru s přístavbou schodišťového prostoru a WC.

Objekt je prakticky v původním stavu z doby výstavby s drobnými staveními úpravami.

Zastřešení objektu je sedlovou střechou s mandsardou do uliční části, krytina eternitové šablony, částečně falcovaný plech, krov dřevěný trámový. Zastřešení schodišťové části tvoří plochá střecha, která je pochůzí a slouží jako balkon do dvorní části.

Obvodové zdivo suterénu smíšené kamenné, obvodové zdivo nadzemních částí z cihel plných pálených.

Stropní konstrukce nad suterénem cihelná klenbová, částečně betonová do ocelových nosičů. Další stropní konstrukce dřevěné trámové.

Schodiště spojující jednotlivá podlaží betonové s teracovým povrchem.

Výplně otvorů původní dřevěná kastlová okna, částečně zdvojené okno, dveře dřevěné.

Vytápění objektu je zajištěno stacionárními zdroji na tuhá paliva, doplňkově elektrické přímotopy.

STATIKA

Z hlediska statického objekt nevykazuje závažné statické poruchy. V 2.NP se projevují trhliny ve stropech, které částečně přecházejí do zdiva a bude nutno provést zjištění příčin těchto trhlin, popř. jejich sanaci doplněním ztužující výztuže. Sokl budovy je částečně narušen z důvodu povětrnostních vlivů a bude nutno provést sanaci této konstrukce.

Dále se projevují trhliny u říms a při provedení venkovních úprav objektu bude nutno tyto odstranit a zajistit.

Na základě prohlídky krovu bylo zjištěno, že tato konstrukce nesplňuje statické podmínky a částečně je krov vynášen na stropních konstrukcích (možnost příčiny vzniku trhlin stropních konstrukcí) a bude nutno provést ztužení krovu, opravy nevyhovujících spojů a vynesení krovu na zdivo, příp. nosné konstrukce.

TEPELNĚ TECHNICKÉ HODNOCENÍ	<p>Na objekt byl po zaměření a zjištění skladeb konstrukcí, dle informací majitele objektu zpracování průkaz energetické náročnosti objektu, ze kterého vyplynulo hodnocení objektu v kategorii neobnovitelné primární energie G -mimořádně neekonomická budova a v dalších kategoriích dle hodnocení PENB. V tomto dokumentu jsou navržena opatření zlepšení tepelně technických vlastností objektu v souladu s požadovanými parametry dle současně platných předpisů.</p> <p>V souvislosti s nutností provedení komplexního zateplení objektu je při rekonstrukci využít dotaci z programu Nová zelená úsporám.</p>
POŽÁRNÍ BEZPEČNOST, BEZPEČNOST UŽIVÁNÍ, HYGIENICKÉ PŘEDPISY	<p>Objekt je vytápěn stacionárními zdroji na tuhá paliva se zaústěním do komínů - nevyhovující stav, revize komínových těles nepředložena.</p> <p>Objekt nesplňuje základní hygienické podmínky pro užívání (sociální zařízení, koupelny, tepelná pohoda, atd.) a z tohoto důvodu je nutno v rámci rekonstrukce provést řešení hygienických podmínek v souladu s hygienickými předpisy.</p>

HODNOCENÍ KONSTRUKCÍ, ZJIŠTĚNÝ STAV, ZJIŠTĚNÉ VADY	
ZÁKLADY, suterén	<p>Základové konstrukce a suterénní zdivo provedeno ze smíšeného zdiva (kámen, cihly), zjištěno částečné narušení těchto konstrukcí a bude nutno provést sanaci. Zároveň byla zjištěna zvýšení zemní vlhkost těchto konstrukcí (konstrukce bez izolací) a z tohoto důvodu bude nutno navrhnout a provést opatření pro snížení vlhkosti (odizolování, oddrenážování, atd.). Základová konstrukce schodišťového prostoru provedena dodatečně z prostého betonu.</p>
SVISLÉ KONSTRUKCE, obvodové zdivo, nosné zdivo, příčky, komíny	<p>Obvodové a dělicí zdivo provedeno z cihel plných pálených, tyto konstrukce jsou v dobrém technickém stavu a mimo trhliny ve 2.NP nevykazují vady.</p> <p>Z důvodu vzlínající zemní vlhkosti suterénního zdiva doporučujeme zvážení provedení izolace proti zemní vlhkosti zdiva nadzemních podlaží.</p> <p>Komínová tělesa v původním stavu, nevyhovující současným předpisům. Doporučujeme v rámci zajištění nového systému vytápění odstranění těchto těles, příp. jejich úpravu v souladu s ČSN 734201.</p>
VODOROVNÉ KONSTRUKCE, stropy, plochá střecha, schodiště	<p>Vodorovnou konstrukci nad suterénem tvoří z větší části klenbové cihelné stropy, částečně stropy betonové do ocelových nosičů, částečně ŽB. Tyto konstrukce v dobrém technickém stavu, doporučujeme ošetření nosičů ochrannými nátěry.</p> <p>Plochá střecha nad schodišťovým prostorem je provedena jako pochůzí s dlažbou. V rámci rekonstrukce objektu bude nutno prověřit celkové souvrství vč. tepelné technických vlastností.</p> <p>Schodiště spojující jednotlivá podlaží betonové s teracovým povrchem uložené do nosičů - stav bez viditelných poruch. Schodiště do suterénu betonové - z hlediska tvarového nevyhovující předpisům.</p>
ÚPRAVY POVRCHŮ, úpravy vnitřní, úpravy vnější	<p>Vnitřní povrchy jsou v původním stavu. Dvourstvé vápenné vnitřní omítky. S ohledem na životnost těchto konstrukcí doporučujeme nahrazení novými omítkami, příp. provedení úprav stávajících omítek.</p> <p>Vnější omítky břizolitové vápenocementové, stav odpovídá životnosti a době realizace, částečně je štítová stěna objektu kryta obkladem z azbestocementových tašek na dřevěný rošt.</p>

IZOLACE PROTI VODĚ	Suterénní prostory objektu neizolovány proti vodě a zemní vlhkosti. Doporučujeme provést opatření, vodorovná izolace proti zemní vlhkosti nadzemního zdiva není viditelná a z hlediska životnosti je již zcela nefunkční (mimo přístavby schodišťového prostoru) a doporučujeme řešení doplněním.
PODLAHY	Podlahové konstrukce provedeny dle charakteru jednotlivých místností s nášlapnými vrstvami. Současný stav je na hraně životnosti a v rámci rekonstrukce doporučujeme provedení sond do těchto konstrukcí a navržení a provedení nových konstrukcí.
IZOLACE TEPELNÉ	Objekt prakticky tepelně neizolován, stav neodpovídá ČSN 730540-2. Objekt bude nutno komplexně zateplit.
KANALIZACE	Objekt není napojen na veřejnou stokovou síť, kanalizace je svedena do jímky na dvorní části objektu. Kanalizační potrubí původní, nevyhovující, neodpovídající ČSN 756760 a z tohoto důvodu je nutno provést kompletně rekonstrukci a výměnu.
VODOVOD, ZAŘ.PŘEDMĚTY	<p>Z hlediska hygienického objekt nesplňuje hygienické předpisy pro užívání obytných budov. Z těchto důvodů bude nutno vybudovat nová sociální zařízení vč. zařizovacích předmětů, nového rozvodu vody (zásobování vodou z vlastní studny - atesty nedoloženy).</p> <p>Zdrojem přípravy teplé vody je elektrický zásobníkový ohřívač.</p>
PLYNOVOD	Objekt není napojen na plynovodní rozvod.
VYTÁPĚNÍ	Vytápění objektu v současné době v nevyhovujícím stavu. Nutno provést nové komplexní řešení systému vytápění vč. nového zdroje.
ELEKTROINSTALACE	<p>Stávající rozvody elektroinstalace původní s částečnými úpravami. Stav nevyhovující. ČSN 332000 a souvisejícími ČSN. Nutno provést nový komplexní rozvod.</p> <p>Objekt opatřen hromosvodem, nepředložena revize dle zákona č. 268/2009 Sb.</p>

<p>KONSTRUKCE TESAŘSKÉ</p>	<p>Krov zastřešení proveden z dřevěnné trámové konstrukce s vadami - statické vady. Z tohoto důvodu bude nutno provést doplnění krovu, opravu spojů, atd. viz popis ve statické části. Dále doporučujeme provedení ochranného nátěru.</p>
<p>KONSTRUKCE KLEMPÍŘSKÉ</p>	<p>Konstrukce klempířské provedeny z pozinkovaného plechu. Z hlediska životnosti nutná výměna těchto konstrukcí.</p>
<p>KRYTINY</p>	<p>Krytina střechy je provedena z eternitových šablon a částečně z falcovaného plechu. Do podkrovní části objektu zatéká a z důvodu životnosti těchto konstrukcí je nutno provést komplexní výměnu střešní krytiny.</p>
<p>OBKLADY</p>	<p>V objektu částečně provedeny keramické obklady - nevyhovující stav v souvislosti s nevyhovujícím stavem hygienických zařízení.</p>
<p>NÁTĚRY</p>	<p>Vnitřní nátěry truhlářských konstrukcí odpovídají stavu a životnosti. Venkovní nátěry jsou v nevyhovujícím stavu a bude nutno dle charakteru rekonstrukce řešit obnovu.</p>
<p>MALBY</p>	<p>Vnitřní prostory jsou vymalovány vnitřními malířskými nátěry, které byly postupně obnovovány, nutno řešit jejich komplexní obnovu v souvislosti s řešením vnitřních omítek.</p>
<p>VÝPLNĚ OTVORŮ</p>	<p>Výplně otvorů na obálce budovy - okna, dveře nevyhovující technický stav vč. tepelně technických vlastností - provedení kompletní výměny. Vnitřní výplně dřevěné původní dveře do obložkových zárubní.</p>

ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ	
Celkové zjištění	Hlavní konstrukce objektu celkově v dobrém technickém stavu mimo částečné vady a poruchy (krov, trhliny stropu, částečně základové konstrukce). Technické zařízení objektu z hlediska životnosti v nevyhovujícím stavu vč. hygienických zařízení.
Doporučení	V rámci stavebních úprav objektu doporučujeme provedení prověření a odstranění vad, výměnu střešních krytin, provedení instalace nových technických zařízení vč. vytápění, elektroinstalace, atd. Objekt je nutno kompletně zateplit vč. výměny výplní otvorů. Další úpravy viz předcházející odstavce.
Poznámka	Hodnocení nemovitosti bylo provedeno na základě vizuální prohlídky nezakrytých konstrukcí (sondy nebyly prováděny). Doporučení nenahrazuje technické řešení dle projektové dokumentace.

Vypracoval: Ing. Václav Podzemný

Dne: 27.10.2023



