


# TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

## Varianta ZÁKLAD PLUS



### Prověřená nemovitost

Typ	RD
Výstavba	2021
Poslední rekonstrukce	bez rekonstrukce
Adresa	Hlušovice
Císlo průkazu	2022-025538-VP
Datum vydání	18.10.2022



### Vyhodnocení

Obor	Velmi dobrý	Dobrý	Uspokojivý	Rizikový	Nelze hodnotit*	DIA OK** Náklady sanace	DIA BAD** Náklady sanace
Statika		②				102 100 Kč	232 100 Kč
Izolace proti vodě	①					174 000 Kč	174 000 Kč
Povrchy	①					0 Kč	0 Kč
Bezpečnost a požární bezpečnost			③			4 500 Kč	4 500 Kč
Zvuk a hluk	①					0 Kč	0 Kč
Úniky tepla			③			246 600 Kč	246 600 Kč
Zdravotní nezávadnost		②				291 400 Kč	291 400 Kč
Technická zařízení	①					5 000 Kč	5 000 Kč
Pozemky	①					0 Kč	0 Kč
Celkové náklady na sanaci						823 600 Kč - 953 600 Kč	


\*\* Celkové náklady na sanaci jsou dány jako interval. Spodní mez intervalu je sumou sanací všech prokázaných rizik s přičtením nákladů na sanaci rizik s diagnostikou pro variantu, kdy se diagnostikou neprokáží žádné problémy (DIA OK). Horní mez intervalu je sumou sanací všech prokázaných rizik s přičtením nákladů na sanaci rizik s diagnostikou pro variantu, kdy se diagnostikou prokáže plný rozsah problémů (DIA BAD).


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

### Inspektor

### Hlavní inspektor

Petr Vencel





# IDENTIFIKACE

<b>NEMOPAS Typ</b>	Inspekce	
<b>Prověřená nemovitost</b>	Typ:	RD
	Rok výstavby:	2021
	Rok poslední rekonstrukce:	bez rekonstrukce
	Adresa:	
		783 14 Hlušovice
	Evidenční číslo průkazu:	2022-025538-VP
<b>Úkol</b>	Prověření technického stavu	
<b>Inspekce varianta:</b>	<input type="radio"/> ZÁKLAD <input type="radio"/> STANDARD <input type="radio"/> KOMPLET <input checked="" type="radio"/> ZÁKLAD PLUS	
<b>Hodnocené technické obory:</b>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <input checked="" type="checkbox"/> Statika  <input checked="" type="checkbox"/> Povrchy  <input checked="" type="checkbox"/> Zvuk a hluk  <input checked="" type="checkbox"/> Zdravotní nezávadnost  <input checked="" type="checkbox"/> Pozemky         </div> <div> <input checked="" type="checkbox"/> Izolace proti vodě  <input checked="" type="checkbox"/> Bezpečnost a požární bezpečnost  <input checked="" type="checkbox"/> Úniky tepla  <input checked="" type="checkbox"/> Technická zařízení         </div> </div>	
<b>Objednatel</b>	Název:	
	IČO:	
	Adresa:	783 14 Hlušovice
	Kontaktní osoba:	
	Telefon:	
	E-mail:	
<b>Dodavatel</b>	Název:	NEMOPAS - DEKPROJEKT s.r.o.
	Adresa:	Tiskařská 10/257, 10800 Praha 10
	IČO:	27642411
<b>Inspektor</b>		
<b>Kontrola</b>	Petr Vencel	
<b>Datum zpracování</b>	18.10.2022	

## **POPIS NEMOVITOSTI**

### **Základní charakteristika budovy**

**Typ objektu:** Rodinný dům

**Rok výstavby:** novostavba – 2021

**Rok poslední rekonstrukce:** bez pozdější rekonstrukce

**Umístění nemovitosti k ostatní zástavbě:** Řadová zástavba

**Počet nadzemních podlaží (NP):** 1.NP

**Počet podzemních podlaží (PP):** Bez podsklepení

**Půdorysný tvar objektu:** Půdorysný tvar písmene L

**Tvar střešní konstrukce:** Plochá střecha pultového tvaru

**Vystupující a ustupující konstrukce:** Bez ustupujících konstrukcí

**Situování hlavního vchodu RD:** Západním směrem v 1.NP

**Situování zahrady:** Severním směrem

**Dopravní dostupnost pro os. automobily:** Místní zpevněná komunikace

**Možnosti parkování:** Na zpevněné ploše na vlastním pozemku, garážové stání

**Umístění objektu v obci:** V okrajové části obce

### **Popis**

Objekt byl kolaudován cca v roce 2021. Jedná se o přízemní novostavbu rodinného domu, která je zastřešena plochou střechou pultového tvaru. Střecha má směrem o zahrady významný přesah přes obvodové konstrukce. Střecha dále navazuje na prostor garáže a mezi garáží a domem je vytvořena krytá terasa. Objekt byl v době prohlídky využíván.

### **Nosné konstrukce**

**Základy:** Základové monolitické betonové pasy.

**Hloubka založení:** Dle projektové dokumentace je základová spára v hloubce cca 1,05 m od přilehlého terénu.

Poznámka:

### **Nosné obvodové konstrukce**

#### **Stěnový systém zděný**

**Materiál:** Zdivo z autoklávového betonu + vnější kontaktní zateplovací systém

**Tloušťka stěny:** celková tloušťka 450 mm

**Nosná konstrukce střechy:** Dřevěná nosná konstrukce – dřevěný krov

Poznámka:

### **Skladby konstrukcí obálky budovy**

#### **Obvodové stěny:**

- Vnitřní povrchová úprava
- Zdivo z tvárnic z autoklávového betonu – typu Ytong
- Zateplená izolace z EPS
- Výztužná vrstva s perlinkou
- Vnější stěrková omítka

#### **Střešní konstrukce vč. krytiny:**

- Plochá střecha:
- Povlaková hydroizolace z SBS modifikovaných asfaltových pásů
- Celoplošné bednění
- Nosná konstrukce + tepelná izolace z minerálních vláken
- Nosná konstrukce podhledu
- Podhledové vrstvy (SDK desky) + parotěsnicí vrstva

#### **Podlahy (dle PD):**

- Nášlapná vrstva
- Cementový potěr + podlahové vytápění

- Tepelná izolace z EPS
- Hydroizolace spodní stavby – SBS modifikované asfaltové pásy
- Podkladní betonová mazanina
- Štěrkový podsyp
- Rostlý terén

### **Technická zařízení budovy, vytápění**

#### **Napojení na veřejné rozvody sítí**

**Elektroinstalace:** Ano

**Vodovod:** Ano

**Kanalizace splašková:** Ano

**Plyn:** Ne

#### **Slaboproudé rozvody:**

**TV:** Ano

**Internet:** Ano

**Zabezpečovací systém:** Ne

**Domácí vrátný aj.:** Ne

#### **Vytápění:**

**Primární zdroj vytápění:** Tepelné čerpadlo

**Sekundární zdroj vytápění:** Příprava pro krbovou vložku

**Ohřev TUV:** Tepelné čerpadlo s elektrickým ohřevem

**Vzduchotechnická zařízení:** Ne – v prostoru chodby příprava pro klimatizaci

**Lokální zdroj vody – studna:** Ne

**Likvidace dešťových vod:** Na vlastním pozemku vsakem – vsakovací jáma + akumulace v nadzemních nádržích

**Likvidace splaškových vod (Žumpa / septik aj.):** Ne

#### **Geologické poměry**

**Hornina (dle orientačních a geologických map):**

**Typ horniny:** Nezpevněný sediment

**Hornina:** Nivní sediment

**Propustnost zemin:** Málo propustné zeminy

**Blízkost rozhraní hornin:** Ne

**Radon (dle orientačních a radonových map):**

**Radonový stupeň:** Nízký radonový index

**Úroveň hladiny spodní vody:** Nebyla zjištěna

**Záplavové území:** Ne

#### **Prohlídka nemovitosti byla provedena za podmínek**

**Datum průzkumu:** 12.10.2022

**Čas:** 9:00 – 10:30

**Počasí:** Jasno, slunečno

**Teplota v exteriéru:** cca 16°C

**Parametry interiéru:** cca 21°C

#### **Poskytnuté podklady**

**Projektová dokumentace / Pasport:** Ano

**Kolaudační rozhodnutí / Souhlas s užíváním:** Ne

**Informace sdělené:** Objednatelem

**Průzkum nemovitosti inspektorem:** 12.10.2022

**Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB):** Ano

**Závěr z geologického průzkumu:** Ne

**Příslušné tlakové zkoušky:** Ano

**Platné revize a kontroly:** Ano

**Elektroinstalace:** Ano

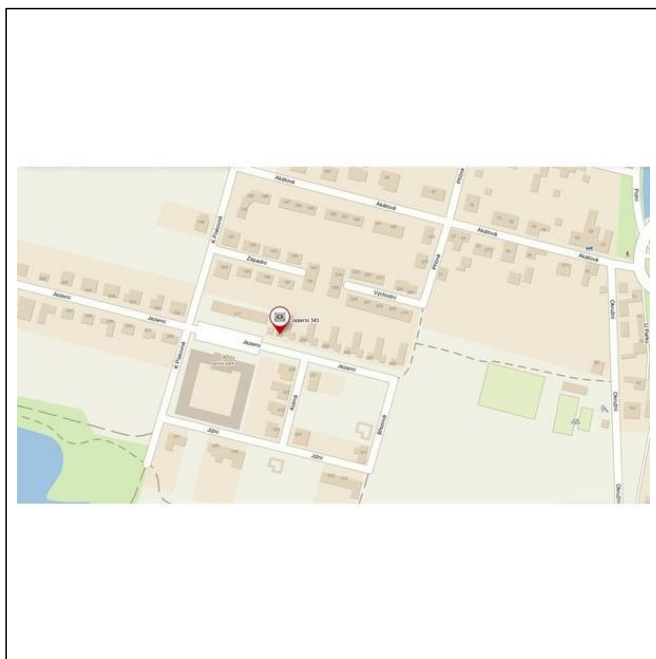
**Zařízení pro ochranu před bleskem:** Ano

**Tlakové zkoušky vody:** Ano

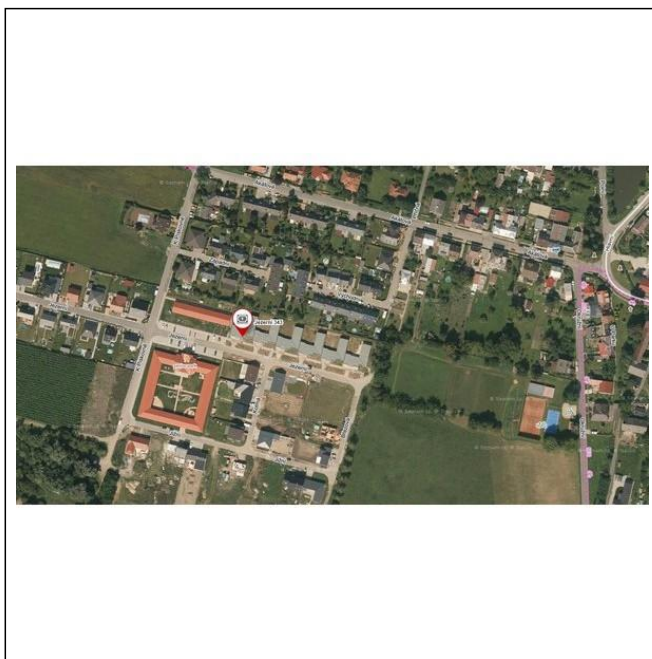
**Tlakové zkoušky kanalizace:** Ano

### Poučení

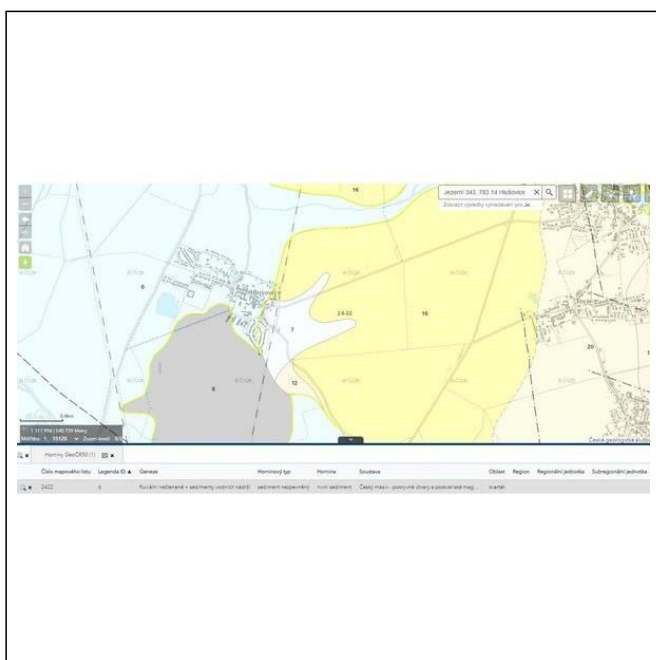
Informace uvedené v technickém průkazu nemovitosti byly získány z výše uvedených dokumentů / informací případně z veřejně dostupných zdrojů a nebyly ve všech případech ověřovány. Informace o zakrytých konstrukcích jsou tedy informativního charakteru. Nebyly prováděny invazivní zkoušky a rozborů materiálů.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



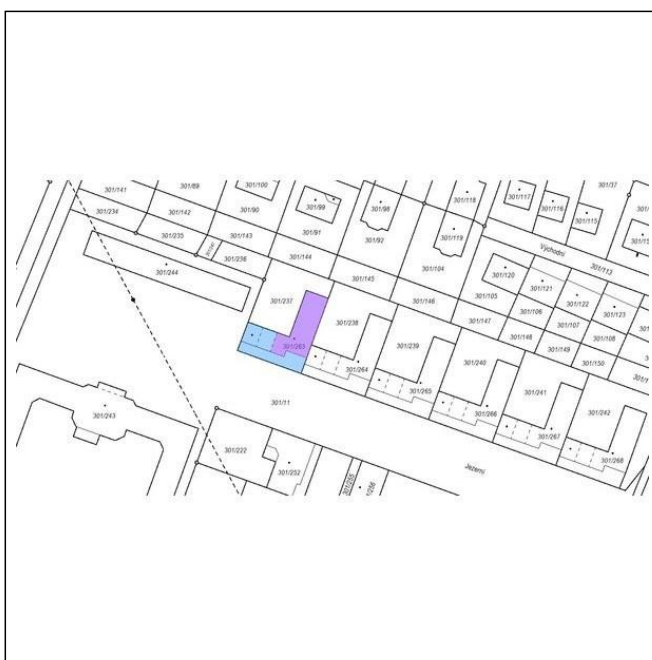
Celková situace



Letecký snímek



Geologická mapa



Katastrální mapa





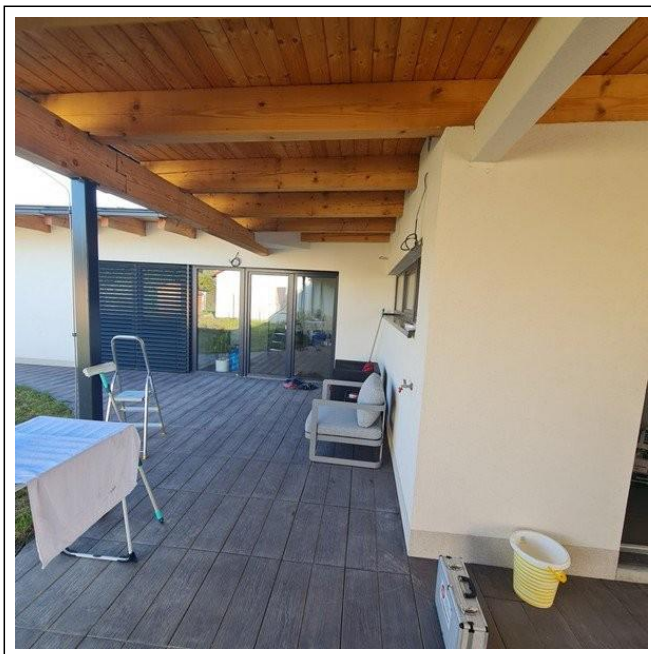
Jižní pohled – na garáž



Jižní pohled



Jižní pohled – tepelné čerpadla



Přesah střechy



Přesah střechy



Pohled a zahradu



Pohled na střechu



## SHRNUTÍ

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

Předmětem prohlídky byla novostavba rodinného domu z roku 2021, který byl v době prohlídky využíván. Při prohlídce bylo zjištěno několik drobných vad a nedodělků. Dále bylo při prohlídce zjištěno několik rizik zcela zásadních, což poukazuje na to, že při výstavbě nebyly dodrženy montážní návody, normy a technologické zásady pro použitý druh konstrukcí.

U několika zásadních rizik nebylo možné provést posouzení vizuálním způsobem a pro jejich posouzení je potřeba provést níže uvedenou diagnostiku.

**S ohledem na zjištěný stav lze označit současný stav jako nevyhovující s nutností okamžité nápravy.**

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

- *V technickém oboru "statika" se jedná především o rizika:*
  - Nejasné řešené osazení a kotvení pozednice.
  - Významná deformace prvků krovu - odklon krokví od svislé roviny způsobené pravděpodobně kombinací nedostatečného ukotvení krokví a kolísání vlhkosti ve skladbě střechy
  - Nevhodná spoj obnažené pozednice - kotvení pouze ocelovými hřebíky, spoj umístěn mimo svislou podporu - zjištěna deformace
  - Riziko průniku nadměrného množství vlhkosti do skladby střechy a následné degradace nosné konstrukce
- *V technickém oboru "hydroizolace" se jedná především o rizika:*
  - Nevhodné ukončení vodorovné hydroizolace u garáže
  - Nejasné řešení ukončení vodorovné hydroizolace u garážových vrat - riziko průniku vlhkosti na vodorovnou hydroizolaci - u zdíva zjištěny vlhkostní poruchy
  - Nevhodné provedení okenních parapetů - netěsné napojení na navazující ostění výplní, nedostatečné kotvení oplechování parapetů, nedostatečný sklon parapetů
  - Nevhodný způsob kotvení oplechování koruny atiky - kotvení neumožňuje dilatační pohyb
  - Nevhodné provedení podlahy v prostoru koupelny - netěsné ukončení hydroizolace u navazujících stěn - absence hydroizolační stěrky - ověřováno ve spáře v místě napojení na podezdívku vany
- *V technickém oboru "povrchy" se jedná především o rizika:*
  - Riziko vzniku trhlin v místě napojení SDK podhledu na navazující stěny
- *V technickém oboru "bezpečnost a požár" se jedná především o rizika:*
  - Nejasný stav opracování komínového tělesa prostupujícího střešní konstrukcí
  - Kluzká dlažba u vstupu do objektu bez dostatečné kapacitní čistící zóny
  - Absence vybavení objektu z hlediska požární bezpečnosti
- *V technickém oboru "zvuk a hluk" se jedná především o rizika:*
  - Nebyly zjištěny zásadní nedostatky
- *V technickém oboru "úniky tepla" se jedná především o rizika:*
  - Nevzduchotěsné provedení připojovací spáry oken - zjištěno při průzkumu u francouzských oken.
  - Střecha je koncipována jako lehká střešní konstrukce dvouplášťová. Při prohlídce bylo zjištěno, že ve spodním plášti střechy byla provedena parotěsnicí vrstva z PE fólie, která má přispívat ke vzduchotěsnosti a byla provedena zcela nevzduchotěsně. Dále jako krytina byly provedeny asfaltové pásy, které mají



významně vysoký difúzní odpor. Pod krytinou nebylo zajištěno funkční větrání střechy a hrozí průnik vlhkosti do skladby, její kondenzace na chladných površích a následná degradace konstrukcí, na kterých ke kondenzaci dochází.

- Dle projektové dokumentace byla skladba střechy navržena takto (převzato z výkresu D.05 Řez):
  - HYDROIZOLAČNÍ VRSTVA - DVOJITÝ HYDROIZOLAČNÍ PÁS
  - NOSNÁ - DŘEVĚNÁ PRKNA / PALUBKY
  - NOSNÁ, SPÁDOVÁ - DŘEVĚNÉ KROKVE; TEPELNĚ IZOLAČNÍ - IZOLAČNÍ PÁSY ze SK. VLNY
  - PODHLEDOVÁ - SÁDROKARTONOVÝ PODHLED
- **Lze konstatovat, že skladba střechy byla navržena zcela nevhodně z důvodu výše zjištěných nedostatků.**
- S ohledem na zjištěnou skladbu a stav střechy existuje riziko přehřívání
- Absence zateplení základových konstrukcí - zateplovací systém je ukončen v úrovni terénu existuje riziko promrzání detailu styku podlahy a obvodového zdiva.

• *V technickém oboru "zdravotní nezávadnost" se jedná především o rizika:*

- Absence funkčního větrání skladby střechy. Koncepce střechy zcela nevyhovuje závazným požadavkům ČSN 73 0540-2 na kondenzaci vodní páry ve skladbě a na celkovou roční bilanci vlhkosti.
- S ohledem na nízkoteplotní zdroj ohřevu vody a s ohledem na absenci zateplení rozvodů existuje riziko vzniku bakterie legionelly.

• *V technickém oboru "TZB (technická zařízení budov)" se jedná především o rizika:*

- Nedostatečné kotvení bleskosvodu - při prohlídce zjištěno poškození
- Nezateplené rozvody topení

• *V technickém oboru "pozemky" se jedná především o rizika:*

- Nebyly zjištěny zásadní nedostatky

**S ohledem na zjištěný stav objektu doporučujeme celkovou opravu zásadních nedostatků:**

- Celková revize a rekonstrukce nosné konstrukce střechy - dokotvení krokví, výměna pozednice - posunutí spoje nad svislou podporu a změna kotvení tesařských spojů
- Oprava fasády z důvodu deformace krovu
- Celková rekonstrukce střešního pláště - kompletní výměna podhledu a parotěsnicí vrstvy, zajištění větrání střechy - úprava detailu nasávacích a odváděcích otvorů, plošné vytvoření vzduchové vrstvy pod krytinou.
- Oprava připojovacích spár oken - doplnění systémových parotěsnících pásek
- Měření vzduchotěsnosti obálky pomocí blower-door testu - před zaklopením krycími vrstvami
- Rekonstrukce detailu vytažení hydroizolace u garáže
- Celková výměna parapetů

**S ohledem na zásadní nedostatky doporučujeme opravu provádět na základě projektové dokumentace, která bude vypracována v rozsahu pro provedení stavby a bude obsahovat řešení všech zásadních detailů. Opravu zjištěných nedostatků doporučujeme zadat zkušené realizační firmě, která disponuje odborným personálem a adekvátním vybavením.**

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

## LEGENDA

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

Vysvětlení: Byla identifikována vada - rozpor s ČSN, OTP, nevhodné technické řešení, technologická nekázeň atd. Projev vady je závislý na způsobu namáhání, užívání, údržby apod. Vadné mohou být také související a navazující prvky či konstrukce. Doporučujeme sanaci pro minimalizaci škod. Upozorňujeme, že skutečnost, že

se porucha nemovitosti dosud znatelně neprojevila, nemusí mít vliv na její posouzení jako vady věci a možné uplatnění reklamace či práv z vadného plnění.

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

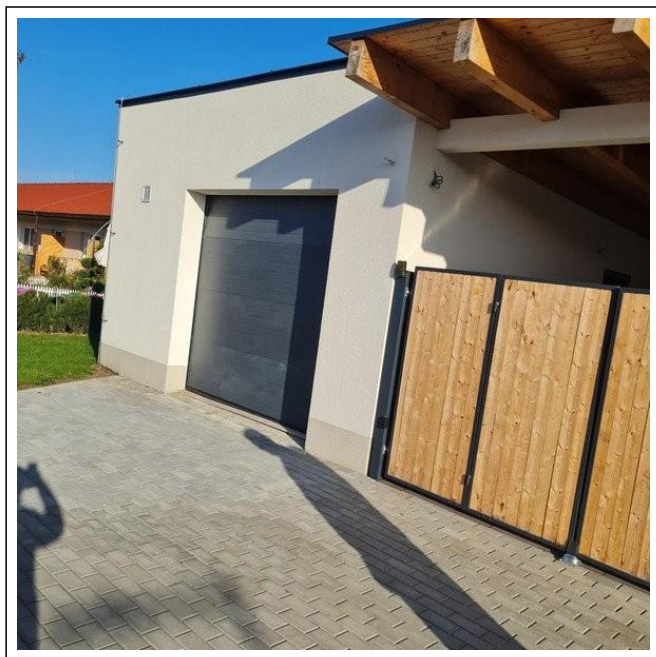
Vysvětlení: Byla identifikována vada - rozpor s ČSN, OTP, nevhodné technické řešení, technologická nekázeň atd. Projev vady je již patrný a existuje vysoká pravděpodobnost, že bude docházet k rozšiřování projevu. Vadné mohou být také související a navazující prvky či konstrukce. Doporučujeme sanaci pro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

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

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

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

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



**Foto 01**



**Foto 02**



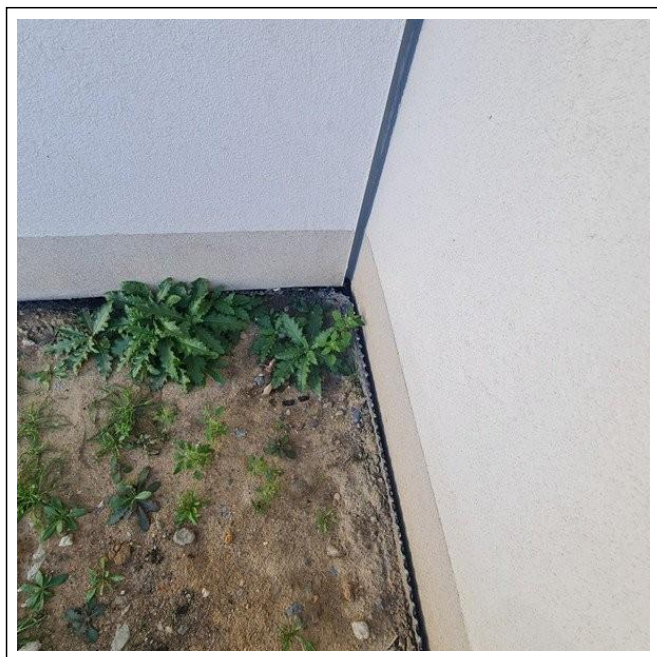


Foto 03



Foto 04



Foto 05

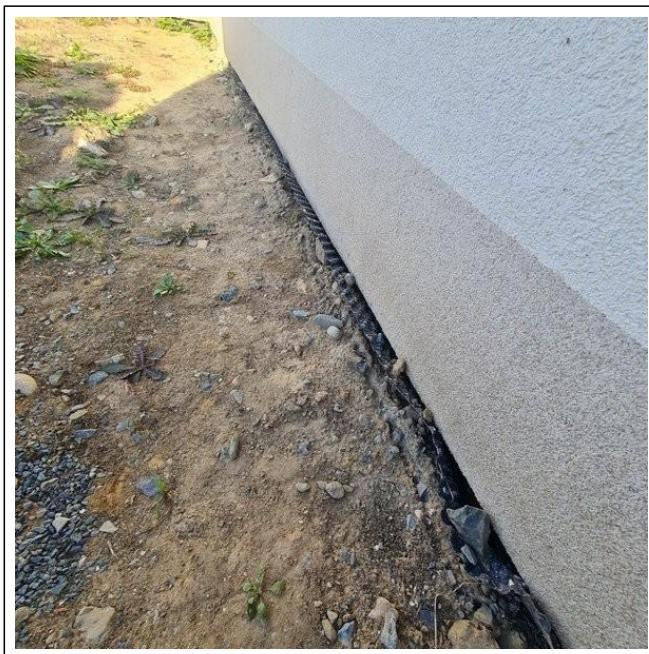


Foto 06





Foto 07

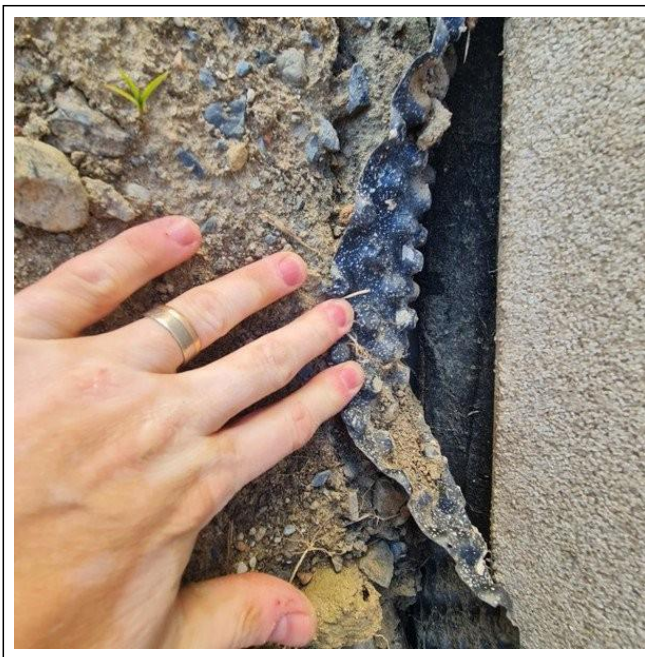


Foto 08

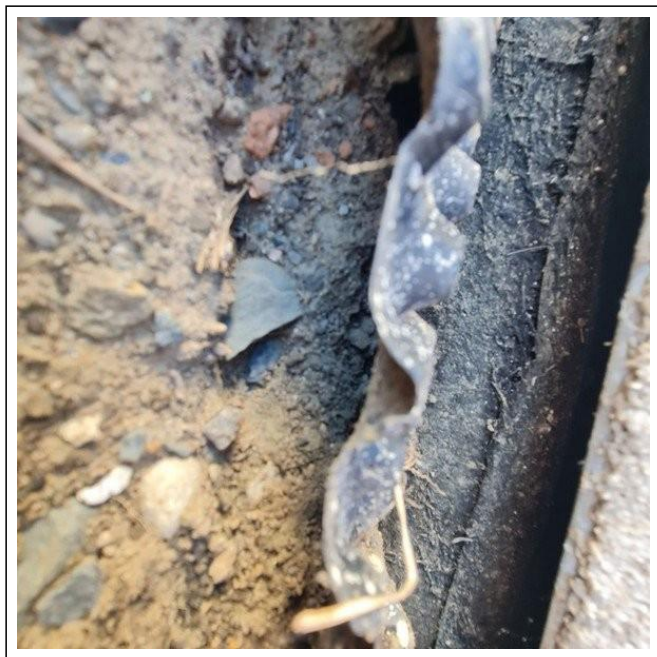


Foto 09



Foto 10





Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14





Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18





Foto 19



Foto 20

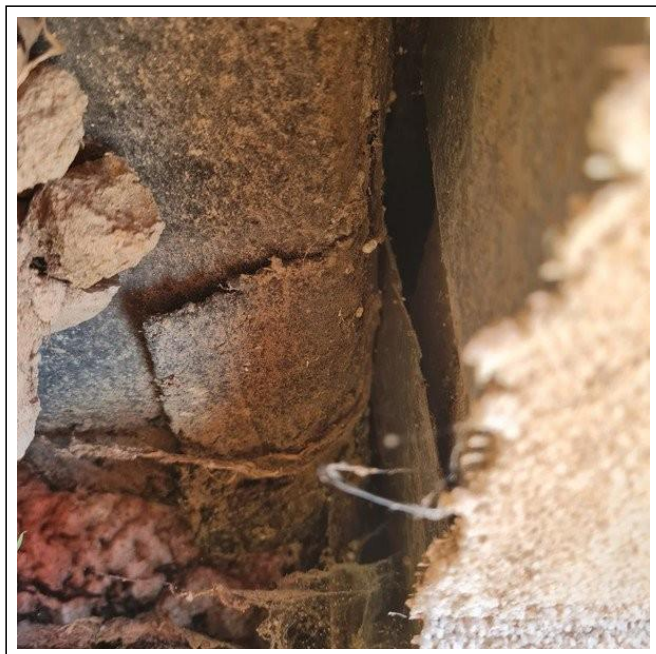


Foto 21

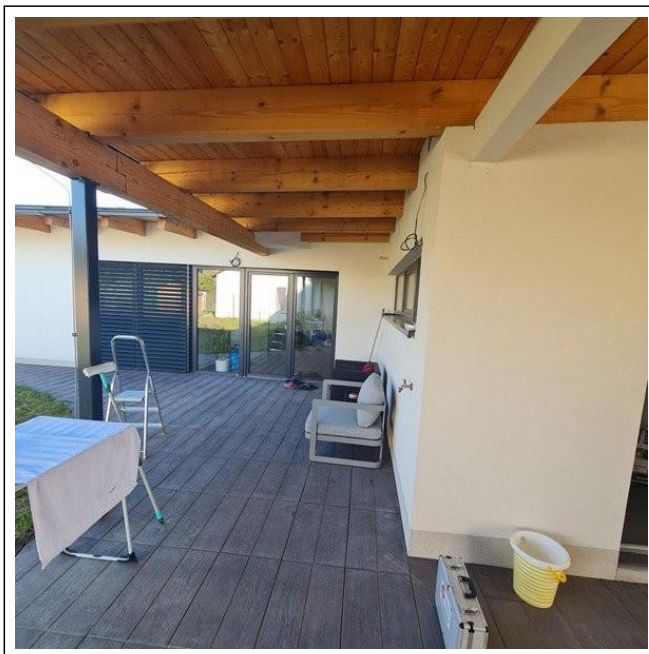


Foto 22





Foto 23

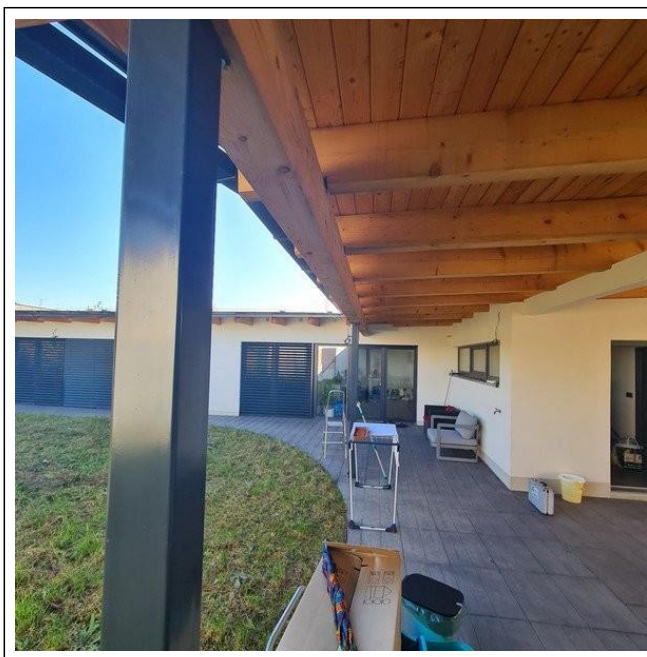


Foto 24



Foto 25

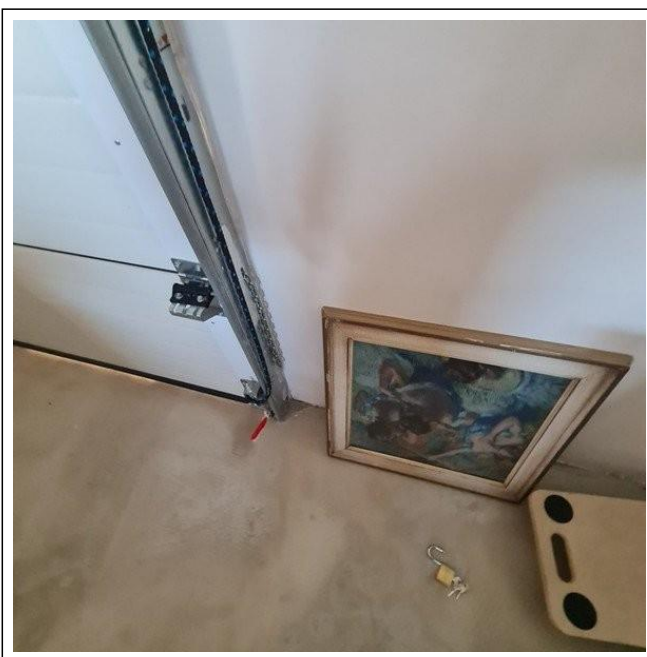


Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30





Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34





Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41

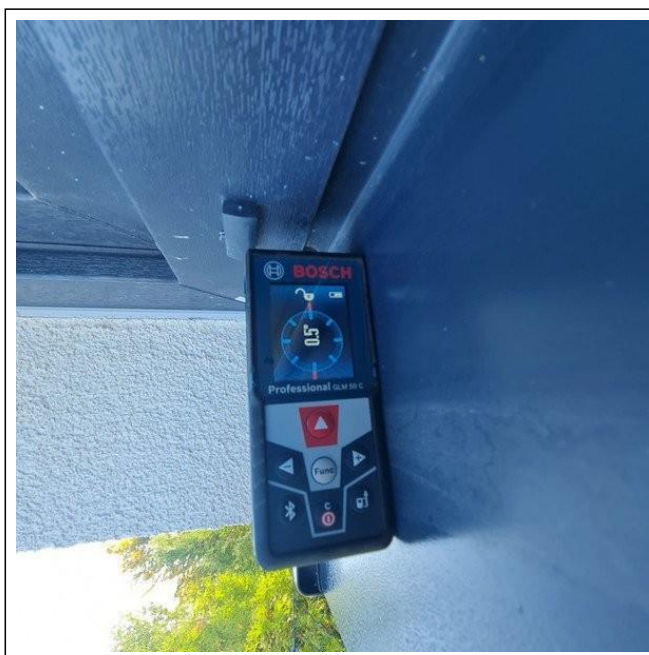


Foto 42



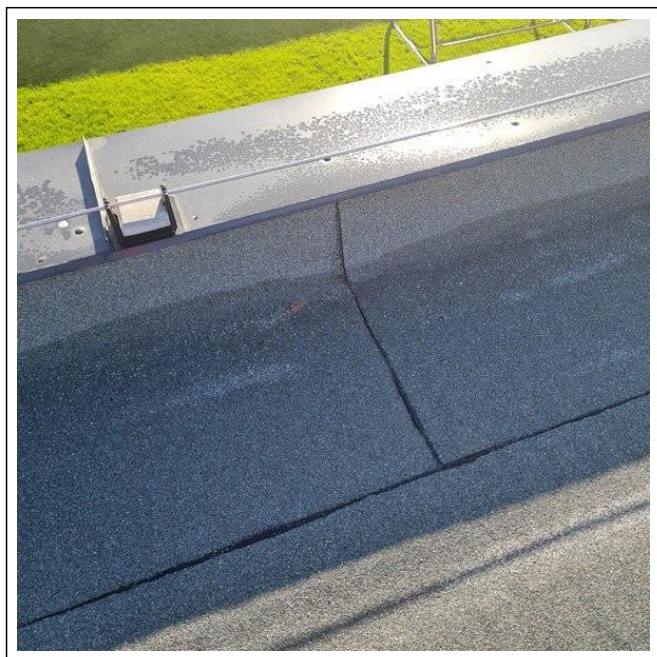


Foto 43



Foto 44



Foto 45

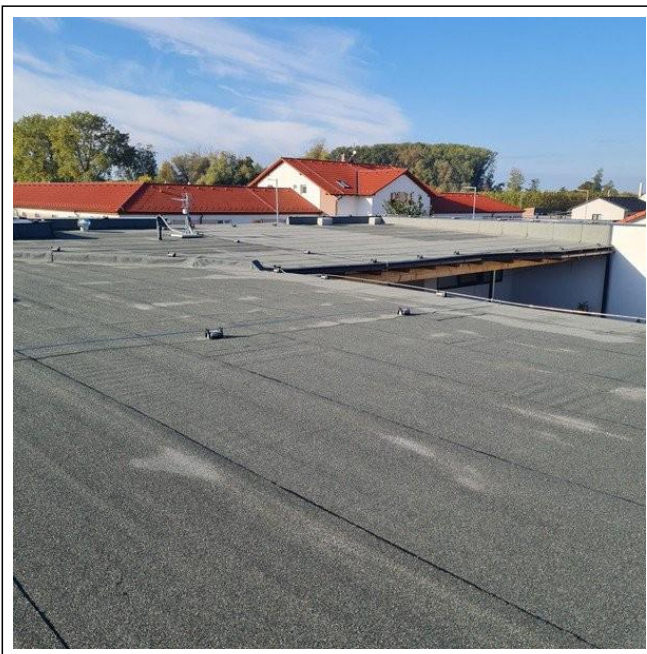


Foto 46





Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



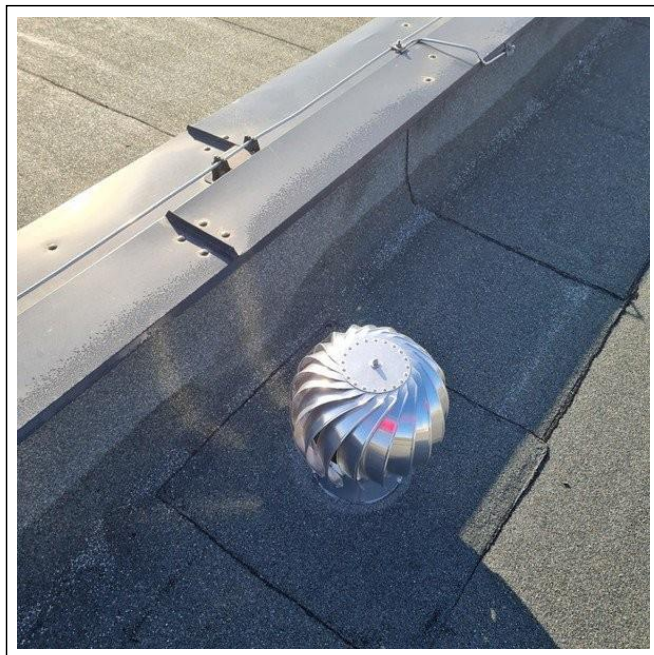


Foto 51



Foto 52

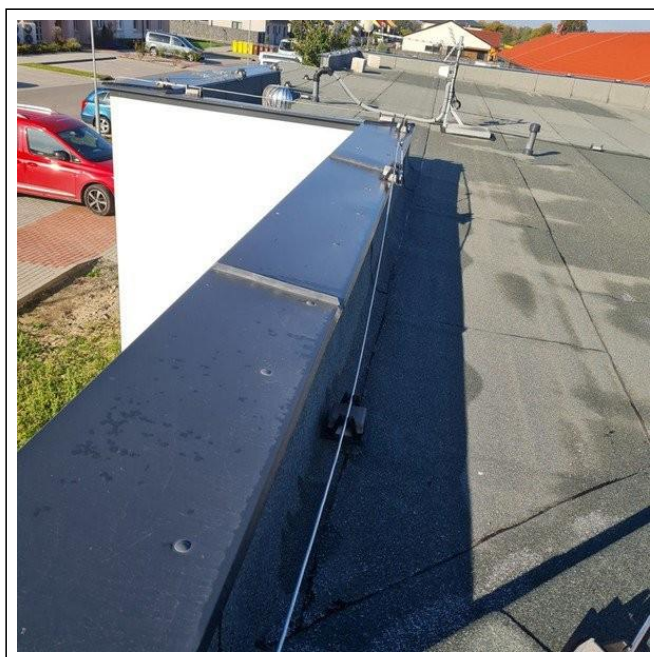


Foto 53



Foto 54





Foto 55



Foto 56

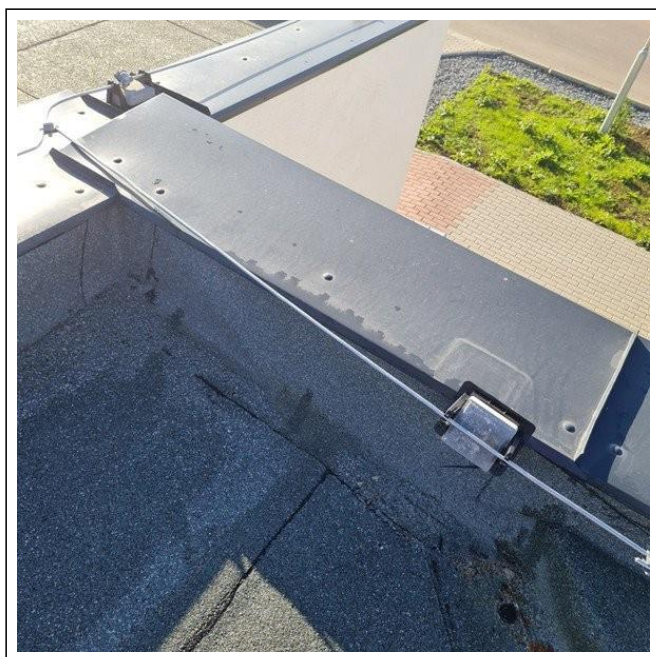


Foto 57

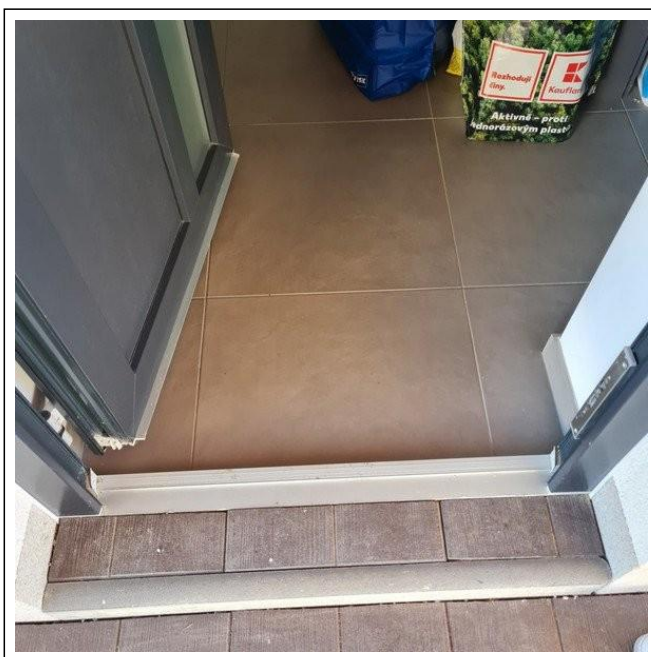


Foto 58





Foto 59

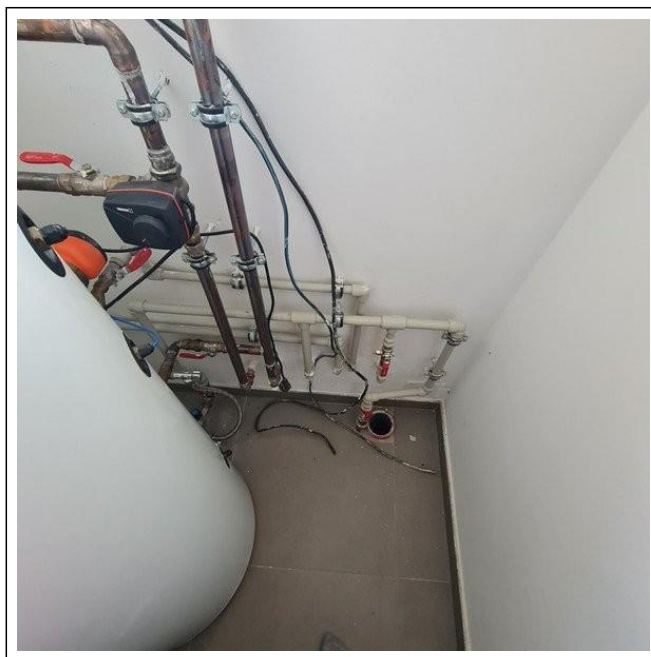


Foto 60



Foto 61

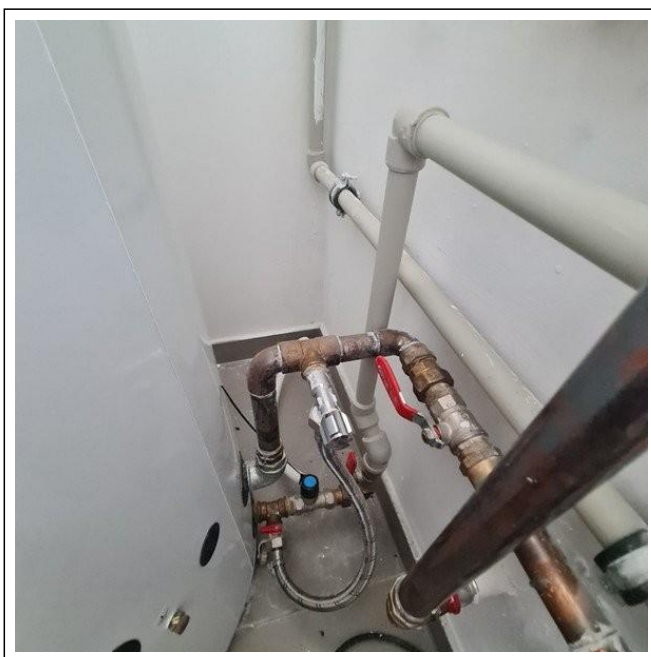


Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65

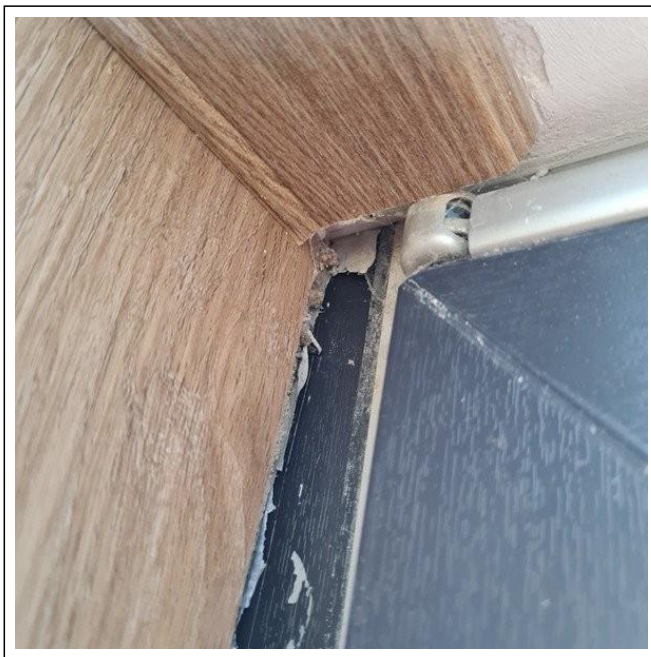


Foto 66





Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72



Foto 73

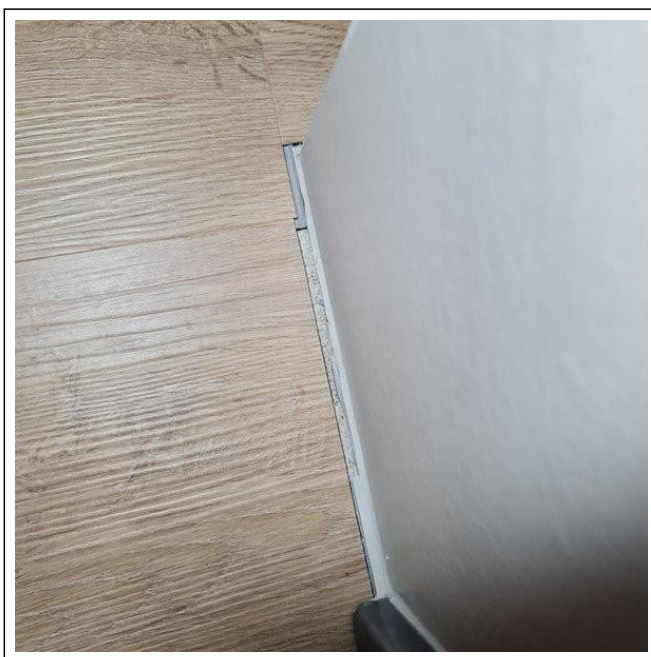













Foto 74











# SEZNAM RIZIK

(Přesnější popis jednotlivých rizik - viz listy rizik)








## Statika

-  (S01) Statika - základy - rozhraní hornin  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (S02) Statika - základy - promrzání  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (S04) Statika - základy - přetížení či nerovnoměrnost zatížení  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (S06) Trhliny zděných stěn od smršťování a dotvarování  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (S08) Trhliny ve stěnách, sloupech nebo pilířích oslabených otvory  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (S09) Trhliny v nenosných konstrukcích vyvolané deformacemi jiných konstrukcí  
*Identifikována porucha*
-  (S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení  
*Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.*
-  (S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic  
*Identifikována porucha*
-  (S17) Nadměrné deformace krovu  
*Identifikována porucha*
-  (S18) Odpadnutí kontaktního zateplovacího systému vlivem nedostatečného přichycení  
*Neidentifikována porucha či její riziko*




## Izolace proti vodě

-  (H01) Hydro - spodní stavba - nepropustné zeminy  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (H03) Hydro - spodní stavba - podsklepené i nepodsklepené objekty - nepropustné zeminy  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (H06) Hydro - plochá střecha (i terasa) - plocha - spád  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (H07) Hydro - plochá střecha (i terasa) - plocha - údržba  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (H08) Hydro - plochá střecha - detaily  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (H09) Hydro - plochá střecha (i terasa) - odvodnění  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (H11) Hydro - fasáda - oplechování  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (H17) Hydro - mokré proozy v interiéru  
*Neidentifikována porucha či její riziko*




## Povrchy

-  (P01) Systematické mechanické poškozování povrchových úprav na stěnách  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (P02) Trhliny a boule v omítce, opadávání omítek mimo kontaktní zateplovací systémy  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (P03) Poruchy obkladů či dlažeb (trhliny, spárování, podklad apod.)  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (P04) Trhliny a boule v povrchové úpravě kontaktních zateplovacích systémů  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (P05) Mechanické poškození ETICS  
*Identifikována porucha*
-  (P11) Prohýbání podlahy  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (P13) Defekty vnitřních podlah s vytápěním  
*Neidentifikována porucha či její riziko*





### **Bezpečnost a požární bezpečnost**

-  (B03) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nerovnosti nebo kluznosti nášlapných vrstev podlah  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (B05) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (B13) Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti  
*Identifikována porucha*



### **Zvuk a hluk**

-  (Z03) Riziko šíření hluku konstrukcí - kročejový hluk  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (Z04) Nedostatečná zvuková izolace obvodových konstrukcí domu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (Z06) Nadměrný hluk technického vybavení bytu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*












### **Úniky tepla**

-  (U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy  
*Identifikována porucha*
-  (U03) Energetický průkaz  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (U05) Vysoké náklady na vytápění domu  
*Identifikována porucha*










### **Zdravotní nezávadnost**





-  (N01) Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (N02) Riziko růstu plísní v rozích, koutech místností či na stěnách za nábytkem  
*Neidentifikována porucha či její riziko*






-  (N04) Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí  
*Identifikována porucha*
-  (N06) Riziko přehřívání prostor v domě v letním období  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (N07) Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu  
*Identifikována porucha*
-  (N08) Nebezpečné koncentrace radonu z podloží  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (N09) Nebezpečné koncentrace oxidu uhličitého (CO<sub>2</sub>)  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (N10) Nebezpečné koncentrace formaldehydu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (N11) Nebezpečná úroveň radioaktivity  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (N12) Azbest  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (N13) Legionella  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (N14) Nedostatečné denní osvětlení  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (N15) Nedostatečné oslunění obytných místností  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

### **Technická zařízení**

-  (T03) Elektroinstalace - Bytové a domovní rozvody silnoproudu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T04) Elektroinstalace - Zásuvky a svítidla  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T05) Elektroinstalace - Zónování koupelen a sprch  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T06) Elektroinstalace - Slaboproudé rozvody  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T08) Elektroinstalace - Ochrana před bleskem  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (T09) Elektroinstalace - Chyby revize elektroinstalace  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T13) Vytápění - Chyby v tepelných čerpadlech  
*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  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

-  (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  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T25) Kanalizace - Chyby v likvidaci odpadních vod  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

### **Pozemky**

-  (L01) Majetkoprávní vztahy k předmětné nemovitosti  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (L02) Stavba bez stavebního povolení  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (L03) Územní plán města či obce  
*Neidentifikována porucha či její riziko*



# SOUHRN SANACÍ

Níže je uveden "HRUBÝ CENOVÝ ODHAD". Tento odhad vychází především z vlastních zkušeností odhadce s oceňováním sanací a z provedené rešerše aktuálních cen materiálu a stavebních prací a z položkových cen stavebních prací cenové soustavy ÚRS. Cenová soustava ÚRS, která slouží jako základ pro stanovení odborného odhadu, je nejpoužívanějším a nejvíce aktualizovaným uceleným systémem pro oceňování stavební produkce. Je využívána předními českými investory, stavebními firmami, architekty a projektanty, makléři i soudními znalci. Ve výsledném hrubém cenovém odhadu nejsou zohledněny náklady spojené se zařízením staveniště, dopravou, případným skládkováním a další režie firmy provádějící sanace. Stejně tak nejsou zohledněny případné dodatečné náklady dané stavem podloží domu.

Pro určení výměr jednotlivých sanovaných konstrukcí byly využívány podklady získané při prohlídce objektu (zjištěný stav a měření při samotné prohlídce objektu, případně předaná projektová dokumentace, satelitní mapy apod.)

Adresa objektu: 783 14 Hlušovice  
Číslo průkazu: 2022-025538-VP

Číslo rizika	Obor	Riziko poruchy	Popis sanace	Typ sanace	Jednotka	Jednotková cena	Výměra	Částka sanace
S09	Statika	Trhliny v nenosných konstrukcích vyvolané deformacemi jiných konstrukcí	Oprava poškozeného zateplovacího systému vlivem zjištěné deformace konstrukce krovu - Sanace zateplovacího systému pomocí sanačního systému weber.therm retex®700.	DIA BAD	m2	2 300,00 Kč	21	48 300,00 Kč
S15	Statika	Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení	Dodatečné kotvení krokví - viz S16	DIA OK				
S15	Statika	Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení	Dodatečné ztužení objektu pomocí ocelových táhel.	DIA BAD	ks	130 000,00 Kč	1	130 000,00 Kč
S16	Statika	Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic	Dodatečné kotvení jednotlivých krokví a pozednice	DIA BAD	m	950,00 Kč	25	23 800,00 Kč
S17	Statika	Nadměrné deformace krovu	Lokální výměna prvků krovu.	DIA BAD	soubor	1,00 Kč	30000	30 000,00 Kč
Celkem sanace za obor: Statika								232 100,00 Kč
H08	Izolace proti vodě	Zatékání vody netěsnostmi v detailech ploché střechy	Oprava detailů svislého vytažení hydroizolace na prostupy	DIA BAD	ks	1,00 Kč	15000	15 000,00 Kč

H08	Izolace proti vodě	Zatékání vody netěsnostmi v detailech ploché střechy	Oprava detailu vytažení hydroizolace na atiku	DIA BAD	soubor	1,00 Kč	25000	25 000,00 Kč
H11	Izolace proti vodě	Zatékání do fasád s omítkou nebo se zateplovacím systémem vadnými krycími konstrukcemi (oplechování, krycí desky apod)	Demontovat a provést nové oplechování z důvodu nevhodného ukončení a nedostatečného kotvení	DIA BAD	soubor	1,00 Kč	14000	14 000,00 Kč
H17	Izolace proti vodě	Zatékání vody z koupelny (mokrého provozu) do podlah a stěn	Demontáž zařízovacích předmětů, demontáž podlahy, demontáž obkladu, oprava podkladu (vyspravení omítek nebo betonů), provedení hydroizolace vč. řádného napojení na navazující konstrukce, dlažba + obklad, nové zařízovací předměty.	DIA BAD	ks	120 000,00 Kč	1	120 000,00 Kč
Celkem sanace za obor: Izolace proti vodě								174 000,00 Kč
B13	Bezpečnost a požární bezpečnost	Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti	Doplnění autonomního požárního hlásiče.	DIA BAD	ks	1 500,00 Kč	1	1 500,00 Kč
B13	Bezpečnost a požární bezpečnost	Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti	Doplnění přenosného hasícího přístroje.	DIA BAD	ks	3 000,00 Kč	1	3 000,00 Kč
Celkem sanace za obor: Bezpečnost a požární bezpečnost								4 500,00 Kč
U01	Úniky tepla	Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy	Demontáž podhledu a jeho nosné konstrukce vč. původní parotěsnící vrstvy	DIA BAD	m2	200,00 Kč	120	24 000,00 Kč
U01	Úniky tepla	Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy	Provedení celkové revize a případná výměna tepelné izolace - uvažováno 30% plochy	DIA BAD	m2	1 650,00 Kč	36	59 400,00 Kč
U01	Úniky tepla	Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy	Provedení dotěsnění přípojovacích spár oken.	DIA BAD	m	600,00 Kč	30	18 000,00 Kč



U01	Úniky tepla	Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy	Provedení nové konstrukce podhledu, provedení parotěsníci vrstvy (+zkouška těsnosti před zaklopením), nový SDK podhled	DIA BAD	m2	1 210,00 Kč	120	145 200,00 Kč
Celkem sanace za obor: Úniky tepla								246 600,00 Kč
N02	Zdravotní nezávadnost	Riziko růstu plísní v rozích, koutech místností či na stěnách za nábytkem	Zateplení základových konstrukcí pod úrovní terénu	DIA BAD	m2	2 300,00 Kč	8	18 400,00 Kč
N04	Zdravotní nezávadnost	Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí	Sanace viz U01	DIA BAD	m2		-	
N07	Zdravotní nezávadnost	Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu	Celková revize skladby střechy nad úrovní krovu - doplnění kotralatí pro vymezení větrané vzduchové vrstvy, aplikace bednění, úprava detailu příváděcího otvoru větrání, úprava detailu odváděcího otvoru větrání střechy - liniový detail	DIA BAD	m2	1 900,00 Kč	120	228 000,00 Kč
N07	Zdravotní nezávadnost	Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu	Kompletní demontáž krytiny a bednění	DIA BAD	m2	350,00 Kč	120	42 000,00 Kč
N13	Zdravotní nezávadnost	Legionella	Nastavení teploty ohřevu vody nad 60°.	DIA BAD	ks	0,00 Kč		
N13	Zdravotní nezávadnost	Legionella	Zateplení rozvodů vody.	DIA BAD	m	1,00 Kč	3000	3 000,00 Kč
Celkem sanace za obor: Zdravotní nezávadnost								291 400,00 Kč
T08	Technická zařízení	Elektroinstalace – Ochrana před bleskem	Lokální oprava (uchycení) bleskosvodu	DIA BAD	soubor	5 000,00 Kč	1	5 000,00 Kč
Celkem sanace za obor: Technická zařízení								5 000,00 Kč
<b>Celkem sanace za nemovitost</b>								<b>953 600,00 Kč</b>