



PROVĚŘOVÁNÍ
NEMOVITOSTÍ

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta inspekce: Standard



Rodinný dům

Adresa: Tiskařská 257/10
108 00, Praha

Identifikační číslo: 2025-00000-XY

Datum zpracování: 27.09.2025

Verze dokumentu: První verze

Vypracoval: Petr Vencel



1 Identifikační údaje

Informace o technickém průkazu nemovitosti	
Identifikační číslo:	2025-00000-XY
Účel zpracování průkazu:	Posouzení objektu
Úkol průkazu:	Posouzení technického stavu
Varianta inspekce:	Standard
Typ objektu:	Rodinný dům

Základní informace o hodnoceném objektu			
Ulice, č. p. / č. or. (č. ev.):	Tiskařská 257/10		
PSČ, obec:	108 00, Praha		
Okres:	Hlavní město Praha	Kraj:	Hlavní město Praha
Souřadnice GPS:	N 50.08236°, E 14.53337°	Nadmořská výška:	247.42 m.n.m.
Katastrální území:	Malešice [732451]	Parcelní číslo:	721/3
Předpokládaný rok výstavby:	1945	Poslední rekonstrukce:	2020

Objednatel	
Název :	DEKPROJEKT s.r.o.
Identifikační číslo:	27642411
Ulice, č. p. / č. or. (č. ev.):	Tiskařská 257/10
PSČ, obec:	10800, Praha

Dodavatel			
Název :	DEKPROJEKT s.r.o.		
Identifikační číslo:	27642411		
Ulice, č. p. / č. or. (č. ev.):	Tiskařská 257/10		
PSČ, obec:	10800, Praha 10 - Malešice		
Jméno zpracovatele:	Petr Vencľ	Kontrola výstupu:	
Datum prohlídky objektu:	19.09.2025	Datum vydání výstupu:	27.09.2025

2 Popis objektu

2.1 Základní charakteristika budovy

Základní charakteristika budovy			
Typ objektu:	Rodinný dům	Umístění v zástavbě:	Vnitřní řadový objekt
Počet bytových jednotek:	1	Počet nadzemních podlaží:	1
Podkrovní prostor:	Ano, nevytápěná půda	Výšková členitost objektu:	Ne
Počet podzemních podlaží:	0	Půdorysný tvar objektu:	Půdorysný tvar písmene L
Zastřešení objektu: Tvar střechy:	Šikmá střecha (5° < sklon ≤ 45°) Sedlový tvar		
Zastřešení objektu: Tvar střechy:	Plochá střecha (sklon ≤ 5°) Pultový tvar		
Orientace hlavního vstupu do budovy:	Sever	Situování zahrady:	Jih
Profil pozemku:	Rovinatý		
Úprava terénu u paty objektu:	Okapový chodník - prané kamenivo		
Ohraničení pozemku:	Kombinované oplocení		
Vstupní branka:	Křídlová branka		
Vjezdová brána:	Bez brány		
Dostupnost pro osobní automobily:	Zpevněná komunikace		
Možnost parkování:	Na přilehlých komunikacích		
Vedlejší stavby na pozemku: Typ vedlejší stavby: Stavba zakreslena v katastru? Stručný popis technického stavu:	Zahradní domek Ano Ve dvorní části je situován zahradní domek, která je řešen jako zděná stavba se zastřešením šikmou střechou pultového tvaru se střešní krytinou z velkoformátového plechu s prolisem v imitaci tašky. Tato stavba nebyla předmětem podrobnější prohlídky		

2.2 Nosné konstrukce

Nosné konstrukce	
Základní konstrukční systém stavby:	Zděný stěnový systém
Způsob založení objektu: Je známa hloubka založení? Poznámka ke způsobu založení stavby:	Kameno-betonové základové pásy Ne Při vizuální prohlídce nebylo možné určit hloubku založení objektu. Pro ověření doporučujeme provedení kopané sondy.
Nosné svislé konstrukce: Tloušťka nosné části stěn: Zateplovací systém:	Smíšené zdivo 300 - 450 mm Částečné

Nosné konstrukce	
Způsob zateplení stěn:	Vnější kontaktní zateplovací systém
Typ tepelné izolace:	Expandovaný polystyren EPS
Stropní konstrukce:	Dřevěný trámový strop
Nosná konstrukce ploché střechy:	Z důvodu nepřístupnosti nebylo možné ověřit
Způsob vodorovného ztužení objektu:	Prvky krovu - vazné trámy

2.3 Výplně otvorů

Výplně otvorů	
Okenní výplně:	Plastová okna s izolačním dvojsklem
Dveře vnější:	Plastové dveře
Dveře vnitřní:	Standardní s obložkovou zárubní
Vrata:	Otvíravá dřevěná

2.4 Skladby obvodových konstrukcí

Obvodové stěny - nadzemní	
1) Obvodová stěna původní - bez zateplení	Vnitřní omítka Zdivo (smíšené - pravděpodobně kámen x plná cihla) Vnější břízolitová omítka Barevný nátěr S ohledem na dobu výstavby nelze s úplnou jistotou vyloučit přítomnost nepálených cihel
2) Obvodová stěna přístavba - 1a	Vnitřní omítka Zdivo z cihel plných pálených Vnější břízolitová omítka Tepelná izolace z EPS
3) Obvodová stěna přístavba - 1b	Vnitřní omítka Zdivo z cihel plných pálených Vnější břízolitová omítka Tepelná izolace z EPS Výztužná vrstva + výztužná tkanina

Podlahy	
1) Podlaha na terénu	Nášlapná vrstva (dlažba, PVC či vinyl, mazanina) Betonová mazanina Hydroizolace Podkladní beton Skladbu podlah nebyl možné bez provedení sond ověřit, proto se jedná pouze o předpoklad.

Střešní konstrukce	
1) Plochá střecha	Souvrství asfaltových pásů Betonová mazanina Škarobeton Cementový potěr Tepelná izolace ze skelných vláken Stropní konstrukce - ocelové I nosníky + stropní vložky HURDIS Dutina stropu - ocelivá táhla + tepelná izolace z minerálních vláken Nosná konstrukce SDK podhledu Parotěsnicí vrstva z PE fólie SDK pohled Při prohlídce nebylo možné ověřit skladbu střechy ani typ nosné konstrukce. Uvedená skladba je pouze předpoklad a původní skladba vychází z předané projektové dokumentace.
2) Šikmá střecha	Původní skládaná střešní krytina - betonové tašky Střešní latě Dřevěná nosná konstrukce - tesařsky vázaný krov

Terasa (balkon, lodžie)	
1) Terasa do zahrady	Předmětná konstrukce nemá provedenou systematickou skladbu a je tvořena pouze betonovou mazaninou.

Strop k půdě	
1) Strop k nevytápěné půdě	Betonová mazanina Prkenný záklop Dřevěná konstrukce - stropní trámy Původní záklop Omítka na rákosu SDK podhled - nelze vyloučit přítomnost tepelné izolace Celková skladba nebyla ověřena sondou a jedná se pouze o předpoklad.

Hydroizolace spodní stavby	
Způsob hydroizolační ochrany spodní stavby:	Souvrství oxidovaných asfaltových pásů

2.5 Technická zařízení budovy (TZB)

Elektroinstalace	
Zdroj elektřiny:	Připojeno na místní síť
Stav elektroinstalace:	Pozdější zásah do elektroinstalace - bez doložení revize
Slaboproudé rozvody:	Internet
Slaboproudé rozvody:	Jiné
Vlastní typ slaboproudých rozvodů:	Satelit
Ochrana před bleskem:	Ne

Vodovod	
Zdroj vody:	Připojeno na místní vodovod
Materiál rozvodů:	Plastové rozvody
Ohřev vody:	Zásobníkový ohříváč - elektrický

Likvidace splaškových a dešťových vod

Způsob likvidace splaškových vod:	Připojeno na kanalizaci
Způsob likvidace dešťových vod:	Bez systémové likvidace
Materiál odpadních rozvodů:	Potrubí z PVC

Plyn

Zdroj plynu:	Nepřipojeno na místní plynovod - přivedeno na hranici pozemku
---------------------	---

Vytápění objektu

Hlavní zdroj vytápění:	Elektrokotel
Sekundární zdroj vytápění:	Jiné
Vlastní typ zdroje:	příprava pro osazení krbu
Způsob distribuce tepla:	Otopná tělesa - ocelová

Vzduchotechnická zařízení

Větrání obytných prostorů:	Přirozeně okny
Odvětrání WC:	Axiální ventilátor
Odvětrání koupelny:	Axiální ventilátor
Odvětrání kuchyně:	Přirozeně okny

Chlazení objektu

Chlazení obytných prostorů:	Bez systému chlazení
------------------------------------	----------------------

2.6 Geologie a hydrogeologie**Geologie a hydrogeologie**

Typ horniny:	Písek, štěrk	Propustnost zemin:	Propustné
Blízkost rozhraní hornin:	Ne	Radonový index pozemku:	Nízký
Úroveň hladiny spodní vody:	V místě stavby se nevyskytuje	Záplavové území:	Ne

2.7 Podmínky při prohlídce objektu**Podmínky při prohlídce objektu**

Datum prohlídky:	19.09.2025	Čas prohlídky:	10:00 - 12:00
Počasí během prohlídky:	Jasno		

Parametry exteriéru

Teplota:	25 °C
-----------------	-------

Parametry interiéru

Teplota:	21 °C
-----------------	-------

2.8 Podklady

Podklady			
Informace sdělené:	Zástupcem objednatele	Projektová dokumentace / pasport:	Ano - pouze částečná
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB):	Ne	Kolaudační rozhodnutí / Souhlas s užíváním:	Ne

Revize a zkoušky			
Tlaková zkouška vodovodu ("zkouška těsnosti"):	Ne	Tlaková zkouška vnitřní kanalizace:	Ne
Provozní zkouška topení ("topná zkouška"):	Ne	Tlaková zkouška topení ("zkouška těsnosti"):	Ne
Revize elektroinstalace:	Ne	Revize plynové přípojky:	Ne
Plynová zařízení:	Ne	Revize hasicích přístrojů:	Ne
Revize požárních hydrantů:	Ne	Revize zádržného a zachytného systému střechy:	Ne

2.9 Fotodokumentace a doplňující informace

Předmětem posouzení je objekt rodinného domu, který je součástí řadové zástavby v ulici Tiskařská v obci Praha. Objekt je celkově situována na okraji obce. Dům je vystavěn na půdorysu písmene L. Původní část objektu je zastřešena sedlovou střechou se skládanou střešní krytinou a dřevěnou nosnou konstrukcí. Část objektu vznikla s největší pravděpodobností jako přístavba a je zastřešena pultovou střechou sedlového tvaru. Součástí stavby je rovněž prostor zahraní kůlny, která vznikla při zastřešení průjezdu, které bylo provedeno s největší pravděpodobností v letech 2012 - 2013 (viz mapový portál mapy.cz) Objekt prošel dle zjištěných informací především v interiéru rozsáhlou rekonstrukcí. Z vnější části bylo provedeno částečné zateplení obvodových stěn, které nebylo dokončeno.

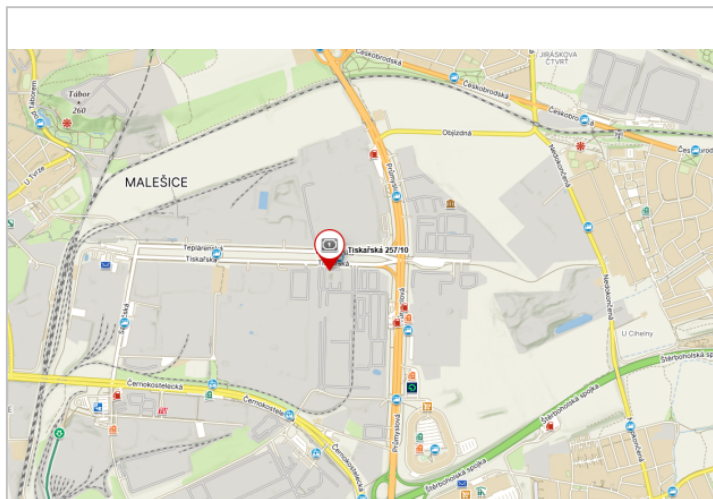


Foto: Situace širších vztahů

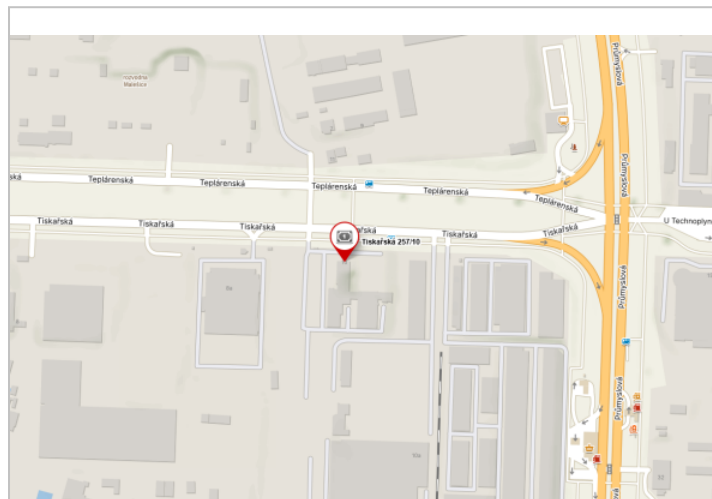


Foto: Celková situace

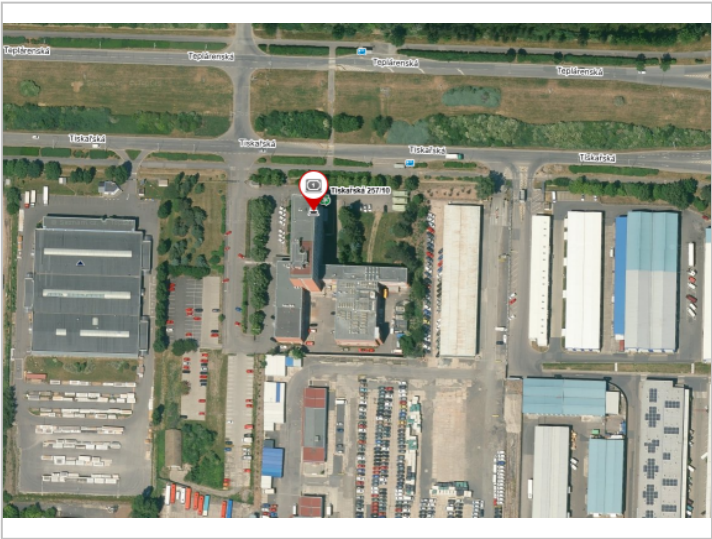


Foto: Letecký snímek



Foto: Katastrální mapa

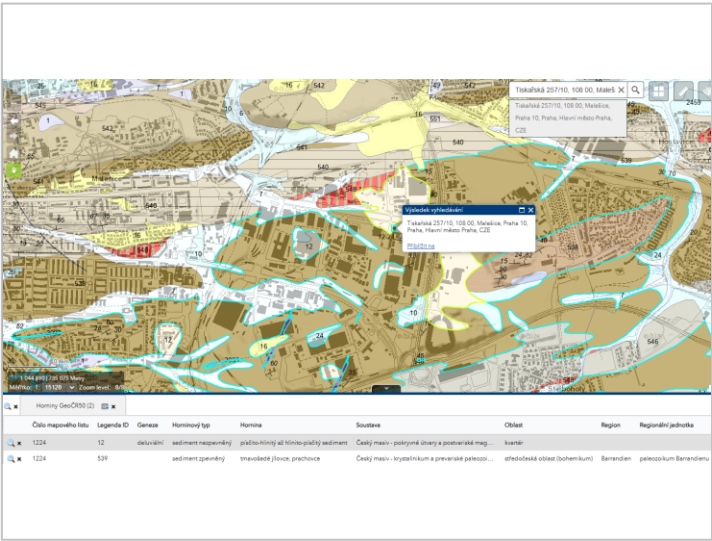


Foto: Geologická mapa

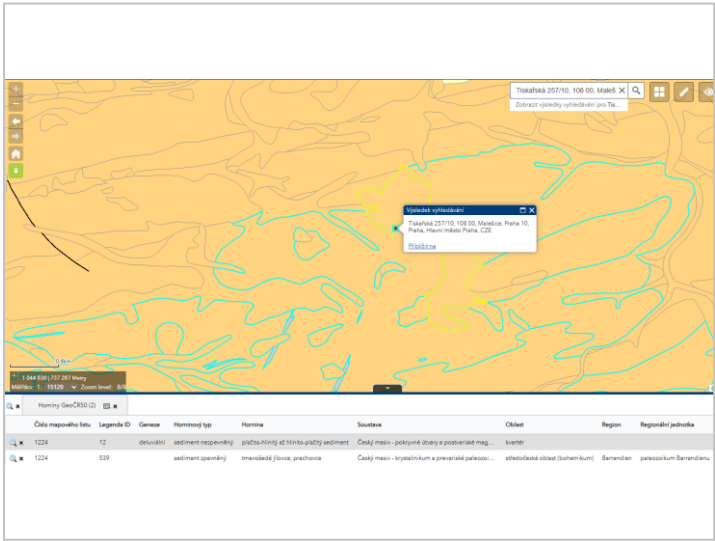


Foto: Radonová mapa - střední index



Foto: Severní pohled na objekt



Foto: Jižní pohled na objekt

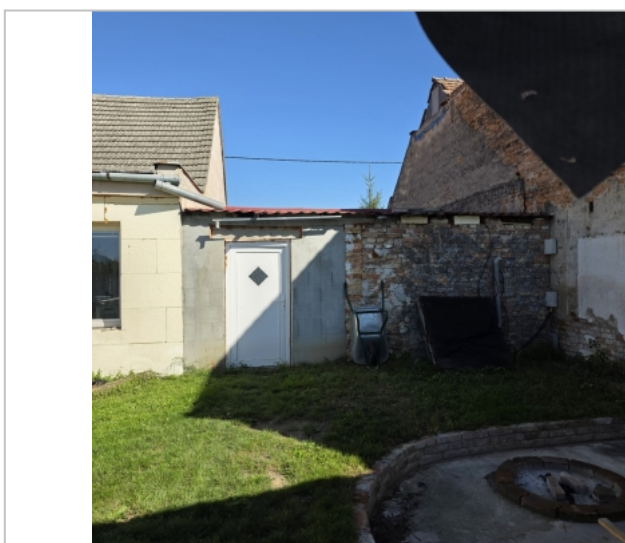


Foto: Zastřešený prostor bývalého průjezdu

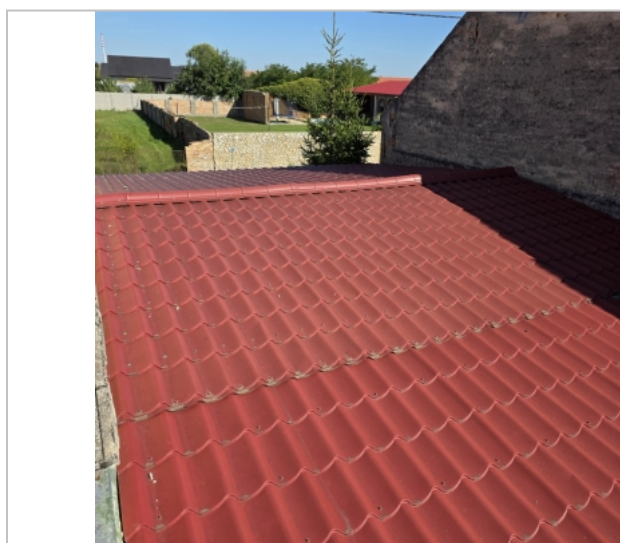


Foto: Střecha v prostoru bývalého průjezdu



Foto: Částečný pohled na plochou střechu



Foto: Půdní prostor

2.10 Rekonstrukce objektu

Stáří objektu

Rok výstavby	1945
Zdroj informace	RUIAN

Rekonstrukce A (1974)

Lze odhadovat, že cca v 70. letech minulého století byla provedena přístavba objektu, která je zastřešena plochou střechou.

Rekonstrukce B (2010)

Údaje o jednotlivých rekonstrukcích nebyly doloženy a proto jsou jejich data pouze odhadována. V roce 2010 byla pravděpodobně provedena výměna oken za nová plastová a bylo provedeno zastřešení původního prostoru průjezdu.

Rekonstrukce C (2020)

Provedení celkové rekonstrukce interiéru která zahrnovala především:

- rekonstrukce vnitřních podlah
- rekonstrukce vnitřních povrchů
- rekonstrukce vnitřních rozvodů
- nedokončená aplikace vnějšího zateplení

3 Hodnocení konstrukcí a systémů

3.1 Základové konstrukce

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Uspokojivý

C

Zjištěný stav:

Během vizuální prohlídky objektu nebylo možné spolehlivě ověřit stav základových konstrukcí, neboť tyto části stavby jsou běžně skryté pod terénem.

S ohledem na dobu výstavby původní části domu lze předpokládat, že základy byly provedeny z kamenného zdiva na maltu, případně jako betonové konstrukce prokládané kamenivem. U novější přístavby se pak pravděpodobně jedná o základy betonové, rovněž částečně prokládané kamenem.

Na základě provedené prohlídky lze konstatovat, že základové konstrukce v současnosti plní svoji funkci – nebyly zjištěny žádné zjevné projevy poruch (například trhliny nebo sedání), které by nasvědčovaly jejich nestabilitě.

Upozorňujeme však, že při plánovaných úpravách, jako je nástavba nebo přístavba, může dojít ke změně zatížení a následné změně chování konstrukce. U starších objektů bývají základy často mělké, a proto je před jakýmkoli stavebními zásahy vhodné odborně prověřit jejich hloubku a technický stav.



Foto: Celkový pohled na objekt



Foto: Pohled na objekt

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Statika:



(S01) Statika - základy - rozhraní hornin

Neidentifikována porucha či její riziko



(S02) Statika - základy - promrzání

Pro vyhodnocení je nutná diagnostika



(S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Návrh nápravných opatření:

Před případnými stavebními úpravami (např. nástavbou či přístavbou) doporučujeme provést odborné ověření hloubky a technického stavu základových konstrukcí, ideálně sondáží nebo statickým posouzením, aby bylo možné posoudit jejich únosnost pro nové zatížení.

Odhad celkových nákladů na realizaci nápravných opatření:

Typ položky	Popis položky	Odhad nákladů	
		Od	Do
Sanace	Jednostranné zajištění základů pomocí systému vrtaných mikropilot STATipile	98 000 Kč	150 000 Kč
Diagnostika	Konzultace se statikem	10 000 Kč	10 000 Kč
Diagnostika	Provedení kopané sondy za účelem ověření hloubky základové spáry	7 000 Kč	14 000 Kč
	Celkem	115 000 Kč	174 000 Kč

3.2 Hydroizolace spodní stavby

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Rizikový

D

Zjištěný stav:

Při inspekci byly v interiéru objektu zjištěny významné vlhkostní poruchy, a to zejména v prostorách kuchyně, obývacího pokoje a vnitřních stěn chodby. Orientační měření hmotnostní vlhkosti stavebních konstrukcí bylo provedeno vlhkoměrem TESTO 616, přičemž naměřené hodnoty se pohybovaly v rozsahu 3 % až >20 %. Tyto výsledky svědčí o tom, že hydroizolace spodní stavby neplní svou funkci.

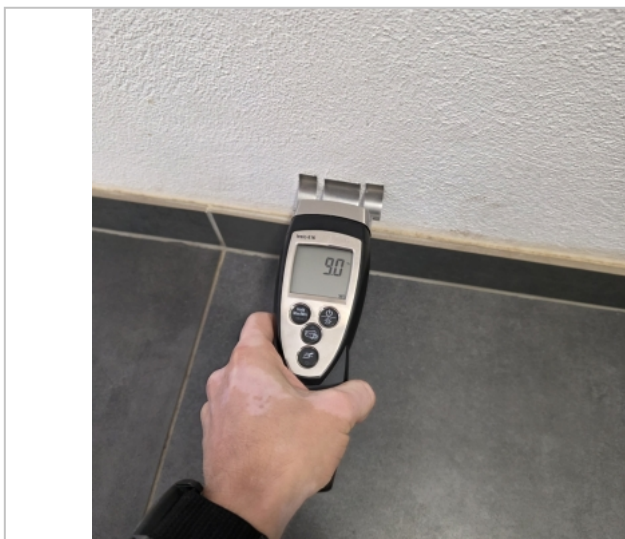
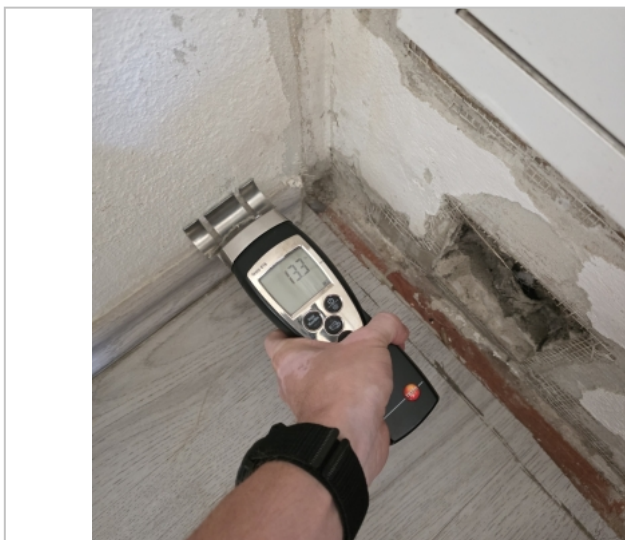
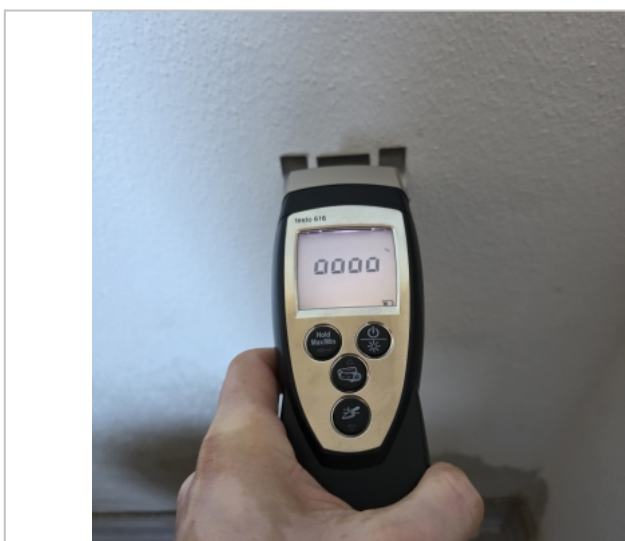


Foto: Hmotnostní vlhkost zdiva



Foto: Hmotnostní vlhkost zdiva = >20%

**Foto:** Hmotnostní vlhkost zdiva**Foto:** Hmotnostní vlhkost zdiva**Foto:** Hmotnostní vlhkost zdiva**Foto:** Hmotnostní vlhkost zdiva**Foto:** Hmotnostní vlhkost zdiva**Foto:** Hmotnostní vlhkost zdiva

Při prodeji nemovitosti byla zvýšená vlhkost deklarována pouze u stěn v technické místnosti a ložnici, nikoli jako problém vyskytující se ve zdivu obecně. Stav objektu byl přitom prezentován jako „velmi dobrý“, což neodpovídá aktuálně zjištěnému technickému stavu.

Na terase bylo dále zjištěno nevhodné ukončení vodorovné hydroizolace pod úrovní zateplovacího systému. Voda stékající po fasádě tak může pronikat pod hydroizolační vrstvu a následně vzlínat do zdiva. Rizikovým místem je rovněž studna nacházející se pod obvodovou stěnou přístavby východní části objektu – zde však měření zvýšenou vlhkost zatím neprokázalo.

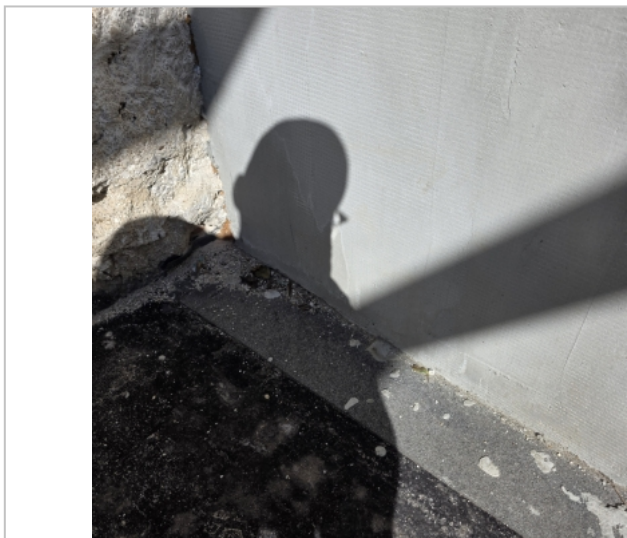


Foto: Hydroizolace u stěny



Foto: Hydroizolace u terasy

Zjištěné skutečnosti nasvědčují obecné nefunkčnosti hydroizolačního systému spodní stavby. Vzhledem k použité technologii (asfaltové pásy) není bez destruktivního zásahu možné přesně určit místo poruchy.

Závěrem je nutné upozornit, že kombinace vlhkostních poruch a výměny výplní otvorů může přispívat ke zvýšené vlhkosti vzduchu v interiéru, a současně ke zvýšené koncentraci radonu, neboť místa průniku vlhkosti mohou zároveň sloužit jako cesty pro průnik radonového plynu z podloží.

V prostoru kuchyně byl za kuchyňskou linkou zaznamenán výrazný výskyt plísní. Přímé měření hmotnostní vlhkosti zdiva v tomto místě nebylo možné provést z důvodu nepřístupnosti. Vzhledem k charakteru poruchy lze vznik plísní předběžně přičítat vzlínaající vlhkosti z podzákladí, případně také absenci vnější tepelné izolace na obvodové stěně přiléhající k sousednímu objektu. Kombinace chladné nezateplené konstrukce a zvýšené vlhkosti může vytvářet podmínky pro kondenzaci vodních par a následný mikrobiální růst.



Foto: Prostor za linkou - plísně

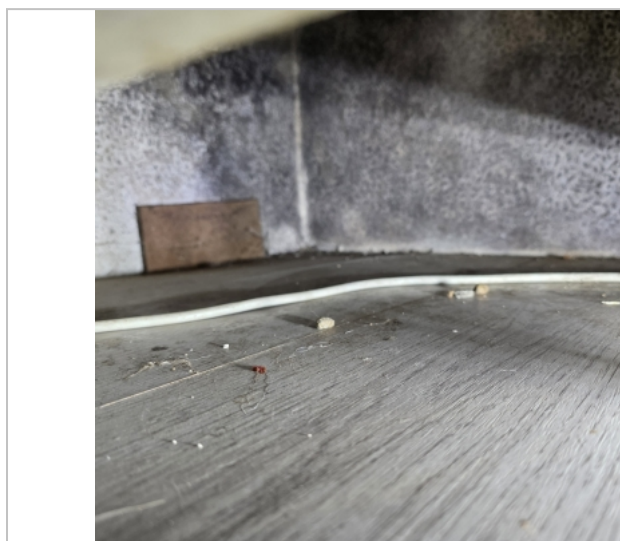


Foto: Prostor za linkou - plísně

Vyhodnocení souvisejících rizik:

- Izolace proti vodě:



(H04) Hydro - spodní stavba - propustné zeminy
Identifikována porucha
- Zdravotní nezávadnost:



(N08) Nebezpečné koncentrace radonu z podloží
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy



(N11) Nebezpečná úroveň radioaktivity
Neidentifikována porucha či její riziko

Návrh nápravných opatření:

Doporučujeme provést podrobnější odborné posouzení hydroizolačního systému, ideálně včetně destruktivního průzkumu vybraných míst s výskytem vlhkosti, za účelem zjištění rozsahu poruchy a možnosti její sanace. V případě plánovaných stavebních úprav nebo rekonstrukce je nezbytné navrhnout komplexní opatření k sanaci vlhkosti a zajištění účinné hydroizolace spodní stavby, včetně případného doplnění drenážního systému a izolací proti zemní vlhkosti a radonu.

Současně vzhledem k výskytu plísní v interiéru a možným tepelně-technickým nedostatkům doporučujeme revizi stavu vnějšího zateplení objektu. Opatření se tedy nebude týkat pouze hydroizolace, ale bude vyžadovat celkový přístup k eliminaci tepelných mostů a zvýšené kondenzace ve stavebních konstrukcích.

Z důvodu nevhodných klimatických podmínek v době inspekce nebylo možné provést relevantní termovizní snímkování, které je pro posouzení tepelněizolačních vlastností důležité. Doporučujeme jeho opakování za příznivějších podmínek (např. v zimním období).

Detailní hodnocení obvodových stěn a navazujících konstrukcí bude uvedeno v kapitole Svislé konstrukce.

Odhad celkových nákladů na realizaci nápravných opatření:

Typ položky	Popis položky	Odhad nákladů	
		Od	Do
Sanace	Provedení obvodové drenáže kolem objektu a odvádění této vody mimo objekt. (toto řešení veškerou vodu nezadrží)	300 000 Kč	390 000 Kč
Sanace	Provedení nové hydroizolace zevnitř domu	380 000 Kč	912 000 Kč
Sanace	Vybudování retenční nádrže	30 000 Kč	60 000 Kč
Sanace	Drenážní kontrolní šachta	28 000 Kč	40 000 Kč
Sanace	Úprava okolí objektu – snížení terénu a vyspádování od objektu	16 425 Kč	21 900 Kč
Sanace	Provedení sanačních omítek - Schomburg, řada THERMOPAL	64 000 Kč	80 000 Kč
Diagnostika	Měření koncentrace radou z podloží	10 000 Kč	15 000 Kč
Diagnostika	Stavebnětechnický průzkum se zaměřením na stanovení vhodné koncepce sanace hydroizolace spodní stavby	25 000 Kč	40 000 Kč
Celkem		853 425 Kč	1 558 900 Kč

3.3 Svislé konstrukce

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Rizikový

D

Zjištěný stav:

Nosné zdivo objektu je převážně provedeno z plných pálených cihel. U původní části stavby byla tloušťka stěn naměřena přibližně 450 mm, u přístavby pak 300 mm. S ohledem na dobu výstavby a způsob provádění je pravděpodobné, že se jedná o smíšené zdivo, tedy kombinaci plných cihel, lomového kamene, a lokálně nelze vyloučit ani použití nepálených cihel.

Na jižní straně objektu, konkrétně u stěny navazující na terasu, bylo provedeno dodatečné zateplení kontaktním zateplovacím systémem s tepelnou izolací z EPS polystyrenu tloušťky cca 100 mm. V části této stěny byla aplikována také výztužná vrstva s lepidlem a armovací tkaninou (tzv. perlínka), avšak bez finální omítky. Na zbývajících částech bylo provedeno pouze přilepení polystyrenových desek bez dalších vrstev – tepelná izolace je zde ponechána zcela bez ochrany, a v důsledku působení UV záření již dochází k její degradaci (sprašování materiálu), což znemožňuje dodatečné dokončení systému bez demontáže.

**Foto:** Zateplení jižní strany - degradace izolace**Foto:** Degradace zateplení**Foto:** Zateplení u prostoru terasy**Foto:** Jižní strana objektu bez zateplení



Foto: Absence zateplení u průjezdu



Foto: Absence zateplení u průjezdu

U soklové části bylo použito nevhodné zateplení z klasického fasádního EPS, který není určen pro použití v soklových zónách, kde je standardem použití extrudovaného polystyrenu (XPS) nebo jiných nenasákavých materiálů.



Foto: Soklová část zateplení z EPS



Foto: Soklová část zateplení z EPS

Dále bylo zjištěno, že při dodatečných úpravách okenních otvorů (změna velikosti) byly nově provedené zazdívky realizovány z keramických tvárnic typu Therm. Původní dřevěné překlady však zůstaly zachovány, což z hlediska únosnosti a životnosti nelze považovat za vyhovující. Tento zásah navíc nebyl staticky upraven ani následně integrován do systému zateplení.



Foto: Zazdívka otvoru dřevěný překlad



Foto: Detail dřevěného překladu

Na dalších částech objektu zateplení chybí úplně – konkrétně na:

- severní fasádě orientované do ulice,
- zastřešeném prostoru průjezdu,
- a obvodové stěně přístavby sousedící s vedlejším objektem.

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Statika:

- ✓ **(S01) Statika - základy - rozhraní hornin**
Neidentifikována porucha či její riziko
- ? **(S02) Statika - základy - promrzání**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika
- ! **(S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- ! **(S10) Nadměrné průhyby trámových stropů**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- ✗ **(S11) Uhníla zhlaví trámů dřevěných stropů**
Identifikována porucha
- ! **(S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- ✗ **(S18) Odpadnutí kontaktního zateplovacího systému vlivem nedostatečného přichycení**
Identifikována porucha

Povrchy:

- ✓ **(P06) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce**
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✗ **(P07) Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu**
Identifikována porucha

Zvuk a hluk:

- ✓ **(Z01) Nedostatečná zvuková izolace vnitřních stěn**
Neidentifikována porucha či její riziko
- ! **(Z04) Nedostatečná zvuková izolace obvodových konstrukcí domu**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Zdravotní nezávadnost:

- ✗ **(N02) Riziko růstu plísní v rozích, koutech místností či na stěnách za nábytkem**
Identifikována porucha
- ! **(N04) Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- ✗ **(N07) Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu**
Identifikována porucha
- ✓ **(N10) Nebezpečné koncentrace formaldehydu**
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ **(N11) Nebezpečná úroveň radioaktivity**
Neidentifikována porucha či její riziko

Izolace proti vodě:

- ✗ **(H04) Hydro - spodní stavba - propustné zeminy**
Identifikována porucha
- ✗ **(H11) Hydro - fasáda - oplechování**
Identifikována porucha
- ? **(H17) Hydro - mokré provozy v interiéru**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika

Úniky tepla:

- ✗ **(U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy**
Identifikována porucha
- ✗ **(U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích**
Identifikována porucha
- ✗ **(U05) Vysoké náklady na vytápění domu**
Identifikována porucha

Návrh nápravných opatření:

S ohledem na zjištěný stav svislých konstrukcí a technické nedostatky provedení doporučujeme:

- Demontáž stávajícího nevhodného zateplení, včetně degradovaných EPS desek a nesprávně zvolených materiálů v soklové části.
- Podrobnou revizi stavu zdiva po sejmutí zateplení, zejména s ohledem na výskyt trhlin, nerovností a případných degradací povrchu.
- Statické přeposouzení stávajících překladů nad okny a jejich případnou náhradu za nové nosné překlady, odpovídající aktuálnímu zatížení i plánovanému zateplení.
- Sanaci zjištěných trhlin a lokálních poruch zdiva, včetně přípravy povrchu pro nové vrstvy kontaktního zateplovacího systému.
- Aplikaci nového zateplovacího systému s využitím materiálů vhodných pro danou část objektu (např. EPS GREY s vyššími tepelněizolačními parametry, XPS pro sokly, Kooltherm pro izolaci detailů s

možností minimální tloušťky izolantu apod.), a s návrhem tloušťky izolace umožňující i případnou instalaci venkovního stínění.

Součástí návrhu zateplení by měla být také komplexní energetická opatření, zahrnující řešení všech obvodových konstrukcí – včetně dosud nezateplených částí objektu. Doporučujeme dále opětovné termovizní snímkování za příznivých klimatických podmínek, které umožní přesnější identifikaci tepelných mostů a nedostatečně izolovaných částí konstrukce.

Odhad celkových nákladů na realizaci nápravných opatření:

Typ položky	Popis položky	Odhad nákladů	
		Od	Do
Sanace	Zapravení pasivních trhlin - očištění, vyplnění akrylovým tmelem, výmalba - rozsah do 30 trhlin	8 000 Kč	16 000 Kč
Sanace	Zajištění aktivních trhlin pomocí systému dodatečně vlepené helikální výztuže z austenitické oceli STATibar (bez opravy povrchů)	10 000 Kč	20 000 Kč
Sanace	Výměna nadokenních překladů	30 000 Kč	60 000 Kč
Sanace	Kompletní odstranění původního zateplení vč. likvidace odpadů	8 000 Kč	9 000 Kč
Sanace	Aplikace nového zateplení (obsahuje základací lišty, dilatační profily, zateplení ostění vč. rohovníků, dodávka a montáž kotvení, bez omítky)	156 000 Kč	234 000 Kč
Sanace	Tenkovrstvá omítka pro zateplovací systémy	65 000 Kč	78 000 Kč
	Celkem	277 000 Kč	417 000 Kč

3.4 Stropní konstrukce

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Rizikový

D

Zjištěný stav:

Stropní konstrukce nad 1. NP směrem do půdního prostoru je provedena jako dřevěný trámový strop. Na spodním líci byl dodatečně instalován sádkokartonový podhled, který znemožnil vizuální kontrolu původního povrchu a omítek stropu. Lze předpokládat, že původní povrch stropu byl tvořen omítkou na rákosovém podbití.

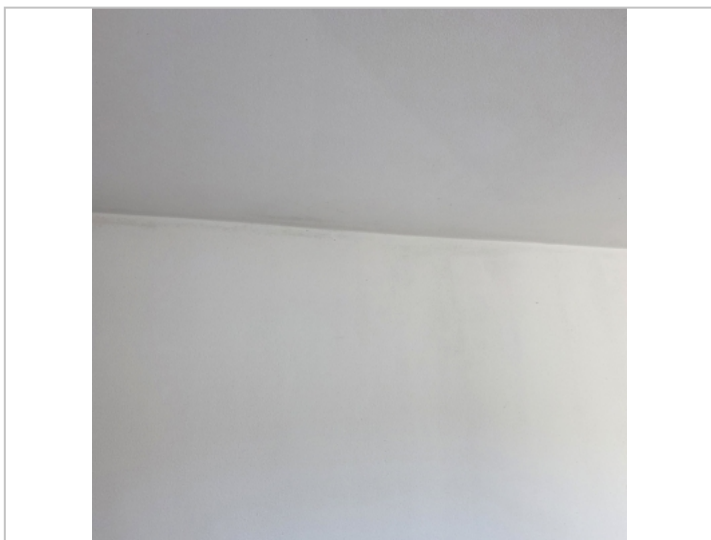


Foto: SDK pohled

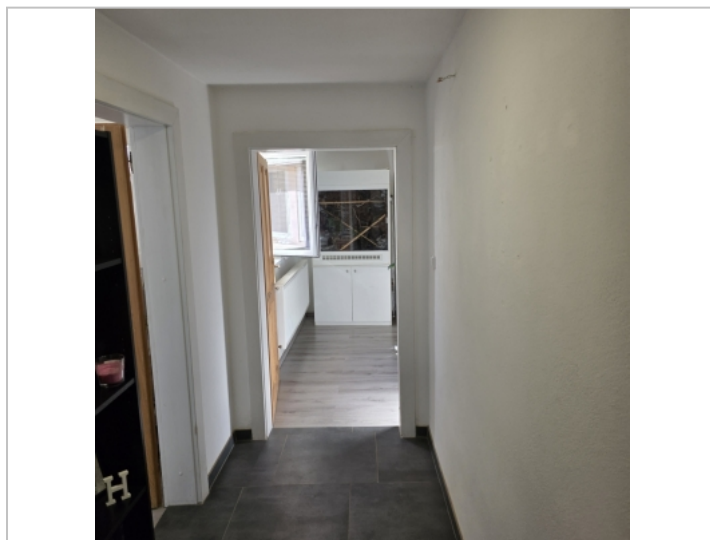


Foto: SDK podhled

V půdním prostoru bylo místy zjištěno napadení stropních trámů dřevokazným hmyzem. Na stropní konstrukci je navíc provedena betonová mazanina, která vytváří spojitou roznášecí vrstvu a současně znemožňuje podrobnější posouzení stavu dřevěných prvků.



Foto: Betonová mazanina na stropě



Foto: Betonová mazanina

S ohledem na dobu výstavby je pravděpodobné, že profil stropních trámů není dimenzován na přenášení plného zatížení od běžného užívání v případě vybudování obytného podkroví. Tento předpoklad podporuje také stav krovu, kde bylo zjištěno masivní napadení dřevokazným hmyzem, a obdobné poškození tedy nelze vyloučit ani u stropní konstrukce.

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Statika:



(S10) Nadměrné průhyby trámových stropů

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy



(S11) Uhníla zhlaví trámů dřevěných stropů

Identifikována porucha

Povrchy:



(P11) Prohýbání podlahy

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Izolace proti vodě:



(H15) Hydro - šikmá střecha - odvodnění

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy



(H17) Hydro - mokré provozy v interiéru

Pro vyhodnocení je nutná diagnostika

Návrh nápravných opatření:

Pro další využití půdního prostoru je nutné provést komplexní sanaci stropní konstrukce, která by měla zahrnovat:

- Odstranění betonové mazaniny, případného násypu a záklopu za účelem zpřístupnění dřevěných prvků.
- Důkladnou kontrolu stropních trámů, případně jejich lokální výměnu či zesílení.
- Návrh nové nosné konstrukce, např. formou vložení ocelových vazníků mezi stávající trámy s následným uložením trapézového plechu a vytvořením železobetonové stropní desky. Tím se zajistí dostatečná únosnost pro budoucí obytné využití podkroví a zároveň se výrazně posílí vodorovné ztužení objektu.

Součástí sanace musí být také ošetření stávajících dřevěných prvků proti dřevokaznému hmyzu.

Odhad celkových nákladů na realizaci nápravných opatření:

Typ položky	Popis položky	Odhad nákladů	
		Od	Do
Sanace	Výměna trámového stropu za nový železobetonový se ztraceným bedněním, z trapézového plechu a ocelovými válcovanými profily	325 000 Kč	365 000 Kč
Sanace	Demontáž souvrství podlahy půdy	55 000 Kč	70 000 Kč
	Celkem	380 000 Kč	435 000 Kč

3.5 Zastřešení

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Rizikový

D

Zjištěný stav:

Sedlová střecha nad hlavním objektem:

Střecha je provedena jako sedlová s krytinou z betonových tašek. Nosnou konstrukci tvoří trámový krov s mezilehlými vaznicemi a vaznými trámy v úrovni pozednice. Ve skladbě střechy chybí doplňková hydroizolace. Krytina je místy provedená nedostatečně vodotěsně, zejména v detailech (prostupy komína, úžlabí apod.).

**Foto:** Sedlová střecha**Foto:** Střešní krytina z prostoru půdy**Foto:** Netěsnosti v krytině - těsněno pěnou**Foto:** Stav krytiny z exteriéru

Střešní krytina jako taková se vizuálně jeví v dobrém stavu, avšak v případě rekonstrukce a plánovaného zobytnění podkroví bude nutná její výměna, aby se prodloužila životnost celé střechy a zajistila funkčnost nové skladby. Nosná konstrukce je ovšem významně poškozena dřevokazným hmyzem – trámy jsou masivně napadené, což ohrožuje stabilitu a tuhost celé střechy. Dle inzerce byl deklarován stav krovu jako velmi dobrý. Deklarovaný stav není v souladu se zjištěným stavem.



Foto: Masivní degradace dřevěné nosné konstr...



Foto: Masivní degradace dřevěné nosné konstr...



Foto: Masivní degradace dřevěné nosné konstr...



Foto: Masivní degradace dřevěné nosné konstr...



Foto: Masivní degradace dřevěné nosné konstr...



Foto: Masivní degradace dřevěné nosné konstr...

Střecha není zateplená (což odpovídá původnímu provedení, není to závada, ale vlastnost). Podkroví nebylo nikdy zobytněno.

Plochá střecha nad přístavbou:

Střecha je řešena jako jednoplášťová plochá, s krytinou z původních oxidovaných asfaltových pásů. Krytina je značně netěsná, především v detailech. Dochází k masivnímu zatékání vody do skladby i do interiéru a místy voda vytéká až z navazujícího zateplení obvodových stěn. Následné šíření vlhkosti skladbo vede k tvorbě puchýřů na povlakové hydroizolaci.



Foto: Plochá střecha



Foto: Netěsné napojení na stěnu



Foto: Puchýře ve skladbě



Foto: Netěsnosti ve střеше

Na spodním líci je sádkartonový podhled s vloženou tepelnou izolací. U bodových světél bylo zjištěno nevzduchotěsné provedení parotěsné vrstvy, což umožňuje pronikání vlhkosti do skladby, následnou kondenzaci, růst plísní a degradaci izolace.



Foto: Netěsné provedení parozábrany u světla



Foto: Netěsné provedení parozábrany u světla

Střecha nad bývalým průjezdem:

Nosná konstrukce střechy je ocelová, vzájemně nastavovaná dřevěnými částmi, krytina je vlnitý plech (velkoroformátový). Krytina není provedena těsně v navazujících detailech a je funkčně provizorní.



Foto: Střecha nad průjezdem



Foto: Nevyhovující nosná konstrukce



Foto: Netěsné napojení na stěnu



Foto: Netěsné napojení na stěnu

Vyhodnocení souvisejících rizik:**Statika:**

-  **(S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S17) Nadměrné deformace krovu**
Identifikována porucha

Izolace proti vodě:

-  **(H06) Hydro - plochá střecha (i terasa) - plocha - spád**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(H07) Hydro - plochá střecha (i terasa) - plocha - údržba**
Identifikována porucha
-  **(H08) Hydro - plochá střecha - detaily**
Identifikována porucha
-  **(H09) Hydro - plochá střecha (i terasa) - odvodnění**
Identifikována porucha
-  **(H13) Hydro - šikmá střecha - krytina**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(H14) Hydro - šikmá střecha - doplňková hydroizolace**
Identifikována porucha

Bezpečnost a požární bezpečnost:

-  **(B05) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(B17) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku rizika pádu osob ze střechy**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Úniky tepla:

-  **(U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy**
Identifikována porucha
-  **(U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích**
Identifikována porucha
-  **(U05) Vysoké náklady na vytápění domu**
Identifikována porucha

Zdravotní nezávadnost:

-  **(N04) Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(N07) Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu**
Identifikována porucha
-  **(N12) Azbest**
Neidentifikována porucha či její riziko

Návrh nápravných opatření:**Sedlová střecha nad hlavním objektem**

Kompletní rekonstrukce krovu:

- Odstranění stávající nosné konstrukce krovu, která je masivně napadená dřevokazným hmyzem, a její nahrazení novou konstrukcí z impregnovaného řeziva.
- Doplnění vodorovného ztužení objektu pomocí železobetonových věnců, které zvýší stabilitu celé stavby.

Nová skladba střechy:

- Aplikace doplňkové hydroizolace (pojistné fólie nebo asfaltového pásu),
- vytvoření větrané vzduchové mezery a latování,
- montáž nové krytiny (doporučen materiál s delší životností než původní betonové tašky).

Příprava na budoucí zobytnění podkroví:

- Vložení tepelné izolace odpovídající tloušťky,
- instalace parozábrany ze strany interiéru,
- řešení detailů napojení (vikýře, střešní okna, komíny) v souladu s požadavky na obytný prostor.

Plochá střecha nad přístavbou

Odstranění celé stávající skladby až na nosnou konstrukci.

Nové provedení skladby střechy:

- aplikace parotěsnicí vrstvy (asfaltové pásy) z exteriéru,
- položení nové tepelné izolace – kombinace rovné vrstvy a spádových klínů (např. EPS, případně PIR pro vyšší účinnost),
- instalace nové povlakové hydroizolace z asfaltových pásů s dostatečnou životností a UV stabilitou.

Řešení návazností:

- doplnění detailů oplechování a napojení na šikmou střechu,
- zajištění, aby doplňková hydroizolace šikmé střechy byla odvedena přímo na povlakovou hydroizolaci střechy ploché.

Sanace interiéru:

- odstranění vlhkých a degradovaných vrstev SDK podhledů a zateplení,
- provedení nových vrstev s řádně napojenou a vzduchotěsně provedenou parotěsnou vrstvou, aby se předešlo kondenzaci a růstu plísní.

Střecha nad bývalým průjezdem

Vzhledem k tomu, že stávající řešení je provizorní, doporučujeme úplnou demontáž ocelové konstrukce i plechové krytiny.

Nové zastřešení provést až po revitalizaci hlavních částí objektu, s řádným napojením na novou konstrukci krovu a fasádu.

Doporučujeme zvážit, zda střecha bude sloužit pouze jako krytí, nebo bude využívána i pro další účely (např. terasa, skladový prostor), a tomu přizpůsobit její konstrukci i použitý materiál.

Odhad celkových nákladů na realizaci nápravných opatření:

Typ položky	Popis položky	Odhad nákladů	
		Od	Do
Sanace	Dodatečné provedené pozedního věnce	65 000 Kč	90 000 Kč
Sanace	Kompletní výměna krovu	150 000 Kč	225 000 Kč
Sanace	Nová skladba šikmé střechy vč. zateplení	392 000 Kč	448 000 Kč
Sanace	Celková rekonstrukce ploché střechy	234 000 Kč	292 500 Kč
Sanace	Celková rekonstrukce střechy průjezdu vč. nosné konstrukce	210 000 Kč	240 000 Kč
	Celkem	1 051 000 Kč	1 295 500 Kč

3.6 Komínová tělesa

Celkové hodnocení konstrukce / systému:

 Rizikový D

Zjištěný stav:

Na objektu se nachází celkem tři komíny.

Původní dva zděné komíny
Jsou provedeny z cihelného zdiva. Nadstřešní části vykazují degradaci zdiva (drolení cihel), nejsou opatřeny řádnou komínovou hlavou ani stříškou, což způsobuje zatékání srážkové vody a následné vlhkostní poruchy v oblasti paty komínů (viz kapitola Hydroizolace).



Foto: Jeden z původních komínů



Foto: Nadstřešní část komínu



Foto: Dřevo u komínu v prostoru půdy

U těchto komínů bylo dále zjištěno, že dřevěné prvky krovu se nacházejí v nedostatečné vzdálenosti od komínového tělesa, což neodpovídá požadavkům na požární bezpečnost.

Třetí komín (novější provedení)

Komínové těleso bylo v interiéru zatepleno obkladem z EPS polystyrenu, čímž došlo k zakrytí revizních dvířek a sopouchu. EPS je přitom hořlavý materiál a nebyl dodržen požadovaný odstup 50 mm od spalných konstrukcí.



Foto: Komínové těleso po demontáži zateplení

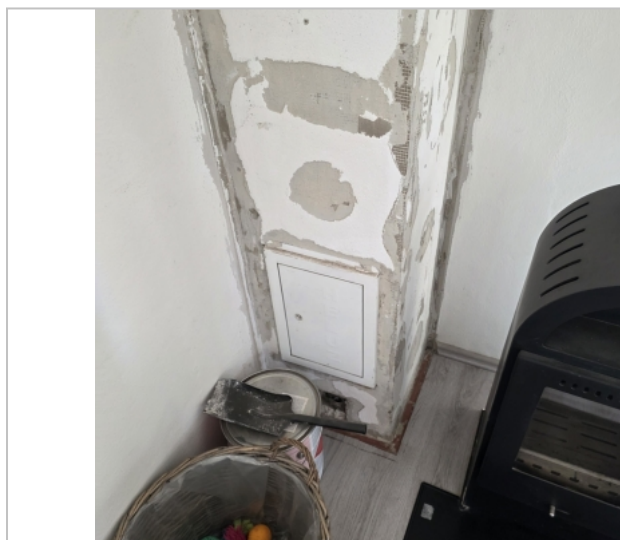


Foto: Komínová dvířka byla zakryta zateplením

Podle vzhledu se pravděpodobně jedná o nový víceplášťový komínový systém. Nadstřešní část je výrazně vysoká a není dostatečně zajištěna proti vychýlení, avšak na rozdíl od původních komínů je opatřena stříškou.

Revize nebyla doložena ani u jednoho z komínů.



Foto: Nadstřešní části komínů



Foto: Nadstřešní část komínu

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Bezpečnost a požární bezpečnost:



(B14) Hořlavé materiály umístěné v okolí krbu nebo komínového tělesa předmětného objektu

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Zdravotní nezávadnost:



(N12) Azbest

Neidentifikována porucha či její riziko

Návrh nápravných opatření:

Původní zděné komíny:

Pokud nebudou využívány, doporučujeme jejich odbourání v rámci celkové rekonstrukce střechy.

Pokud budou zachovány, je nutná rekonstrukce nadstřešní části, provedení nové komínové hlavy, osazení stříšky a zajištění dostatečných odstupů od hořlavých materiálů.

Nový víceplášťový komín:

Provedení řádné revize odbornou osobou.

Odstranění nevhodného EPS obkladu v interiéru, zpřístupnění revizních dvířek a sopouchu, provedení bezpečné povrchové úpravy.

Zajištění stability nadstřešní části (statické zpevnění) vzhledem k její výšce.

Obecně:

Revize všech komínů je nezbytným krokem před jejich dalším užíváním. Na základě výsledků revize bude nutné rozhodnout, zda komíny vložit, rekonstruovat, nebo nahradit novým systémem.

Bez provedení revize a odstranění zjištěných závad není možné komíny bezpečně používat. Jakékoli připojení spotřebiče (např. krbových kamen) k těmto komínům v současném stavu představuje závažné riziko požáru a ohrožení zdraví osob.

Odhad celkových nákladů na realizaci nápravných opatření:

Typ položky	Popis položky	Odhad nákladů	
		Od	Do
Sanace	Celková úprava komínových těles	180 000 Kč	180 000 Kč
Diagnostika	Revize spalinových cest	15 000 Kč	15 000 Kč
	Celkem	195 000 Kč	195 000 Kč

3.7 Klempířské konstrukce

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Rizikový

D

Zjištěný stav:

Parapety u oken nebyly vůbec osazeny.



Foto: Absence parapetu



Foto: Absence parapetu

Okapové žlaby u hlavní sedlové střechy jsou původní, provedené z pozinkovaného plechu. Jsou značně degradované korozí, deformované a nerovné, místy neplní správně svoji funkci. U střechy nad průjezdem okapové žlaby zcela chybí.



Foto: Původní žlaby



Foto: Původní žlaby, absence odvodnění střec...

U ploché střechy je oplechování atik rovněž provedeno z pozinku, s patrnou korozí. V návaznosti na nové zateplení fasády nebylo oplechování atiky rozšířeno, a dochází tak k zatékání vody do kontaktního zateplovacího systému.



Foto: Oplechování atiky



Foto: Nevhodné ukončení zateplení

Úžlabí šikmé střechy je provedeno nevhodně – úžlabní plech nemá středový ohyb, který by zabraňoval přelévání vody mezi jednotlivými střešními plochami.



Foto: Úžlabní plech bez středového ohybu

Oplechování komínů je rovněž z pozinkovaného plechu, s výraznou korozí a místními netěsnostmi.

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Izolace proti vodě:



(H11) Hydro - fasáda - oplechování

Identifikována porucha



(H15) Hydro - šikmá střecha - odvodnění

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Návrh nápravných opatření:

Kompletní výměna všech klempířských konstrukcí v rámci celkové revitalizace objektu (spolu s rekonstrukcí střechy, fasády a dalších konstrukcí).

Nové prvky doporučujeme provést z titanzinku nebo lakovaného hliníku, které mají delší životnost a vyšší odolnost vůči korozi než pozink.

Parapety oken je nutné dodatečně osadit tak, aby byla zajištěna ochrana zdiva i návaznost na fasádní systém.

Úžlabí střechy provést nově, s plechy opatřenými středovým ohybem pro zajištění správného odvodu vody.

Oplechování komínů provést nově, s řádným napojením na střešní krytinu a zajištěním vodotěsnosti detailů.

Oplechování atik u ploché střechy provést v novém, dostatečně rozšířeném provedení, aby správně překrývalo a chránilo zateplovací systém.

Vzhledem k tomu, že klempířské práce budou navazovat na rozsáhlejší stavební úpravy, je jejich cena zahrnuta do celkového rozpočtu rekonstrukce v předchozích částech. Samostatně bude naceněna pouze dodávka a montáž parapetů.

Odhad celkových nákladů na realizaci nápravných opatření:

Typ položky	Popis položky	Odhad nákladů	
		Od	Do
Sanace	Provedení nových parapetů oken	7 700 Kč	13 500 Kč
	Celkem	7 700 Kč	13 500 Kč

3.8 Balkony, terasy, lodžie

Celkové hodnocení konstrukce / systému:


Rizikový
D

Zjištěný stav:

Terasa je situována u jižní fasády objektu a přímo navazuje na obývací pokoj přes posuvné dveře. Konstrukce je tvořena pouze betonovou deskou bez provedení vodorovné hydroizolace. Hydroizolace byla provedena pouze formou asfaltových pásů vytažených z kontaktního zateplení na plochu terasy, avšak bez řádného ukončení. Voda se tak může dostávat ke spodní stavbě objektu, což zvyšuje riziko vztlínání vlhkosti ve zdivu.

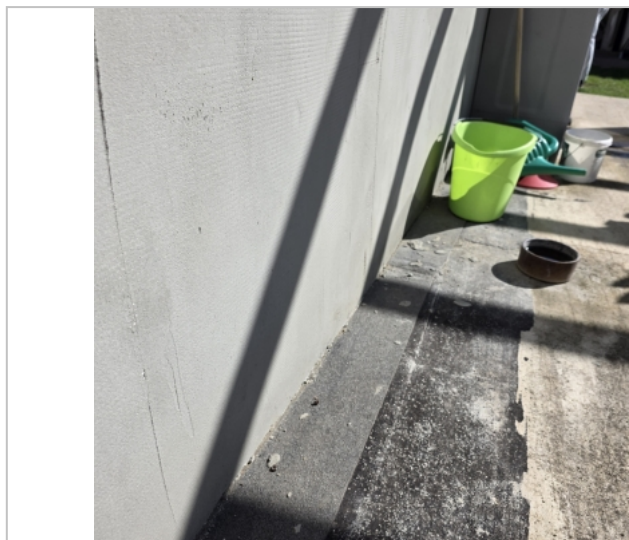


Foto: Ukončení izolace a povrch terasy



Foto: Pohled a terasu

Terasa není zastřešena, je osazena pouze dřevěnou pergolou, která zajišťuje částečné zastínění, ale neposkytuje ochranu před deštěm. Povrch je tvořen holým betonem, bez finální pochozí vrstvy.

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Izolace proti vodě:



(H10) Hydro - terasa, balkón, lodžie - detaily

Identifikována porucha

Úniky tepla:



(U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích

Identifikována porucha

**(U05) Vysoké náklady na vytápění domu**

Identifikována porucha

Zdravotní nezávadnost:**(N07) Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu**

Identifikována porucha

Návrh nápravných opatření:

Kompletní rekonstrukce skladby terasy, která by měla zahrnovat:

- provedení nové funkční hydroizolace s návazností na hydroizolaci spodní stavby,
- doplnění pochozí vrstvy – ideálně dlažba na terčích, která umožní trvalý přístup k hydroizolaci a její případné opravy,
- vytvoření spádové vrstvy směrem od objektu pro bezpečný odvod dešťové vody.

Doplnění zastřešení terasy – doporučujeme řešit jako součást komplexní revitalizace střechy a fasády, čímž se zamezí přímému zatékání na plochu terasy i do detailů u fasády.

Řádné ukončení a oplechování napojení mezi terasou a kontaktním zateplovacím systémem, aby nedocházelo k pronikání vody do zateplení.

Odhad celkových nákladů na realizaci nápravných opatření:

Typ položky	Popis položky	Odhad nákladů	
		Od	Do
Sanace	Kompletní rekonstrukce skladby terasy	78 000 Kč	90 000 Kč
	Celkem	78 000 Kč	90 000 Kč

3.9 Vnější povrchy**Celkové hodnocení konstrukce / systému:****Rizikový****D****Zjištěný stav:****Fasáda a zateplení**

Jižní část objektu byla opatřena kontaktním zateplovacím systémem s izolací z EPS tl. cca 100 mm. Část byla provedena pouze v podobě přilepených izolačních desek bez finální povrchové úpravy – izolace je tedy vystavena působení UV záření a jeví známky degradace (sprašování materiálu). Soklová část byla opatřena nevhodným materiálem (fasádní EPS místo XPS), který je nasákavý a nevhodný pro trvalý kontakt s vlhkostí.

Na dalších částech objektu zateplení zcela chybí (severní fasáda do ulice, stěna průjezdu, část přístavby k sousednímu objektu). Povrchy působí nerovnoměrně, bez jednotného architektonického řešení.

Střešní plášť

Střešní krytiny i oplechování vykazují výrazné nedostatky (viz kapitoly Střecha a Klempířské konstrukce). Povrchové vrstvy jsou místy poškozené, chybějí správně provedené detaily (úžlabí, oplechování komínů, atiky). Dochází k netěsnostem a zatékání, které přímo ohrožují stav navazujících konstrukcí i interiéru.

Terasa

Povrch terasy tvoří pouze betonová deska bez finální vrstvy. Hydroizolace není funkčně provedena, napojení na fasádu není řádně ukončeno, což umožňuje průnik vlhkosti k základům a zateplovacímu systému.

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Povrchy:

-  **(P01) Systematické mechanické poškození povrchových úprav na stěnách**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P02) Trhliny a boule v omítce, opadávání omítek mimo kontaktní zateplovací systémy**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(P03) Poruchy obkladů či dlažeb (trhliny, spárování, podklad apod.)**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P04) Trhliny a boule v povrchové úpravě kontaktních zateplovacích systémů**
Identifikována porucha
-  **(P05) Mechanické poškození ETICS**
Identifikována porucha
-  **(P06) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P07) Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu**
Identifikována porucha
-  **(P08) Znečištění povrchové úpravy fasády vlivy prostředí**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P09) Znečištění povrchu fasády vandaly**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(P10) Biotické napadení povrchové úpravy fasády**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(P14) Riziko poškození výplní otvorů**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Statika:

-  **(S01) Statika - základy - rozhraní hornin**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(S02) Statika - základy - promrzání**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika
-  **(S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S10) Nadměrné průhyby trámových stropů**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S11) Uhnílá zhlaví trámů dřevěných stropů**
Identifikována porucha

-  **(S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S18) Odpadnutí kontaktního zateplovacího systému vlivem nedostatečného přichycení**
Identifikována porucha

Izolace proti vodě:

-  **(H04) Hydro - spodní stavba - propustné zeminy**
Identifikována porucha
-  **(H06) Hydro - plochá střecha (i terasa) - plocha - spád**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(H08) Hydro - plochá střecha - detaily**
Identifikována porucha
-  **(H09) Hydro - plochá střecha (i terasa) - odvodnění**
Identifikována porucha
-  **(H10) Hydro - terasa, balkón, lodžie - detaily**
Identifikována porucha
-  **(H11) Hydro - fasáda - oplechování**
Identifikována porucha
-  **(H13) Hydro - šikmá střecha - krytina**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(H14) Hydro - šikmá střecha - doplňková hydroizolace**
Identifikována porucha
-  **(H15) Hydro - šikmá střecha - odvodnění**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(H17) Hydro - mokré provozy v interiéru**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika

Úniky tepla:

-  **(U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy**
Identifikována porucha
-  **(U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích**
Identifikována porucha
-  **(U05) Vysoké náklady na vytápění domu**
Identifikována porucha

Zdravotní nezávadnost:

-  **(N02) Riziko růstu plísní v rozích, koutech místností či na stěnách za nábytkem**
Identifikována porucha
-  **(N04) Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(N07) Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu**
Identifikována porucha

**(N11) Nebezpečná úroveň radioaktivity**

Neidentifikována porucha či její riziko

Návrh nápravných opatření:

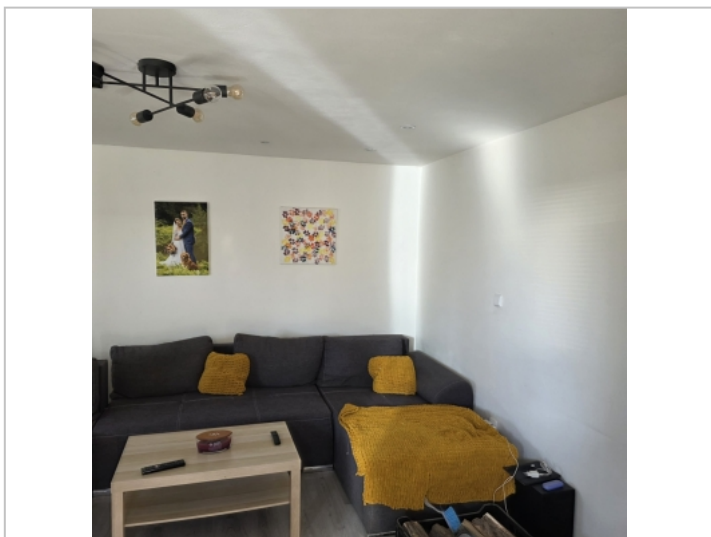
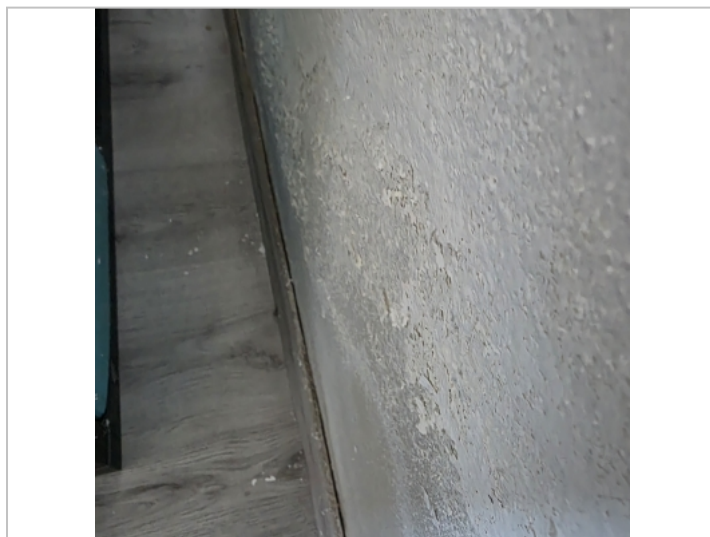
V rámci plánované celkové revitalizace objektu doporučujeme:

- Kompletní zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem s použitím vhodných materiálů (např. šedý EPS s vyšší účinností, XPS pro soklové části).
- Jednotné dokončení povrchových vrstev fasády – aplikace výztužné vrstvy s perlinkou, finální probarvené omítky s dostatečnou odolností proti povětrnosti.
- Rekonstrukci střešních povrchů – nová krytina, doplňková hydroizolace a oprava detailů (úžlabí, atiky, oplechování).
- Novou skladbu terasy – s funkční hydroizolací, vhodnou pochozí vrstvou a řádným napojením na fasádu.
- Komplexní provedení klempířských konstrukcí z trvanlivějších materiálů (titanzinek, lakovaný hliník) a s jednotným řešením detailů.

3.10 Vnitřní povrchy**Celkové hodnocení konstrukce / systému:****Rizikový****D****Zjištěný stav:****Omítky a stěny**

Většina vnitřních povrchů je opatřena novými omítkami. Část stěn, zejména v prostoru přiléhajícím k sousednímu objektu, byla opatřena vnitřním zateplením. Tento způsob zateplení je však rizikový, neboť posouvá původní konstrukci do kondenzační zóny a může vést k nadměrné kondenzaci vlhkosti ve skladbě nebo na povrchu zdiva.

Vnitřní povrchy jsou navíc lokálně poškozeny vlhkostními poruchami vycházejícími ze spodní stavby – patrná je tvorba plísní a solných výkvětů na omítkách.

**Foto:** Stěna s vnitřním zateplením**Foto:** Vlhkostní poruchy

Podlahy

V objektu byly provedeny nové podlahy, avšak každá místnost má jinou výškovou úroveň. Výškové rozdíly dosahují až cca 30 mm, což je v rozporu s požadavky norem na rovinnost a bezpečnost užívání. Tyto rozdíly představují bezpečnostní riziko (zakopnutí, pád).



Foto: Podlahy v interiéru



Foto: Výškový rozdíl podlah

Obklady a dlažby

V koupelně byly provedeny nové keramické obklady a dlažba. Nebylo však možné ověřit, zda byla pod nimi provedena funkční hydroizolace, která je nezbytná pro dlouhodobou ochranu proti vlhkostním poruchám. Absence této vrstvy může v budoucnu vést k zatékání vody do konstrukce, poškození podkladu a růstu plísní. U WC mísy bylo zjištěno mechanické poškození obkladu z důvodu nedostatečného mechanického zajištění WC modulu pro závěsné WC.



Foto: Obklad a dlažba v koupelně



Foto: Poškození obkladu o WC

Vyhodnocení souvisejících rizik:**Izolace proti vodě:**

(H04) Hydro - spodní stavba - propustné zeminy

Identifikována porucha



(H17) Hydro - mokré proozy v interiéru

Pro vyhodnocení je nutná diagnostika

Bezpečnost a požární bezpečnost:

-  **(B03) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nerovnosti nebo kluznosti nášlapných vrstev podlah**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Zvuk a hluk:

-  **(Z03) Riziko šíření hluku konstrukcí – kročejový hluk**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika

Statika:

-  **(S01) Statika - základy - rozhraní hornin**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(S02) Statika - základy - promrzání**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika
-  **(S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S10) Nadměrné průhyby trámových stropů**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S11) Uhníla zhlaví trámů dřevěných stropů**
Identifikována porucha

Povrchy:

-  **(P01) Systematické mechanické poškozování povrchových úprav na stěnách**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P03) Poruchy obkladů či dlažeb (trhliny, spárování, podklad apod.)**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P06) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P07) Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu**
Identifikována porucha
-  **(P11) Prohýbání podlahy**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(P14) Riziko poškození výplní otvorů**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Úniky tepla:

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

Zdravotní nezávadnost:

-  **(N02) Riziko růstu plísní v rozích, koutech místností či na stěnách za nábytkem**
Identifikována porucha

Návrh nápravných opatření:**Omítky a stěny**

Provedení sondy do skladby vnitřního zateplení pro ověření skutečné skladby a zjištění, zda nedochází k nadměrné kondenzaci vlhkosti.

Odstranění vnitřního zateplení a jeho nahrazení vnějším kontaktním zateplením – i přes komplikace s hranicí pozemku je toto řešení dlouhodobě jediné správné.

V místech poškozených vlhkostí provést odstranění degradovaných vrstev a aplikovat sanační omítkový systém – doporučujeme výrobce Schomburg, řada THERMOPAL.

Podlahy

Demontáž stávajících podlahových vrstev – tento krok bude nezbytný i s ohledem na doporučenou novou hydroizolaci spodní stavby.

Sjednocení skladby a výškové úrovně podlah ve všech místnostech tak, aby odpovídaly normovým požadavkům a byly bezpečné.

Doplnění tepelné izolace v podlahách a zvážení aplikace nízkoprofilového podlahového topení, které zvýší komfort užívání.

3.11 Výplně otvorů

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Zjištěný stav:

Okenní výplně jsou plastové, osazené izolačním dvojsklem s hliníkovým distančním rámečkem. Tento typ rámečku je výrazně tepelně vodivý, což v zimních měsících způsobuje prochlazování okraje skleněné výplně, pokles povrchové teploty a může vést k povrchové kondenzaci a následnému růstu plísní.



Foto: Dvojsklo



Foto: Dvojsklo

V inzerci byla přitom deklarována okna s izolačním trojsklem, což neodpovídá skutečnosti.

**(S02) Statika - základy - promrzání**

Pro vyhodnocení je nutná diagnostika

**(S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání**

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Úniky tepla:**(U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy**

Identifikována porucha

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

Identifikována porucha

**(U05) Vysoké náklady na vytápění domu**

Identifikována porucha

Zdravotní nezávadnost:**(N01) Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení**

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

**(N09) Nebezpečné koncentrace oxidu uhličitýho (CO2)**

Neidentifikována porucha či její riziko

Návrh nápravných opatření:

Celková výměna okenních výplní za nová plastová okna s izolačním trojsklem a distančním rámečkem s nižší tepelnou vodivostí (např. plastový nebo nerezový).

Při osazení nových oken zajistit řádné vzduchotěsné opracování připojovací spáry pomocí systémových pásek, které zaručí splnění normových požadavků na vzduchotěsnost a omezí riziko kondenzace.

V rámci výměny provést také revizi a opravu detailů ostění, aby bylo dosaženo kvalitního napojení oken na konstrukci a minimalizace tepelných mostů.

Odhad celkových nákladů na realizaci nápravných opatření:

Typ položky	Popis položky	Odhad nákladů	
		Od	Do
Sanace	Výměna okenních otvorů	152 000 Kč	190 000 Kč
	Celkem	152 000 Kč	190 000 Kč

3.12 Elektroinstalace**Celkové hodnocení konstrukce / systému:****Rizikový****D****Zjištěný stav:**

V době prohlídky nebyla doložena platná revizní zpráva elektroinstalace. S ohledem na provedenou celkovou rekonstrukci vnitřních prostor lze předpokládat, že byla elektroinstalace nově realizována nebo zásadně upravena, tuto skutečnost však nebylo možné ověřit.

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Technická zařízení:

-  **(T03) Elektroinstalace - Bytové a domovní rozvody silnoprůdu**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(T04) Elektroinstalace - Zásuvky a svítidla**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(T05) Elektroinstalace – Zónování koupelen a sprch**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(T06) Elektroinstalace – Slaboproudé rozvody**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(T09) Elektroinstalace – Chyby revize elektroinstalace**
Identifikována porucha

Izolace proti vodě:

-  **(H10) Hydro - terasa, balkón, lodžie - detaily**
Identifikována porucha

Návrh nápravných opatření:

Ověření technického stavu elektroinstalace prostřednictvím provedení řádné elektrorevize.

Na základě výsledku revize rozhodnout o případné nutnosti doplnění, úprav nebo celkové výměny části elektroinstalace tak, aby byla zajištěna její bezpečnost a soulad s platnými normami.

3.13 Vodovod

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Rizikový

D

Zjištěný stav:

Rozvody vody byly pravděpodobně realizovány jako nové, z plastového potrubí typu PPR. Vedení je však místy provedeno v prostorech, kde může docházet k promrzání, což představuje riziko poruch. Potrubí nebylo řádně ukotveno ani opatřeno tepelnou izolací, čímž se zvyšuje riziko mechanického poškození i tepelných ztrát.



Foto: Absence zateplení, poškození bojleru



Foto: Rozvody vody v přístavbě

Ohřev vody je zajištěn elektrickým zásobníkovým ohřívačem (bojlerem). Tento typ zařízení nemá funkci termické desinfekce, což může při dlouhodobém provozu představovat hygienické riziko (rozvoj bakterií, např. legionella).

V době prohlídky bylo zjištěno, že je uvolněno krytí elektrického připojení bojleru, čímž vzniká riziko úrazu elektrickým proudem.

Studna se nachází přímo pod stěnou přístavby, což je z hlediska stavebního řešení zcela nevhodné – umístění studny může přispívat k zvýšené vlhkosti ve stěnách objektu. Voda ze studny je vedena do interiéru a napojena na rozvod vody k toaletě, přičemž rozvody nejsou zcela oddělené. Tím hrozí riziko zpětné kontaminace pitné vody.

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Technická zařízení:



(T22) Vodovod - Chyby v rozvodech

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy



(T23) Vodovod – Chyby v zásobování vodou

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Zdravotní nezávadnost:



(N13) Legionella

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Návrh nápravných opatření:

Revize rozvodů vody – provést doplnění řádného ukotvení potrubí a jejich zateplení, zejména v rizikových místech s možností promrzání.

Revize ohřevu vody – prověřit technický stav bojleru a zvážit jeho výměnu za moderní zařízení s možností nastavení termické desinfekce.

Bezodkladně zajistit elektrické napojení bojleru – provést řádné zakrytování a zajištění svorkovnice dle bezpečnostních požadavků, aby bylo eliminováno riziko úrazu proudem.

Provedení kompletní technické revize studny včetně rozboru vody akreditovanou laboratoří.

Zajištění zcela oddělených rozvodů – rozvody napojené na studnu nesmí být propojeny s rozvody pitné vody.

Případné přetěsnění a zvýšená izolace u stěn objektu s cílem omezit průnik vody do základových konstrukcí.

Do budoucna doporučujeme zvážit úplné zrušení studny nebo její využití pouze pro technické účely (zálivka), nikoli pro provoz objektu.

Odhad celkových nákladů na realizaci nápravných opatření:

Typ položky	Popis položky	Odhad nákladů	
		Od	Do
Sanace	Lokální oprava potrubí	30 000 Kč	30 000 Kč
Sanace	Zateplení rozvodů vody	5 000 Kč	5 000 Kč
Sanace	Výměna bojleru	10 000 Kč	23 000 Kč
	Celkem	45 000 Kč	58 000 Kč

3.14 Kanalizace

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Velmi dobrý A

Zjištěný stav:

Nebyly zjištěny zásadní nedostatky

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Technická zařízení:



(T24) Kanalizace – Chyby v rozvodech

Neidentifikována porucha či její riziko



(T25) Kanalizace - Chyby v likvidaci odpadních vod

Neidentifikována porucha či její riziko

3.15 Vytápění

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Velmi dobrý A

Zjištěný stav:

Vytápění objektu je řešeno pomocí elektrokotle, teplo je distribuováno do otopné soustavy s radiátory. Při prohlídce nebyly zjištěny zásadní technické nedostatky v provozuschopnosti systému.

V inzerci byla uváděna možnost napojení krbu, avšak toto řešení není v současnosti možné. Komínové těleso bylo ze strany interiéru zakryto vnitřním zateplením, čímž došlo k zamezení přístupu k sopouchu a zároveň nebyly doloženy doklady o provedené revizi (viz kapitola Komínová tělesa).

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Technická zařízení:



(T10) Vytápění – Chyby v elektrických zdrojích tepla

Neidentifikována porucha či její riziko



(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

Bezpečnost a požární bezpečnost:



(B14) Hořlavé materiály umístěné v okolí krbu nebo komínového tělesa předmětného objektu

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Návrh nápravných opatření:

Elektrokotel a radiátory:

- Provést pravidelnou údržbu a revizi elektrozařízení kotle.
- Zajistit odvětrání a kontrolu funkce jednotlivých radiátorů.

Možnost napojení krbu:

- Reálně zvážit využití komína až po provedení řádné revize a případně celkové rekonstrukce komínového tělesa.
- Pokud by měl být krb součástí vytápění, bude nutné odstranit vnitřní zateplení zakrývající sopouch a provést stavební úpravy tak, aby byly splněny požární a technické požadavky.

Energetické úspory:

- Do budoucna doporučujeme zhodnotit i alternativní zdroje vytápění (např. tepelné čerpadlo), zejména s ohledem na vysoké provozní náklady elektrokotle.

3.16 Okolí stavby a pozemky

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Dobrý

B

Zjištěný stav:

Objekt není vybaven:

- přenosným hasicím přístrojem,
- zařízením autonomní detekce a signalizace (hlásič kouře).

Obě tato zařízení jsou povinnou výbavou rodinného domu podle platných právních předpisů (vyhl. č. 23/2008 Sb., ve znění vyhl. č. 268/2011 Sb.). Jejich absence představuje nedostatek z hlediska požární bezpečnosti.

V katastru nemovitostí jsou na objektu zapsána omezení vlastnického práva:

- Zákaz zcizení – znamená, že vlastník nemovitost nesmí převést (prodat, darovat) bez souhlasu oprávněného subjektu.
- Zástavní právo smluvní – znamená, že nemovitost je zastavena ve prospěch věřitele (např. banky) jako zajištění úvěru. Dokud nebude dluh vypořádán, je nemovitost zatížena touto právní překážkou.

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Pozemky:

-  **(L01) Majetkoprávní vztahy k předmětné nemovitosti**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(L02) Stavba bez stavebního povolení**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(L03) Územní plán města či obce**
Neidentifikována porucha či její riziko

Povrchy:

-  **(P08) Znečištění povrchové úpravy fasády vlivy prostředí**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P10) Biotické napadení povrchové úpravy fasády**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Bezpečnost a požární bezpečnost:

-  **(B10) Nedostatečná vzdálenost předmětného objektu od sousedů**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(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

Návrh nápravných opatření:

Bezpečnostní vybavení

- Doplnit objekt o přenosný hasicí přístroj odpovídající třídy (doporučeno práškový ABC).
- Bezodkladně osadit zařízení autonomní detekce a signalizace (hlásiče kouře) v minimálním rozsahu požadovaném vyhláškou – tedy u vstupu z obytné části směrem k východu, a případně i další hlásiče dle velikosti a dispozice domu.
- V případě instalace plynových spotřebičů doporučujeme také detektor CO (oxidu uhelnatého).

Právní omezení

- Před jakýmkoli nakládáním s nemovitostí (např. prodej, převod) je nutné řešit výmaz zákazu zcizení i zástavního práva. To vyžaduje souhlas banky/věřitele a splacení závazků, pro které byla nemovitost zatížena.
- Doporučujeme konzultovat stav s právníkem nebo notářem a nahlédnout do úplného výpisu z katastru, aby byly jasně stanoveny podmínky pro výmaz těchto omezení.

3.17 Ostatní části

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Vyhodnocení souvisejících rizik:

Bezpečnost a požární bezpečnost:

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

Zvuk a hluk:

- ✓ **(Z05) Nevyhovující prostorová akustika obytných místností**
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ **(Z06) Nadměrný hluk technického vybavení bytu**
Neidentifikována porucha či její riziko

Úniky tepla:

- ⊗ **(U03) Energetický průkaz**
Identifikována porucha
- ⊗ **(U05) Vysoké náklady na vytápění domu**
Identifikována porucha

Zdravotní nezávadnost:

- ✓ **(N10) Nebezpečné koncentrace formaldehydu**
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ **(N11) Nebezpečná úroveň radioaktivity**
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ **(N14) Nedostatečné denní osvětlení**
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ **(N15) Nedostatečné oslunění obytných místností**
Neidentifikována porucha či její riziko

Legenda k výstupům Inspekce nemovitostí

Metodika hodnocení

Inspekce nemovitostí je založena na systematické metodice, která se zaměřuje na vyhledávání rizikových a vadných řešení ve stavebních konstrukcích a technických systémech objektu.

Metodika posuzuje více než **120 typických rizik a vad**, a to v rámci následujících **9 technických oborů**:

 Statika	 Bezpečnost a požární bezpečnost	 Zdravotní nezávadnost
 Izolace proti vodě	 Zvuk a hluk	 Technická zařízení
 Povrchy	 Úniky tepla	 Pozemky

Způsob provedení inspekce

Hodnocení je provedeno formou **nedestruktivní, vizuální „zkušební“ diagnostiky**.

To znamená, že:

- není prováděno odkrývání zakrytých konstrukcí,
- nejsou odebírány vzorky ani prováděny laboratorní rozbor,
- využívají se pouze **drobné diagnostické přístroje** (např. vlhkoměry, anemometry, teploměry apod.).

Výsledné hodnocení odráží stav zjištěný při fyzické prohlídce nemovitosti v době inspekce.

Poučení

Informace uvedené v tomto technickém průkazu byly získány na základě prohlídky nemovitosti a z dostupných podkladů. Nebyly ověřovány všechny konstrukce – zejména ty nepřístupné či zakryté. Prohlídka neobsahuje invazivní zkoušky ani laboratorní rozbor.

Hodnocení je informativní a nevylučuje možnost existence dalších vad, které nebyly z důvodu přístupnosti či metodického omezení diagnostikovány.

Doporučujeme provádět veškeré opravy na základě projektové dokumentace a prostřednictvím odborných realizačních firem.

Technický průkaz naplňuje informační povinnost prodávajícího tým, že dokumentuje technický stav nemovitosti dle požadavků zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Legenda – výklad stavů rizik a poruch

Vliv	Ikona	Stav rizika	Popis
Primární		Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy	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.
Sekundární			
Primární		Identifikována porucha	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.
Sekundární			
Primární		Pro vyhodnocení je nutná diagnostika	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.
Sekundární			
Primární		Neidentifikována 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.
Sekundární			

Primární riziko je takové riziko, které vzniká přímo v hodnocené oblasti – tedy konstrukčním prvku nebo technickém oboru. Jedná se o vadu nebo poruchu, která bezprostředně ovlivňuje funkci, bezpečnost nebo životnost dané části stavby.

Sekundární riziko je riziko, které vzniká v jiné části objektu, ale svým dopadem zasahuje i hodnocenou oblast. Typicky jde o přenos problému (např. vlhkosti, statické poruchy, tepelného mostu) z jiné konstrukce nebo systému, který zde způsobuje další degradaci či ohrožení.

Legenda hodnocení

Celkové hodnocení

Použité hodnocení (písmena a barvy) označuje technický stav v jednotlivých oblastech (konstrukce, systémy, technické obory). Hodnocení vychází z vizuální inspekce a posouzení závažnosti zjištěných nedostatků.

Hodnocení	Symbol	Popis hodnocení
Velmi dobrý A	A	Bez vad nebo jen s drobnými nedostatky, které neovlivňují funkci, životnost ani bezpečnost.
Dobry B	B	Stav s běžnými známkami opotřebení nebo mírnými technickými nedostatky, bez nutnosti okamžitého zásahu.
Uspokojivý C	C	Výskyt zhoršeného technického stavu, omezené funkce nebo zvýšeného rizika budoucí poruchy. Doporučena údržba či oprava.
Rizikový D	D	Závažné poruchy nebo technické vady, které mají negativní dopad na funkci, bezpečnost nebo životnost. Nutné řešení.
Nelze hodnotit* ?	?	Konstrukce nebo systém nebyl přístupný nebo nebylo možné provést dostatečné posouzení. Stav nelze objektivně zhodnotit.
Není dostupné N/A	N/A	Konstrukce nebo systém se v hodnocené nemovitosti nenachází.

Hodnocení životnosti

Hodnocení životnosti vyjadřuje odhad aktuální fáze životního cyklu dané konstrukce nebo technického systému, a to s ohledem na obvyklou dobu užívání, známky opotřebení a potřebu údržby či rekonstrukce.

Hodnocení	Symbol	Popis hodnocení
Nová konstrukce / nový systém Stáří maximálně 5 let	A	Prvek je nový nebo téměř nový, jeho stáří nepřesahuje 5 let. Nevykazuje žádné známky opotřebení a jeho životnost je prakticky celá před ním.
V první polovině životnosti Minimální projevy opotřebení	B	Prvek je v dobrém technickém stavu, projevují se pouze minimální známky běžného opotřebení. Zbývá více než polovina jeho předpokládané životnosti.
Za polovinou životnosti Objevují se známky opotřebení	C	Dochází k viditelnému opotřebení, konstrukce nebo systém má za sebou více než polovinu své životnosti. Zatím plní svou funkci, ale bude vhodné plánovat údržbu nebo výměnu.
Blíží se konec životnosti Opotřebení, nutná rekonstrukce	D	Technický stav prvku je zhoršený, funkčnost může být omezená. Dochází k častějším poruchám nebo degradaci. Doporučena příprava na opravu či rekonstrukci.
Po životnosti Nutná rekonstrukce	E	Prvek je za hranicí své použitelnosti, neplní požadovanou funkci nebo je ve velmi špatném technickém stavu. Nutná výměna nebo celková rekonstrukce.

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Identifikační číslo: 2025-00000-XY
Účel zpracování průkazu: Posouzení objektu
Varianta inspekce: Standard
Typ nemovitosti: Rodinný dům
Ulice, číslo: Tiskařská 257/10
PSČ, město: 108 00, Praha
Předpokládaný rok výstavby: 1945
Poslední rekonstrukce objektu: 2020



CELKOVÉ HODNOCENÍ

HODNOCENÍ OBJEKTU (průměr pro celý objekt)	HODNOCENÍ KONSTRUKCÍ A SYSTÉMŮ	
Velmi dobrý A	Základové konstrukce	Schodiště
	Hydroizolace spodní stavby	Bleskosvod
Dobrý B	Svislé konstrukce	Elektroinstalace
	Stropní konstrukce	Vodovod
Uspokojivý C	Zastřešení	Kanalizace
	Komínová tělesa	Plynovod
Rizikový D	Klempířské konstrukce	Vytápění
	Balkony, terasy, lodžie	Vzduchotechnika
Nelze hodnotit * ?	Vnější povrchy	Výtahy
	Vnitřní povrchy	Okolí stavby a pozemky
	Výplně otvorů	Ostatní části

HODNOCENÍ DLE TECHNICKÝCH OBORŮ

Statika	Bezpečnost a požární bezpečnost	Zdravotní nezávadnost
Izolace proti vodě	Zvuk a hluk	Technická zařízení
Povrchy	Úniky tepla	Pozemky

Legenda: * Pro více než polovinu hodnocených rizik je pro vyhodnocení doporučena další diagnostika

VYHODNOCENÍ STÁŘÍ KONSTRUKCÍ A SYSTÉMŮ							
Dle tabulky životnosti konstrukcí zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.							
Typ konstrukce, resp. systému	Předpokládaná životnost [rok]	Aktuální stáří [rok]	Hodnocení životnosti	Typ konstrukce, resp. systému	Předpokládaná životnost [rok]	Aktuální stáří [rok]	Hodnocení životnosti
 Základové konstrukce: Přístavba	150 - 200	51		 Balkony, terasy, lodžie	60 - 100	51	
 Základové konstrukce: Ostatní	150 - 200	80		 Vnější povrchy: Zateplená fasáda	50 - 80	5	
 Hydroizolace spodní stavby: Přístavba	30 - 60	51		 Vnější povrchy: Ostatní	50 - 80	15	
 Hydroizolace spodní stavby: Ostatní	30 - 60	80		 Vnitřní povrchy	30 - 60	5	
 Svislé konstrukce: Přístavba	80 - 200	51		 Podlahy a jejich povrchy	15 - 80	5	
 Svislé konstrukce: Ostatní	80 - 200	80		 Okenní výplně	50 - 80	15	
 Stropní konstrukce	80 - 200	80		 Vstupní dveře	50 - 80	15	
 Zastřešení mimo krytinu: Přístavba	70 - 150	51		 Vnitřní dveře	50 - 80	5	
 Zastřešení mimo krytinu: Průjezd	70 - 150	15		 Garážová vrata, vjezdové brány	30 - 50	80	
 Zastřešení mimo krytinu: Ostatní	70 - 150	80		 Elektroinstalace	25 - 50	5	
 Střešní krytina: Přístavba	40 - 80	51		 Vodovod	20 - 50	5	
 Střešní krytina: Průjezd	40 - 80	15		 Zdroj pro ohřev TV	20 - 40	5	
 Střešní krytina: Ostatní	40 - 80	80		 Kanalizace	30 - 60	5	
 Komínová tělesa	80 - 200	5		 Vytápění	20 - 50	5	
 Klempířské konstrukce	30 - 80	80					

CELKOVÝ ODHAD NÁKLADŮ NA SANAČNÍ OPATŘENÍ	
CELKOVÝ SOUČET**	
OD	DO
3 154 125 Kč	4 426 900 Kč

PODÍL NÁKLADŮ DLE KONSTRUKCÍ A SYSTÉMŮ**					
KONSTRUKCE / SYSTÉM	ODHAD NÁKLADŮ		VIZUALIZACE PODÍLU ODHADU NÁKLADŮ		
	OD	DO	0 Kč	800 000 Kč	1 600 000 Kč
 Základové konstrukce	115 000 Kč	174 000 Kč			
 Hydroizolace spodní stavby	853 425 Kč	1 558 900 Kč			
 Svislé konstrukce	277 000 Kč	417 000 Kč			
 Stropní konstrukce	380 000 Kč	435 000 Kč			
 Zastřešení	1 051 000 Kč	1 295 500 Kč			
 Komínová tělesa	195 000 Kč	195 000 Kč			
 Klempířské konstrukce	7 700 Kč	13 500 Kč			
 Balkony, terasy, lodžie	78 000 Kč	90 000 Kč			
 Vnější povrchy	0 Kč	0 Kč			
 Vnitřní povrchy	0 Kč	0 Kč			
 Výplně otvorů	152 000 Kč	190 000 Kč			
 Schodiště	0 Kč	0 Kč			
 Bleskosvod	0 Kč	0 Kč			
 Elektroinstalace	0 Kč	0 Kč			
 Vodovod	45 000 Kč	58 000 Kč			
 Kanalizace	0 Kč	0 Kč			
 Plynovod	0 Kč	0 Kč			
 Vytápění	0 Kč	0 Kč			
 Vzduchotechnika	0 Kč	0 Kč			
 Výtahy	0 Kč	0 Kč			
 Okolí stavby a pozemky	0 Kč	0 Kč			
 Ostatní části	0 Kč	0 Kč			

Legenda: ** Uvedené ceny jsou hrubým cenovým odhadem. Ceny zahrnují předpokládané náklady na diagnostiku. Ceny jsou uvedeny bez DPH.

SOUHRN NAVRŽENÝCH SANAČNÍCH OPATŘENÍ A DIAGNOSTIKY

Hodnocené místo	Typ položky	Popis položky	Odhad nákladů	
			Od	Do
 Základové konstrukce	Sanace	Jednostranné zajištění základů pomocí systému vrtaných mikropilot STATIpile	98 000 Kč	150 000 Kč
	Diagnostika	Konzultace se statikem	10 000 Kč	10 000 Kč
	Diagnostika	Provedení kopané sondy za účelem ověření hloubky základové spáry	7 000 Kč	14 000 Kč
	Celkem za hodnocené místo: Základové konstrukce		115 000 Kč	174 000 Kč
 Hydroizolace spodní stavby	Sanace	Provedení obvodové drenáže kolem objektu a odvádění této vody mimo objekt. (toto řešení veškerou vodu nezadrží)	300 000 Kč	390 000 Kč
	Sanace	Provedení nové hydroizolace zevnitř domu	380 000 Kč	912 000 Kč
	Sanace	Vybudování retenční nádrže	30 000 Kč	60 000 Kč
	Sanace	Drenážní kontrolní šachta	28 000 Kč	40 000 Kč
	Sanace	Úprava okolí objektu – snížení terénu a vyspádování od objektu	16 425 Kč	21 900 Kč
	Sanace	Provedení sanačních omítek - Schomburg, řada THERMOPAL	64 000 Kč	80 000 Kč
	Diagnostika	Měření koncentrace radou z podloží	10 000 Kč	15 000 Kč
	Diagnostika	Stavebnětechnický průzkum se zaměřením na stanovení vhodné koncepce sanace hydroizolace spodní stavby	25 000 Kč	40 000 Kč
	Celkem za hodnocené místo: Hydroizolace spodní stavby		853 425 Kč	1 558 900 Kč
 Svislé konstrukce	Sanace	Zapravení pasivních trhlin - očištění, vyplnění akrylovým tmelem, výmalba - rozsah do 30 trhlin	8 000 Kč	16 000 Kč
	Sanace	Zajištění aktivních trhlin pomocí systému dodatečně vlepené helikální výztuže z austenitické oceli STATIbar (bez opravy povrchů)	10 000 Kč	20 000 Kč

Hodnocené místo	Typ položky	Popis položky	Odhad nákladů	
			Od	Do
	Sanace	Výměna nadokenních překladů	30 000 Kč	60 000 Kč
	Sanace	Kompletní odstranění původního zateplení vč. likvidace odpadů	8 000 Kč	9 000 Kč
	Sanace	Aplikace nového zateplení (obsahuje zakládací lišty, dilatační profily, zateplení ostění vč. rohovníků, dodávka a montáž kotvení, bez omítky)	156 000 Kč	234 000 Kč
	Sanace	Tenkovrstvá omítka pro zateplovací systémy	65 000 Kč	78 000 Kč
	Celkem za hodnocené místo: Svislé konstrukce		277 000 Kč	417 000 Kč
 Stropní konstrukce	Sanace	Výměna trémového stropu za nový železobetonový se ztraceným bedněním, z trapézového plechu a ocelovými válcovanými profily	325 000 Kč	365 000 Kč
	Sanace	Demontáž souvrství podlahy půdy	55 000 Kč	70 000 Kč
	Celkem za hodnocené místo: Stropní konstrukce		380 000 Kč	435 000 Kč
 Zastřešení	Sanace	Dodatečné provedené pozedního věnce	65 000 Kč	90 000 Kč
	Sanace	Kompletní výměna krovu	150 000 Kč	225 000 Kč
	Sanace	Nová skladba šikmé střechy vč. zateplení	392 000 Kč	448 000 Kč
	Sanace	Celková rekonstrukce ploché střechy	234 000 Kč	292 500 Kč
	Sanace	Celková rekonstrukce střechy průjezdu vč. nosné konstrukce	210 000 Kč	240 000 Kč
	Celkem za hodnocené místo: Zastřešení		1 051 000 Kč	1 295 500 Kč
 Komínová tělesa	Sanace	Celková úprava komínových těles	180 000 Kč	180 000 Kč
	Diagnostika	Revize spalinových cest	15 000 Kč	15 000 Kč
	Celkem za hodnocené místo: Komínová tělesa		195 000 Kč	195 000 Kč
 Klempířské konstrukce	Sanace	Provedení nových parapetů oken	7 700 Kč	13 500 Kč
	Celkem za hodnocené místo: Klempířské konstrukce		7 700 Kč	13 500 Kč

Hodnocené místo	Typ položky	Popis položky	Odhad nákladů	
			Od	Do
Balkony, terasy, lodžie	Sanace	Kompletní rekonstrukce skladby terasy	78 000 Kč	90 000 Kč
	Celkem za hodnocené místo: Balkony, terasy, lodžie		78 000 Kč	90 000 Kč
 Výplně otvorů	Sanace	Výměna okenních otvorů	152 000 Kč	190 000 Kč
	Celkem za hodnocené místo: Výplně otvorů		152 000 Kč	190 000 Kč
 Vodovod	Sanace	Lokální oprava potrubí	30 000 Kč	30 000 Kč
	Sanace	Zateplení rozvodů vody	5 000 Kč	5 000 Kč
	Sanace	Výměna bojleru	10 000 Kč	23 000 Kč
	Celkem za hodnocené místo: Vodovod		45 000 Kč	58 000 Kč
Celkem za nemovitost			3 154 125 Kč	4 426 900 Kč