Bytecheck
Inspekce nemovitostí

ZJIŠTĚNÍ SKUTEČNÉHO STAVU NEMOVITOSTI

A_SSD_181010_VO

RODINNÝ DŮM

HÁJOVÁ 99/17, 103 00 PRAHA - NEDVĚZÍ



Objednatel:	GSM Network services s.r.o., Krkonošská 10, 120 00 Praha 2, Tomáš Volejníček
Účel:	Posouzení stavebně-technického stavu nemovitosti
Datum prohlídky:	10. 10. 2018
Zjištění vypracoval:	Ing. Ondřej Bláha, Bytecheck s.r.o., Karlovo náměstí 288/17, Praha 2, 120 00

Dokument obsahuje 20 stran textu a 15 stran obrazové přílohy
V Praze, říjen 2018

ÚVOD

Předmětem tohoto dokumentu je určení stavebně technického stavu předmětné nemovitosti neboli pasport nemovitosti. Obsahem jsou:

1. Identifikační údaje předmětu pasportizace
2. Účel posouzení a podklady
3. Nález – místní šetření neinvazivní metodou se zjištěním skutečného stavu jednotlivých konstrukcí, technických zařízení budovy a posouzení poruch a závad na předmětnou nemovitost, doporučení a ocenění opatřeni
4. Rozhodnutí o okamžitých opatřeních, celková cena
5. Závěr

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PŘEDMĚTU PASPORTIZACE

OBJEDNATEL:		**adresa:**	
příjmení, jméno	Volejníček Tomáš	ulice:	Krkonošská 10
kontakt:	volejnicek@gmail.com	město, PSČ:	Praha 2, 120 00
TYP NEMOVITOSTI:	DŮM		
IDENTIFIKACE JEDNOTKY:		**adresa:**	
katastrální území:	Nedvězí u Říčan	ulice:	Hájová 99/17
parcelní číslo:	276/7	město, PSČ:	Praha – Nedvězí, 103 00
číslo jednotky:	-	**majitel:**	Herrman Jiří
stavba na parcele:	č.p.99	adresa:	Hájová 99/17, Nedvězí u Říčan, 10300 Praha
druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří		
přidružené pozemky:	276/4 – trvalý travní porost 276/9,10 – zastavěná plocha a nádvoří		

POPIS NEMOVITOSTI:			
LOKALIZACE:	samostatný		
ROK VÝSTAVBY:	1999	REKONSTRUKCE:	ano (2008 – přístavba schodiště, výměna oken)
ÚROVEŇ ÚDRŽBY:	nulová/nízká/běžná/vysoká	STŘECHA:	sedlová
PODLAŽNOST		OBÝVÁN:	ano
podlaží nadzemní:	2 + podkroví		
podlaží podzemní:	0		
BYT. JEDNOTKA V DOMĚ: (v případě bytů v bytovém domě)		**číslo jednotky:**	-
UMÍSTĚNÍ V PODLAŽÍ:	-	**příslušenství:**	
BYT V PODKROVÍ:	-	balkon:	ano (1x)
OBÝVÁN:	ano	terasa:	ne
VÝTAH:	ne	lodžie:	ne
PARKOVACÍ STÁNÍ:	garáž	sklep:	dům ve svahu

LOKALITA:			
poloha:	okrajová	prostředí:	příměstské
dopravní zatížení:	nízké - rezidenční	hlučnost:	zvýšená hlučnost během prohlídky nezaznamenána
doplňující popis lokality:	Obec Nedvězí leží severozápadně od města Říčany u Prahy. Předmětný dům je situován v jihovýchodní okrajové části obce, přístupný ze slepé komunikace Hájová (hlavní vstup), a příp. z komunikace Břízová (pouze pěší vstup). Dům je zasazen do jižního svahu. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy. Veškerá občanská vybavenost a služby je zajištěna ve městě Říčany.		

2. ÚČEL POSOUZENÍ A PODKLADY

Účelem pasportu nemovitosti je definice negativních vlivů, ovlivňujících nebo omezujících další nakládání s objektem podle záměru a požadavků investora. Zjištěné informace byly získány průzkumem nemovitosti - předběžným neinvazivním stavebně technickým průzkumem, případně z podkladů a rozpravy s majitelem nemovitosti či jeho zástupcem.

přítomnost majitele:	ano	podklady:		- část (architektonicko-stavební řešení) projektové dokumentace přístavby schodiště
přítomnost zástupce:	ne			
vnější podmínky	počasí:	Jasno, slunečno		
teplota / vlhkost vzduchu:	22,4°C	50,9 % rv		
vnitřní podmínky teplota / vlhkost vzduchu:	22,1°C	53,8 % rv		

POŽADAVKY INVESTORA:

Investor nemá žádné požadavky na změny či dispoziční úpravy předmětné nemovitosti.
Předmětná nemovitost byla postavena za účelem bydlení a i nadále bude k tomu účelu využívána.

speciální vyjmenovaná měření zpracovaná jako samostatná příloha: (zakřížkovat vybrané)

radon:	měření půdního vzduchu	-	měření vnitřního vzduchu	-	
termovize:	-	**formaldehyd**	-	**koncentrace CO^2**	-
studny:	-	stav a zvodnění	-	rozbory studniční vody:	-

3. NÁLEZ

3.1. METODA PRŮZKUMU

Prohlídka, místní šetření a nález jsou provedeny na úrovni předběžného průzkumu, popisují se nepříznivé stavy I. Kategorie – tedy závady a poruchy, zjistitelné metodou prohlídky stavby. Je provedena identifikace kritických nedostatků s ohledem na budoucí bezpečnost a použitelnost konstrukcí a zařízení. Pasportizace objektu je provedena neinvazivní metodou - vizuálně. Poruchy a závady jsou tříděny na:

- Žádné
- Neškodné
- Mírné
- Závažné
- Destrukční
- Neznámé

3.2. POPIS NEMOVITOSTI, NÁLEZ A DOPORUČENÍ

stručný popis nemovitosti:

Rodinný dům přibližně obdélníkového půdorysu s přístavbou schodišťového prostoru ze západu je konstrukčně řešen jako zděný, založený na betonových základových pasech, zastřešený sedlovou a pultovými střechami. Strop nad 1.np je tvořen ocelovými nosníky s vložkami Hurdis, strop nad 2.np je pak tvořen prvky krovu. Dům má tedy z jižního pohledu dvě nadzemní podlaží a podkroví, přičemž zasazením domu do svahu je 1.NP ze severní strany pod úrovní terénu. Vertikálně jsou podlaží propojena schodišti. Hlavní vstup do domu je z jihu do prostoru přístavby schodiště.
U přístupové komunikace je situována stavba garáže, v prostřední části svahu je umístěn zapuštěný bazén a nad ním kryté posezení. Vlastní dům je situován u severní hranice pozemku.
Dispozičně je dům řešen jako „4+kk“. Rozmístění místností je patrné z níže uvedeného popisu.

základní technické vybavení a technická media

plynovodní přípojka	ano	rozvod plynu - materiál	ocel
vlastní plynoměr:	ano	doložené revize plynu:	ne
vodovodní přípojka:	ano	vodovod - materiál	plast
vlastní vodoměr:	ano	zdroj pitné a užitkové vody:	obecní vodovod, studna není
kanalizační přípojka	ano	způsob likvidace splašků:	obecní kanalizace, septik není
		kanalizace, materiál	plast
elektro přípojka:	ano	měření, druh elektroměru:	třífázový s hl.jističem
napětí	230/400V	rozvody elektro - materiál:	měď
doložené revize elektro:		ne	

telefonní přípojka	ano O2	anténní rozvod (STA)	ano
datové připojení:	O2	jiný televizní signál	ne

Označení a popis místností pro účely tohoto dokumentu:

1.NP
11 – chodba
12 – sklep (přístupný z chodby)
13 – obývací pokoj + kk
14 – předsíň WC s pračkou
15 – WC
16 – pokoj
17 – technická místnost s kotlem
18 – schodiště do 2.NP

2.NP
21 – pracovní kout
22 – chodba
23 – ložnice
24 – balkon z ložnice
25 – pokoj
26 – sklad
27 – koupelna
28 – schodiště do podkroví

Podkroví
31 - pokoj

Vstup do domu orientován na jih.

Dále jsou popsány konstrukce a vybavení objektu včetně jejich poruch a závad, jež ovlivňují budoucí využití objektu. Doporučení a opatření se vztahují zejména na ty stavební konstrukce a zařízení, jejichž funkce je nezbytná pro zvolené nakládání s objektem podle požadavků investora. Z hlediska popisu jsou nálezy děleny na (OP) -- opatření poruchy, dále je pro účel doporučení zřízena kategorie zlepšení (Z). Tato kategorie je pro taková doporučení, která mohou doplňovat opatření poruch, či jej zlepšovat, či jsou nákladnější variantou řešení.

ZÁKLADOVÉ KONSTRUKCE - NÁLEZ

podsklepení:	ano	lokalizace:	dům zasazen do svahu		
materiál základy:	prostý beton		materiál zdi suterén:	zděné / beton	
	poruchy statické:				
číslo	popis			umístění:	kategorie
	Bez poruch.				**Žádné**
	zatékání, vzlínání vlhkosti				
číslo	popis			umístění:	kategorie
OP01	Poruchy fasádní omítky na východní fasádě podél venkovního schodiště způsobené vlhkostí. Na vnitřním povrchu této obvodové stěny naměřena u podlahy vyšší (8,5%) vlhkost, avšak bez vizuálních negativních projevů na omítce (mapy, plísně, destrukce). Zvenčí viditelná oprava (dle informace majitele stáří opravy cca 5 let) přetažením stěny v úrovni soklu asfaltovou hydroizolací.			16	**Mírné**
OP02	Netěsná návaznost asfaltové izolace na severní fasádu přístavby schodiště – riziko zatékání za izolaci po fasádě, avšak kryté přesahem pultové střechy schodišťového prostoru. Drobné poškození povrchu omítky vlhkostí.			18	**Mírné**
	Ostatní:				
číslo	popis			umístění:	kategorie
OP03	Není k dispozici radonový průzkum ani protokol měření radonu dokončené stavby. Dům je situován, dle mapy radonového indexu ČGS, v oblasti s přechodným rizikem (nízké / střední).			Dům	**Neznámé**

ZÁKLADOVÉ KONSTRUKCE - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP01	Vzhledem ke stáří opravy a zatím neopakovaným negativním projevům na vnitřním líci stěny nepovažujeme za nutné bezprostředně provádět nějaké opatření. Doporučujeme ale místo sledovat s případným průběžným měřením vlhkosti stěny (zda dochází ke zvyšování či snižování míry vlhkosti). V případě zvyšování vlhkosti stěny s negativními projevy na vnitřním povrchu doporučujeme provést částečnou sanaci spodní stavby podél východní obvodové stěny domu: Rozebrání venkovního schodiště kolem fasády, výkop na základovou spáru, provedení nové svislé izolace s napojením na vodorovnou (pokud bude možné). V případě nemožnosti napojení izolací je možné provést kombinaci s chemickou injektáží obvodové stěny. Následně zpětné provedení schodiště.	Délka stěny přibližně 7m.	**Odborný odhad 60 000 Kč**
OP02	Doporučujeme izolaci vytáhnout min. 150 (lépe 300mm) nad terén, přikotvit k fasádě a návaznost izolace na fasádu překrýt krycí lištou. Následně provést opravu omítky.		**2 800 Kč**
OP03	S ohledem na výše uvedený nález a stáří domu upozorňujeme na riziko necelistvosti hydroizolační vrstvy spodní stavby domu a s tím spojené riziko průniku radonu z podloží do 1.NP (obytné místnosti) domu. Doporučujeme nechat provést měření obsahu radonu ve vzduchu uvnitř domu. Z důvodu neznámého výsledku je oceněno pouze provedení vlastního měření.		**4 500 Kč**

SVISLÉ KONSTRUKCE - NÁLEZ

konstrukce nosných zdí	zděné, betonové	konstrukce příček:	zděné, SDK
konstrukce obvodových zdí:	zděné, betonové	provedení fasády:	tenkovrstvá omítka
popis tepelných izolací:	Fasáda domu zateplena. Pravděpodobně EPS tl.50mm.		
popis akustických izolací:	Zvláštní akustická opatření nezjištěna.		
popis opatření proti vodě:	Provedení hydroizolačních stěrek pod obkladem stěn, vzhledem k nedestruktivní povaze prohlídky, nezjištěno.		

	poruchy statické konstrukční, včetně zhodnocení klientských požadavků:		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Bez poruch.		**Žádné**
	poruchy povrchu stěn, fasády, vč. rovinnosti, odkladu od svislice, pravoúhlosti		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP04	Poškození fasádní omítky vlhkostí – viz. OP01. Drobné poškození fasádní omítky na zateplení severní stěny nad hranou soklové části působením vlhkosti – předstupující horní hrana soklu není kryta (zadržování stékající vody po fasádě, či sněhu) plechem (okapničkou) tak jako východní fasáda před komínem.	V + S fasáda	**Mírné**
OP05	Lokální zašpinění, šmouhy maleb. Běžné „opotřebení“ způsobené užíváním. Lokálně vlasové praskliny v omítkách.	Dům	**Neškodné**
	ostatní, včetně poruch izolací:		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP06	Stopy vlhkosti (teplený most) vně zeslabeného nadpraží okna pokoje v 1.NP.	16	**Mírné**
	poruchy keramických obkladů vč. soudržnost, provedení, spárování, lemování		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Bez výrazných poruch. Lokálně dutiny ale bez projevu prasklin ve spárování. Koutové spáry obkladů spárovány nepružnou spárovací hmotou, ale bez prasklin či vydrolení spárování. Běžný stav s ohledem na stáří domu.	14,15 a 27	**Žádné**

SVISLÉ KONSTRUKCE - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP04	Doporučujeme po celém obvodu domu krýt horní hranu soklu okapničkou vsazenou mezi betonové tvarovky soklu a zateplení fasády. Následně pak doporučujeme provést lokální opravu omítky a kompletní ochranný nátěr fasády.	Plocha fasády přibližně 185m^2.	**76 000 Kč**
OP05	Odstranění stávajících vrstev maleb a provedení kompletní výmalby povrchů stěn i stropů a podhledů.	Plocha výmalby přibližně 500m^2.	**27 500 Kč**
OP06	Doplnění zateplení nadpraží okna s přetažením spojů lepidlem s perlinkou a přetažením omítky do ztracena. Scelující nátěr je pak zahrnut v rámci OP04.		**1 400 Kč**

VODOROVNÉ KONSTRUKCE - NÁLEZ

konstrukce stropů (včetně popisu umístění):	Nad 1.NP strop tvořen ocelovými nosníky s Hurdis vložkami. Strop nad 2.NP tvořen dřevěnými prvky krovu, resp. kleštinami.
konstrukce podhledů (včetně popisu umístění):	Podhledy v 2.NP provedeny jako sádrokartonové celistvé. Podhled v podkroví je pak dřevěný palubkový.
popis tepelných izolací:	Ve skladbě podlahy 1.NP, dle projektové dokumentace, polystyren v tl.5cm. Ve skladbě podlahy 2.NP izolace, dle informace majitele, neprovedena.
popis akustických izolací:	Ve skladbě podlah 2.NP izolace pouze v podobě podložky pod krytinou podlahy.
popis opatření proti vodě:	Provedení hydroizolační stěrky pod dlažbou v koupelnách, vzhledem k nedestruktivní metodě prohlídky, neověřeno. Ve skladbě podlahy 1.NP, dle projektové dokumentace provedena asfaltová hydroizolace spodní stavby.

	poruchy statické konstrukční, včetně zhodnocení klientských požadavků:		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Bez poruch.		**Žádné**
	poruchy povrchu, podhledů		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Výmalba zahrnuta v rámci ocenění výše uvedeného opatření OP05.		**-**
	ostatní, včetně poruch izolací, stavu prostupů a parotěsné vrstvy:		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP07	Nevhodně provedený prostup odkouření plynového kotle stropem, resp. vně domu plochou betonovou střechou. Vně není patrná ochranná manžeta, na kterou by měla být napojena izolace ploché střechy. V technické místnosti stopy stékání výluh z prostupu na potrubí odkouření kotle. Umístěním odkouření v rohu severní a východní fasády kryté přesahem hlavní střechy domu nedochází k tak velkému působení dešťových vod a sněhu na prostup.	17	**Mírné / Závažné**

VODOROVNÉ KONSTRUKCE - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP07	Doporučujeme okolo prostupu odkouření vybourat část skladby střechy až na izolaci, osadit manžetu potrubí vytaženou min. 300mm nad úroveň střechy, na manžetu napojit izolaci a zpětně zapravit skladbu střechy.		**7 200 Kč**

SCHODIŠTĚ, RAMPY - NÁLEZ

popis s umístěním:	Schodiště z 1.NP do 2.np jednoramenné zakřivené zděné z betonových tvárnic obložené dřevem, zábradlí ocelové tyčové. Schodiště z 2.NP do podkroví dřevěné točité, se stupni kotvenými do vřetenového ocelového sloupu.		
	celkový stav, vč. souladu s normovými požadavky		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP08	Nenormová podchozí výška (1,8m) schodiště v místě hrany stropu 1.np. Uživatelsky nekomfortní – vyšší osoby se musejí shýbat.	18	**Závažné**
OP09	Nadměrná (nenormová) mezera mezi zábradlím a bokem schodišťového ramene a v místě nenapojení zábradlí ramene na zábradlí podesty ve 2.NP. Nízká výška zábradlí ramene u výstupu ze schodiště.	18	**Závažné**
OP10	Lokálně mezery mezi stupni točitého schodiště a obvodovými stěnami schodišťového prostoru.	28	**Závažné**
	povrchová poškození		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Běžné opotřebení způsobené užíváním.		**Žádné**
	poruchy ovlivňující bezpečnost užívání		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP11	Vůle v uchycení dřevěných stupňů točitého schodiště na vřetenový sloup – průhyby při chůzi – nepříjemné (nedostatečná tuhost pravděpodobně vlivem stáří a seschnutí dřeva v kombinaci se způsobem uchycení).	28	**Závažné**
	chybějící zábradlí a bezpečnostní madla		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP12	Částečně chybí zábradlí na podestě při výstupu z točitého schodiště. Částečně provedené zábradlí je nenormové s výkyvem a nedostatečnou tuhostí.	28	**Závažné**

SCHODIŠTĚ, RAMPY - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP08	Zvýšení podchozí / průchozí výšky schodiště je možné pouze nákladnější úpravou stropu.		**Odborný odhad 48 000 Kč**
OP09	Doporučujeme provést úpravu zábradlí např. zkrácením konzol nesoucích sloupky, přesunutím tyčové výplně na opačný líc sloupků a propojením zábradlí schodišťového ramene se zábradlím podesty ve 2.NP.		**9 500 Kč**
OP10 až OP12	V ocenění uveden odhad kompletního nového dřevěného točitého schodiště včetně zábradlí.		**Odborný odhad 64 000 Kč**

KONSTRUKCE STŘECHY A KROVU - NÁLEZ

konstrukce krovu (materiál a popis):	Krov pravděpodobně dřevěný vaznicový s pozednicemi a vrcholovou vaznicí spjatý kleštinami. Konstrukce krovu nepřístupná – opláštěná.		
střešní krytina:	Krytina střechy domu plechová – hliníkové šablony.		
popis tepelných izolací:	Izolace ze skelné vaty ve skladbě střešního pláště. Odhad tloušťky 10cm.		
popis opatření proti vodě:	Pod krytinou provedena pojistná izolace.		
	konstrukční a statické vady		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Bez poruch.		**Žádné**
	závady na tepelné izolace a izolaci proti vodě (včetně stavu prostupů a parotěsné vrstvy)		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP13	Chybí dvě palubky podbití přesahu střechy před jižní fasádu na východním sedle. Viditelná tepelná izolace. Možnost vniknutí hmyzu a jiného nechtěného zvířectva (kuna apod.) a poškození tepelné izolace.	Střecha	**Mírné / Neznámé**
Z14	Odhadovaná tloušťka tepelné izolace ve střešním plášti je z pohledu dnešních tepelně technických norem nevyhovující. Velké tepelné ztráty v zimě, přehřívání (především v podkroví) v létě. V koupelně (27) může docházet k nadměrné kondenzaci a vzniku plísní (s ohledem na vlhký provoz místnosti). Nicméně výrazné poruchy na konstrukcích způsobené nedostatečnou tepelnou izolací nezjištěny.	Střecha	**Info.**
	ostatní, včetně stavu		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP15	Lokálně lehce odstávají (uvolněné kotvení) šablony střešní krytiny.	Střecha	**Mírné**
OP16	Netěsné napojení pultové střechy nad pokojem (16) na fasádu domu pod přesahem hlavní střechy domu.	Střecha	**Mírné**

KONSTRUKCE STŘECHY A KROVU - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP13	Oprava podbití přesahu střechy – doplnění chybějících a ukotvení uvolněných palubek.		**1 000 Kč**
Z14	Doporučujeme nechat, v zimním období, provést kompletní termovizní měření objektu (odhalení teplených mostů a jejich závažnosti). V ocenění je pak uveden odhad nákladů na rekonstrukci skladby střešního pláště.	Termovizní měření 8.000 Kč	**Odborný odhad 420 000 Kč**
OP15 + OP16	Lokální oprava kotvení šablon střešní krytiny. Oplechování lemu pultové střechy v návaznosti na fasádu domu.		**4 800 Kč**

BALKONY, TERASY, LODŽIE - NÁLEZ

Konstrukce (včetně popisu umístění):	Nosná konstrukce pravděpodobně tvořena ocelovými nosníky podepřenými ocelovými sloupy s Hurdis vložkami. Nášlapná vrstva podlahy z keramické dlažby.		
Zábradlí (včetně popisu umístění):	Ocelové rámové. Zábradelní výplň z prken. Zábradlí kotveno do zděných bočních stěn a do podlahy balkonu.		
popis tepelných izolací:	Bez zateplení.		
popis opatření proti vodě:	Spád dlažby k okapní hraně.		
	poruchy statické konstrukční, včetně zhodnocení klientských požadavků:		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Bez poruch.		**Žádné**
	poruchy povrchu, podhledů, zábradlí a výplně		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP17	Dutiny, odmrznutí dlaždic + prasklé u okapní hrany balkonu a v místě kotvení sloupků zábradlí. Netmelení dlažby u rámu balk. dveří. Chybí sokl na ostění balk. dveří.	24	**Destrukční**
	ostatní, včetně poruch izolací, oplechování, spád		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP18	Oloupaný ochranný nátěr oplechování okapní hrany balkonu.	24	**Mírné**

BALKONY, TERASY, LODŽIE - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP17 + OP18	Doporučujeme provést vybourání stávající dlažby, kontrolu a případnou opravu podkladní betonové mazaniny, obnovu ochranného nátěru okapního plechu, provedení pokládky nové dlažby včetně hydroizolační stěrky pod dlažbu a obnovu nátěru zábradlí včetně dřevěné výplně.	Plocha balkonu přibližně 5m^2. Standard dlažby v ceně 500 Kč/m^2.	**9 400 Kč**

KONSTRUKCE PODLAH - NÁLEZ

popis s umístěním:	Keramická dlažba – 11,12,13,14,15,16,27 a 28; Laminátová plovoucí podlaha – 21,22,23,25,26 a 31; Nátěr betonové mazaniny - 27		
	celkový stav, použitelnost, zvlnění, nerovnosti		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP19	Lokální mírné rozsunutí lamel laminátových podlah, průhyby (ne-rovinnost). Lokálně neosazeny soklové lišty, nebo nepřesně spasované s mezerami od stěn. Přechody různých dekorů podlah umístěny na opačné straně otvoru dveří než je křídlo v zavřené poloze – z chodby vidět rozdílné podlahy (ne-estetické). Běžné opotřebení způsobené užíváním.	2.NP + podkroví	**Mírné**
	lokální poruchy a vady, netěsnosti, spárování,		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP20	Netmelený styk dlažba / prahová lišta vstupních dveří. Prasklá dlaždice u vstupu.	11	**Mírné**
OP21	Netmelený styk sokl / dlažba ve sklepu.	12	**Mírné**
OP22	Lokální dutiny pod dlažbou, ulomené rohy dlaždic, vydrolené spárování u hran schodů do koupelny a ke schodišti do podkroví.	27 a 28	**Mírné**
	přechodové a soklové lišty, keramické sokly		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP23	Nekrytá hrana výškově rozdílných dlažeb v místě přechodu.	13/16	**Mírné**
	rovinnost		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Viz. popis celkového stavu.		**-**

KONSTRUKCE PODLAH - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP19	Oprava provedením rozebráním stávajících krytin, kontrola a případné srovnání podkladu nivelační stěrkou a pokládka nové laminátové krytiny podlah. Krytina v ceně 400 Kč/m^2.	Plocha podlah přibližně 65m^2.	**68 000 Kč**
OP20 až OP23	Doplnění chybějícího tmelení dlažeb, lokální opravy (předpoklad zajištění náhradních dlaždic) a doplnění přechodové hranové lišty.		**3 200 Kč**
Z22	V případě požadavku na zvýšení standardu a kvality provedených obkladů a dlažeb uvádíme v ocenění náklady na kompletní rekonstrukci koupelny (27). Standard obkladů v ceně 500 Kč/m^2. Předpokládáme i osazení nových zařizovacích předmětů.	Plocha obkladů a dlažby přibližně 22m^2	**Odborný odhad 63 000 Kč**

VÝPLNĚ OTVORŮ - NÁLEZ

DVEŘE

vstupní dveře (popis):	Jednokřídlé plastové částečně prosklené dveře.	bezpečností prvky:		pouze klika/koule		
		kukátko	ne	řetízek, západka:		ne
		těsnění	ano	požární odolnost (vyznačení):		ne
interiérové dveře:	Voštinové, foliované jednokřídlé, částečně prosklené dveře do obložkové zárubně. Zámky dozické.					
Vrata (popis):	Posuvná brána součástí oplocení. K oplocení přistavěná garáž.			elektrický pohon:		ano
				dálkové ovládání:		ano

	celkový stav		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP24	S ohledem na schody do koupelny nízká průchozí výška dveří – uživatelsky nekomfortní.	27	**Mírné**
	Funkčnost (chod, zamykání, otevření)		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP25	Interiérové dveře lokálně sklížené – nutnost přitlačit k zavření. Neosazeny klíče zámků – funkčnost nezkoušena.	Dům	**Mírné**
	těsnost a ochrana proti vodě		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP26	Poškozené těsnění vstupních plastových dveří.	11	**Mírné**

VÝPLNĚ OTVORŮ, DVEŘE - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP24	Doporučujeme dveře včetně obložky demontovat, zvětšit stavební otvor včetně osazení překladu a provést montáž nových vyšších dveří.	Dveře včetně obložky v ceně 8.000 Kč.	**14 800 Kč**
OP25	Srovnání křídel dveří, příp. jejich výměna.	3 ks	**6 600 Kč**
OP26	Výměna obvodového těsnění rámu vstupních dveří + seřízení.		**1 200 Kč**

OKNA

Okna (popis):	Plastová jednokřídlá či dvoukřídlá okna s dvojím těsněním funkční spáry. Dřevěná prosklená sestava s oknem v podkroví. Dřevěné okno u schodiště do podkroví.			Zasklení (popis):		U plastových oken izolační dvojskla v plastovém rámečku. Původní dřevěná okna jsou zdvojená s jednoduchým zasklením.		
výbava oken:	žaluzie vnitřní	ne	žaluzie vnější:		ne	rolety vnější:		ne
	sítě proti hmyzu	ano	umístění:		-	návin:		-
	uzamykatelné kliky		ne		umístění:		-	
	větrací klapky oken:		ne		umístění:		-	
střešní okna:	Kyvná dřevěná střešní okna s hliníkovým vnějším opláštěním.				Zasklení (popis):		izolační dvojsklo	
výbava s. oken:	žaluzie vnitřní:	ne	roleta vnitřní:		ne	roleta vnější		ne

	celkový stav		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP27	Ne-údržba střešního okna v koupelně. Vlivem zvýšené vlhkosti s provozu místnosti kondenzace par na okně poškozování dřeva (černání a plísně).	27	**Mírné**
OP28	Původní dřevěné okno na schodišti nevyhovující z hlediska tepelné techniky.	28	**Mírné**
	Funkčnost (chod, polohování, otevření, větrání)		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP29	Lokálně lehce křídla oken drhnou o rámy, tužší chod klik.	Dům	**Mírné**
OP30	Není klika okna prosklené sestavy dřevěných oken v podkroví.	31	**Mírné**
	Těsnost a ochrana proti vodě, vč. sklonu parapetů		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Bez nálezu. Vady na parapetech popsány v části: Klempířské prvky a konstrukce.		**Žádné**

VÝPLNĚ OTVORŮ, OKNA - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP27	Provedení servisu a údržby střešních oken (promazání a seřízení kování, výměna prachovek, ošetření dřevěných částí oken).	2 ks	**1 600 Kč**
Z27	V případě požadavku na zlepšení kvality střešního okna z hlediska tepelné techniky a bez-údržbovosti je možné provést výměnu za nové plastové.	1 ks	**14 800 Kč**
OP28	Výměna okna za plastové s izolačním trojsklem.	1 ks	**6 500 Kč**
OP29 + OP30	Seřízení oken s případným přetěsněním. Doplnění kliky dřevěného okna v podkroví		**1 800 Kč**
Z30	V případě požadavku na zlepšení tepelně technických vlastností sestavy oken v podkroví doporučujeme provést výměnu za novou sestavu v plastovém rámu s dekorem zvenčí.		**31 500 Kč**

ZÁMEČNICKÉ KONSTRUKCE - NÁLEZ

popis s umístěním:	Anténní tyč na střeše. Jiné samostatné zámečnické prvky, které by nebyly popsány v jiných částech dokumentu, se v domě nenacházejí.		
	celkový stav, včetně povrchových poškození		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Bez nálezu.		**Žádné**
	poruchy ovlivňující bezpečnost užívání		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Bez nálezu.		**Žádné**

ZÁMĚČNÍCKÉ KONSTRUKCE - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
	Bez doporučení.		

TRUHLÁŘSKÉ KONSTRUKCE - NÁLEZ

popis s umístěním:	Kuchyňská linka umístěná v obývacím pokoji hned při vstupu z chodby. Ostatní volně stojící nábytek není součástí prohlídky.		
	celkový stav, včetně povrchových poškození		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Běžné opotřebení způsobené užíváním.		**Žádné**
	poruchy ovlivňující bezpečnost užívání		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Bez poruch.		**Žádné**

TRUHLÁŘSKÉ KONSTRUKCE - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
	Bez doporučení.		

KLEMPÍŘSKÉ KONSTRUKCE - NÁLEZ

popis s umístěním:	Dešťové žlaby a svody, lemování prostupů střechou. Exteriérové parapety oken.		
	celkový stav, včetně povrchových poškození		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP31	Oplechování komínového tělesa považujeme za nízké – působení vlhkosti na komínové těleso.	Střecha	**Mírné**
OP32	Oplechování střechy okolo prostupu potrubí kanalizace u severní fasády schodišťového prostoru nekvalitní.	Střecha	**Mírné**
OP33	Parapet okna v podkroví v provedení z prkna – netěsné – zatékání pod parapet.	31	**Mírné**
	ostatní, včetně sklonů, odvodu vody		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP34	Exteriérový parapet okna pokoje bez lemovek zatažených do ostění – mezery (zatékání pod parapet). Parapet nekotvený do rámu okna.	16	**Závažné**

KLEMPÍŘSKÉ KONSTRUKCE - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP31 + OP32	Doporučujeme provést nové oplechování prostupu kanalizace a komínového tělesa.		**3 200 Kč**
OP33	Výměna parapetu okna za plechový se spádem od rámu a okapním nosem.		**2 100 Kč**
OP34	Demontáž parapetu, jeho úprava a doplnění lemovek a zpětné zasazení do otvoru s tmelením lemovek k ostění a přišroubováním parapetu k rámu okna.		**800 Kč**

KONSTRUKCE KOMÍNŮ, VĚTRACÍCH OTVORŮ, PRŮDUCHŮ - NÁLEZ

Komíny (popis, umístění, funkce):	1x zděný komín na východní fasádě domu vytažený nad střechu pro odkouření krbových kamen umístěných v obývacím pokoji. Samostatné odkouření plynového kotle nerezovým komínem nad střechu domu vně severní fasády.
větrací otvory a průduchy (popis a umístění):	Větrací mřížka ve dvířkách kryjících okénko v technické místnosti (17). Ostatní větrací mřížky jsou součástí vzduchotechnických rozvodů a jsou popsány níže v dokumentu.
přivětrávací a ventilační klapky, které nejsou součástí oken a dveří (popis, umístění):	Nenalezeny.

	komíny, celkový stav, vybírací otvory, revizní otvory:		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP35	Není k dispozici protokol z kontroly komínového tělesa (spalinové cesty).	13	**Neznámé / Závažné**
	komíny, konstrukce nad střechou, hlavice, dešťové kryty, ostění:		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP36	Neosazena dešťové stříška na hlavici komínového tělesa, neproveden finální povrch (omítka) nadstřešní části komínového tělesa.	Střecha	**Mírné**
	větrací otvory a klapky, celkový stav, vč. funkce, vnitřního krytí:		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP37	Neosazena mřížka na odvětrání kanalizace u severní fasády schodišťového prostoru.	Fasáda	**Mírné**
	větrací otvory a klapky, konstrukce nad střechou, hlavice, kryty		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Bez nálezu.		**Žádné**

KONSTRUKCE KOMÍNŮ, VĚTRACÍCH OTVORŮ, PRŮDUCHŮ - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP35	Doporučujeme nechat provést kontrolu a případné čištění komínového tělesa.		**1 200 Kč**
OP36 + OP37	Doplnění mřížky se síťkou proti hmyzu na odvětrání kanalizace, doplnění nerez dešťové stříšky na hlavici komínového tělesa. Provedení finální omítky nadstřešní části komínového tělesa.		**4 400 Kč**

VYTÁPĚNÍ - NÁLEZ

zdroje vytápění (popis, umístění):	Plynový kotel Junkers Ceraclass Excellence ZWC24 umístěný v technické místnosti s odkouřením vyvedeným nerezovou troubou nad střechu domu. Krbová kamna na tuhá paliva umístěná v obývacím pokoji.
způsob vytápění (popis, tělesa, systém):	Teplovodní systém. Otopná desková tělesa + topné žebříčky v koupelnách.

	funkce, spínání, umístění zdroje, typ zdroje:		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP38	Není k dispozici protokol z kontroly plynového spotřebiče (kotel a sporák) včetně spalinové cesty a vnitřního plynovodu.	13 a 17	**Neznámé / Závažné**
OP39	Nezajištěn trvalý přívod spalovacího vzduchu do místnosti s kotlem, resp. přívod zajištěn otevřeným okénkem zvenčí krytým tahokovem – v případě zavření okna nezajištěn přívod.	17	**Závažné**
	Upozorňujeme na pravděpodobně nechráněný rozvod plynu ke sporáku ve stěně – riziko např. navrtání. Proto doporučujeme nechat provést v rámci OP38 kontrolu vnitřního plynovodu.		
	otopná tělesa, ovládání, sklon, izolace a napojení potrubí		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Otopná tělesa bez známek netěsností a úkapů.		**Žádné**

VYTÁPĚNÍ - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP38	Doporučujeme nechat provést kontrolu plynových spotřebičů včetně spalinové cesty a vnitřního plynovodu.		**2 400 Kč**
OP39	Doporučujeme skrz obvodovou stěnu provést prostup se vsazením trubky kryté z obou stran mřížkami pro zajištění trvalého přístupu vzduchu do místnsoti.		**1 000 Kč**

ZDRAVOTECHNICKÉ INSTALACE A PLYNOVÁ ZAŘÍZENÍ- NÁLEZ

zdroje a způsob ohřevu teplé vody (popis, umístění):	Plynový kotel Junkers Ceraclass Excellence ZWC24 s průtokovým ohřevem teplé vody, umístěný v technické místnosti.
vnitřní vodovod (materiál, popis):	Plastové rozvody provedeny převážně jako skryté ve stěnách. Volně po stěnách ve sklepu (12) a technické místnosti (17).
umístění vodoměru a hlavního uzávěru vody, další vybavení:	Vodoměr s hlavním uzávěrem je umístěn v šachtě před domem vlevo od vstupu do domu.
vnější rozvod vody, zdroj a příslušenství:	Dům napojen na obecní vodovod. Studna se na pozemku nenachází.
kanalizace (materiál a popis):	Plastové rozvody provedeny převážně jako skryté ve stěnách. Dům napojen na obecní kanalizaci. Septik se na pozemku nenachází. Dešťové vody jsou likvidovány vsakem.
čistící otvory, zařízení:	Čistící tvarovky na rozvodu kanalizace nenalezeny.
plynová zařízení jiná než zdroj pro vytápění a ohřev vody:	Plynový sporák v kuchyňské lince.

	systém, vedení, funkce, provedení, rychlost přívodu teplé vody, těsnost, zatékání, uzávěry,		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP40	Nedostatečná a lokálně neprovedená izolace rozvodů v sklepu a v technické místnosti.	12 a 17	**Mírné**
	V domě neproveden rozvod cirkulace teplé vody – delší čekací doba přítoku teplé vody např. z baterie umyvadla v koupelně v 2.NP.	Dům	**Info.**
	zařizovací předměty, baterie, funkce, poškození, umístění dle dispozičních zásad		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Běžné opotřebení způsobené užíváním.		

ZDRAVOTECHNICKÉ INSTALACE A PLYNOVÁ ZAŘÍZENÍ - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP40	Nové provedení izolací potrubí.		**1 100 Kč**

VZDUCHOTECHNIKA NÁLEZ

odsávání koupelny, WC (popis, umístění):	WC (15) nuceně podtlakově ventilátorem. Koupelna (27) přirozeně střešním oknem.
odsávání par kuchyně (popis a umístění):	Odsavač par s odtahem na fasádě domu vpravo nad vstupními dveřmi.
jiná vzduchotechnická a klimatizační zařízení (popis, umístění):	V domě se nenacházejí.

	poruchy včetně funkce, provedení, ovládání,		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Bez poruch.		**Žádné**

VZDUCHOTECHNIKA - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
	Bez doporučení.		

ELEKTROINSTALACE NÁLEZ

Rozvody (materiál, zapojení):	Rozvody provedeny jako skryté ve stěnách. Kabely s měděnými vodiči.		
domovní / bytový rozvaděč (popis, umístění):	Hlavní domovní rozvaděč s jističi jednotlivých okruhů je umístěn v obývacím pokoji (13), v obvodové jižní stěně u kuchyňského koutu. Podružný rozvaděč je umístěn ve sklepu (12).		
ostatní zařízení: (popis, umístění)	Běžné domácí spotřebiče.		
	systém včetně funkce, zapojení, jištění		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP41	Není k dispozici projektová dokumentace elektroinstalace ani výchozí revizní zpráva. Jističe v rozvaděči ve sklepu (12) bez popisu.	Dům	**Neznámé / Závažné**
	Dům nevybaven bleskosvodem.	Střecha	**Info.**
	osvětlení, funkce, vč. ovládání		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP42	Rozvody elektroinstalace původní části domu nekorespondují s provedenou přístavbou schodiště. Např. ovládání světla chodby ve 2.NP je od vstupu ze schodiště na opačné straně. Vypínač světla ve skladu je uprostřed zdi naproti dveřím. Světlo v podkroví lze ovládat z chodby v 2.NP. Uživatelsky nepraktické a nekomfortní.	22, 26 a 31	**Mírné**
OP43	Světlo schodiště do podkroví nelze ovládat z podkroví – v noci potmě.	28	**Závažné**
	jiná zařízení, funkce, vady		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Bez nálezu.		**Žádné**

ELEKTROINSTALACE - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP41 až OP43	Doporučujeme nechat provést tzv. mimořádnou revizi elektroinstalace v domě s úpravami rozvodů (přemístění a doplnění vypínačů světel).		**12 000 Kč**

PROTIPOŽÁRNÍ OPATŘENÍ - NÁLEZ

popis:	Požárně bezpečnostní řešení objektu není k dispozici. Předpokládáme, že dům je jedním samostatným požárním úsekem.		
	vady		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP44	Neosazena kouřová čidla a přenosný hasicí přístroj.	Dům	**Závažné**

PROTIPOŽÁRNÍ OPATŘENÍ - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP44	Doporučujeme na stropy / podhledy osadit autonomní detekční kouřová čidla s alarmem a přenosný hasicí přístroj.	3 ks čidlo 1 ks PHP	**2 100 Kč**

VNĚJŠÍ PROSTORY, ZAHRADA, OPLOCENÍ, PLOCHY - NÁLEZ

Popis vnějších ploch a zahrad:	Pozemek svažitý jižním směrem. Zahrada kaskádovitě rozdělená na několik úrovní (garáž, bazén, posezení, terasa před domem). Zpevněné plochy převážně z betonové dlažby. Přístupový chodník od branky podél oplocení východní hranice pozemku. Nezpevněné plochy jsou částečně zatravněné se vzrostlými keři a stromky.
popis oplocení:	Oplocení převážně plné z betonových prolévaných tvarovek, lokálně doplněné pletivovým plotem s ocelovými sloupky.

vady

číslo	popis	umístění:	kategorie
	Funkce bazénu, vzhledem ke stavu, neověřena.	Bazén	**Info.**
OP45	Nezabezpečené volné okraje teras (u domu a nad bazénem) proti pádu osob.	Zahrada	**Mírné**
OP46	Mezera v návaznosti pletivového oplocení na zděný uliční plot v JZ rohu pozemku, pletivo a sloupky lokálně vyvalené. Neprovedena obnova ochranného nátěru dřevěných prvků plotů.	Oplocení	**Mírné**
OP47	Neukotvený rámeček víka vodoměrné šachty.	Zahrada	**Mírné**
OP48	Okapní hrana střechy dílny mimo žlab.	Dílna	**Mírné**
OP49	S ohledem na nízký sklon střechy posezení nevhodně zvolená krytina střechy (šindel) – šablony lokálně v rovině i v protispádu – zadržování a zatékání pod krytinu – vlhkost viditelná na prknech podbití.	Posezení	**Mírné**
OP50	Část dešťové vody ze střechy domu je zachytávána v ocelové jímce s následným vyčerpáním. Přepad je volně do terénu okolo jímky – s ohledem na sousedící stavbu posezení – nevhodné.	Jímka na dešťovou vodu	**Mírné**
OP51	Dlažba přístupového chodníku zvlněná, nestejná výška stupňů schodišť, chybí madlo, nadměrný podélný spád chodníků – problematické v zimě – namrzání.	Chodník	**Závažné**

VNĚJŠÍ PROSTORY, ZAHRADA, OPLOCENÍ, PLOCHY - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP45	Volné okraje je možné opatřit zábradlím nebo estetičtěji pruhem porostu (stromky a keře).		**-**
OP46	Oprava sloupků a výměna pletiva oplocení, Obnova ochranného nátěru dřevěných prvků plotových polí.		**10 000 Kč**
OP47	Provedení obetonávky šachty a přikotvení rámečku víka.		**3 500 Kč**
OP48	Doplnění okapního plechu.		**1 000 Kč**
OP49	Rekonstrukce stříšky – zvýšení sklonu.		**18 000 Kč**
OP50 + OP51	Doporučujeme provést kompletní rozebrání chodníku a schodů a provedení nového členění (odskakování) – více schodů chodníky v rovině. Zároveň doporučujeme napojit přepad z akumulační nádrže na dešťovou vodu do vsakovací jímky u branky.		**80 000 Kč**

OSTATNÍ - NÁLEZ

	vady		
číslo	popis	umístění:	kategorie
OP52	Není k dispozici stavebním úřadem ověřená projektová dokumentace stavby a kolaudační souhlas.	Dům	**Neznámé**
	dispoziční a provozní vady:		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Stísněná místnost WC. Nedodržena normová vzdálenost křídla dveří v jakékoliv jeho poloze od WC mísy min. 300mm.	15	**Info.**
OP53	Nízká (2,2m) nenormová světlá výška obytných místností v přízemí domu – rozpor s ČSN a vyhláškou OTP (min. světlá výška 2,5m). Místnosti v 1.NP nejsou tím pádem považovány za obytné.	1.NP	**Info.**

OSTATNÍ - DOPORUČENÍ A OCENĚNÍ

číslo	popis doporučení	plochy, dílčí ceny	odhadní cena
OP52 + OP53	Doporučujeme požadovat doložení ověřené dokumentace a kolaudačního rozhodnutí za účelem ověření účelu jednotlivých místností. Dokumentace by měla být na příslušném SÚ.		**-**

HYDROGEOLOGICKÉ POMĚRY

Součástí této prohlídky není podrobný hydrogeologický průzkum a před jakoukoliv další rekonstrukcí suterénů se důrazně doporučuje tento průzkum provést.

VLIVY OKOLNÍHO PROSTŘEDÍ

	vady		
číslo	popis	umístění:	kategorie
	Negativní vlivy okolního prostředí během prohlídky nezaznamenány.		**-**

4. ROZHODNUTÍ O OKAMŽITÝCH OPATŘENÍCH CELKOVÁ CENA

4.1. ROZHODNUTÍ O OKAMŽITÝCH OPATŘENÍCH

Bezprostředně po případném nákupu nemovitosti doporučujeme provést:
Úpravy týkající se schodišť a zábradlí – OP08 až OP12, Oprava podbití přesahu střechy – OP13, rekonstrukci dlažby balkonu – OP17, opravu ext. parapetu okna pokoje – OP34, kontrolu a čištění komínového tělesa – OP35, kontrolu plynových spotřebičů, plynovodu a spalinové cesty – OP38, revizi elektroinstalace – OP41 a min. částečnou úpravu rozvodů elektroinstalace – OP42 + OP43.
Ještě před koupí doporučujeme ověřit dokumentaci stavby a kolaudační rozhodnutí – OP52 + OP53.

Veškeré práce nutno provést na základě podrobné technické dokumentace, projektu, statického posudku. Tento pasport nenahrazuje v návrzích opatření projektovou dokumentaci a statický posudek.

4.2. CELKOVÁ CENA

Cena za opatření OP: 562 600 Kč

Cena za zlepšení Z: 529 300 Kč

Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH.
Cena částí nezahrnuje finální výmalbu, není kompletní cenou za rekonstrukci, nezahrnuje cenu za projektovou dokumentaci, statické posudky, výrobní dokumentaci. Ocenění je provedeno podle cenových ukazatelů ve stavebnictví RTS a.s. pro rok 2014 podle účelových měrných jednotek a podle Sborníku cen stavebních prací pro rok 2014. Stanovení předpokládaných cen staveb je prvotní propočet ceny stavebních prací, odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25%, a to podle technické a technologické náročnosti realizace stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat je ±15%. Pro všechny prácí je nutno zpracovat projektovou dokumentaci s případným statickým posudkem. Ceny uvedené jako do, přibližně vzhledem k min. nákladů, či komplexnosti ceny vyžadující projektovou dokumentaci odborným odhadem nákladů s přibližným rozptylem až 35%.

5. ZÁVĚR

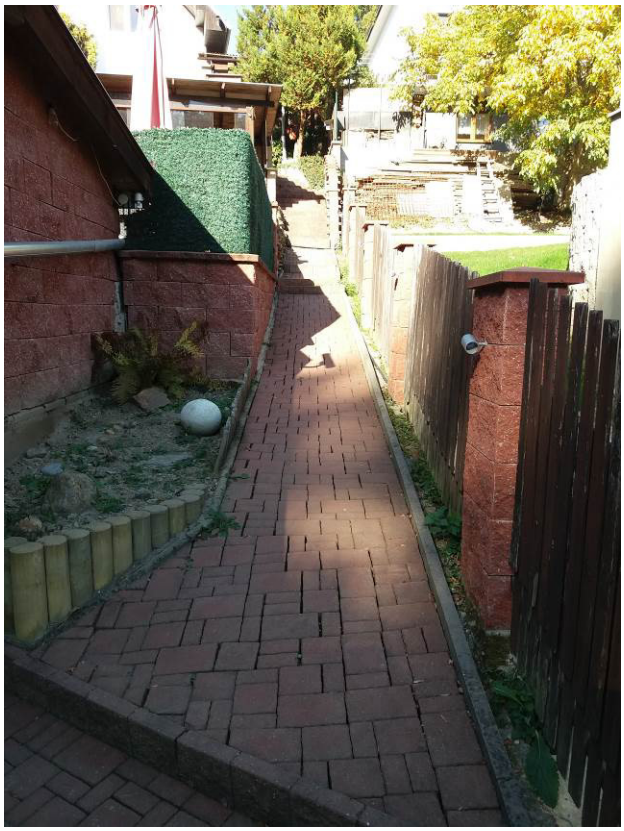
Inspektor prohlašuje, že soubor poruch a závad, nalezených na předmětné nemovitosti je sepsán v tomto dokumentu a žádné další vady v době kontroly nezjistil. Inspektorovi nejsou známy další skutečnosti, jež by ovlivňovaly užívání nemovitosti dle definovaného záměru.

OBRAZOVÁ PŘÍLOHA

A_SSD_181010_VO



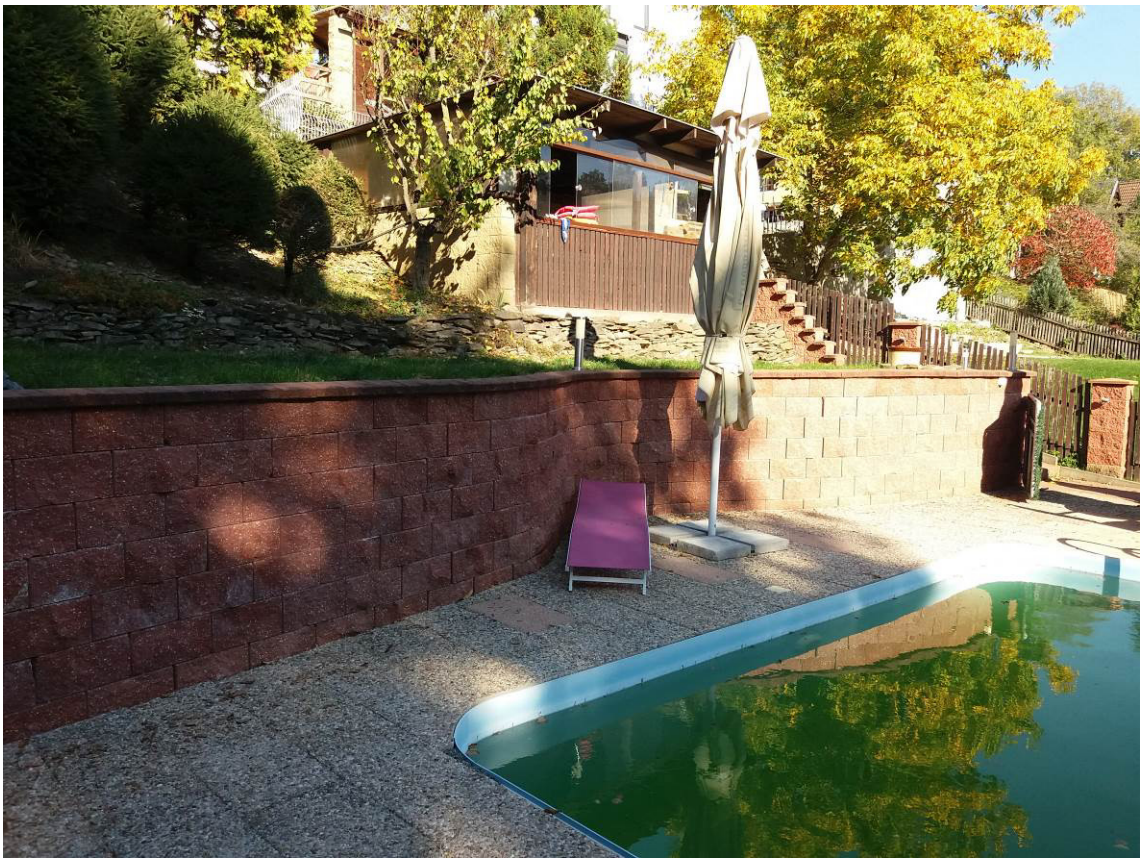
Obrázek 1: Stav oplocení



Obrázek 2: Zvlnění dlažby a nadměrný podélná spád chodníku



Obrázek 3: Stav bazénu



Obrázek 4: Volný okraj terasy



Obrázek 5: Mírný sklon střechy posezení



Obrázek 6: Poškození dřevěného podbití přesahu střechy domu



Obrázek 7:okapní hrana střechy dílny bez oplechování



Obrázek 8: Netěsná návaznost exteriérového parapetu na ostění otvoru



Obrázek 9: Sanace a vlhkost obvodové stěny domu



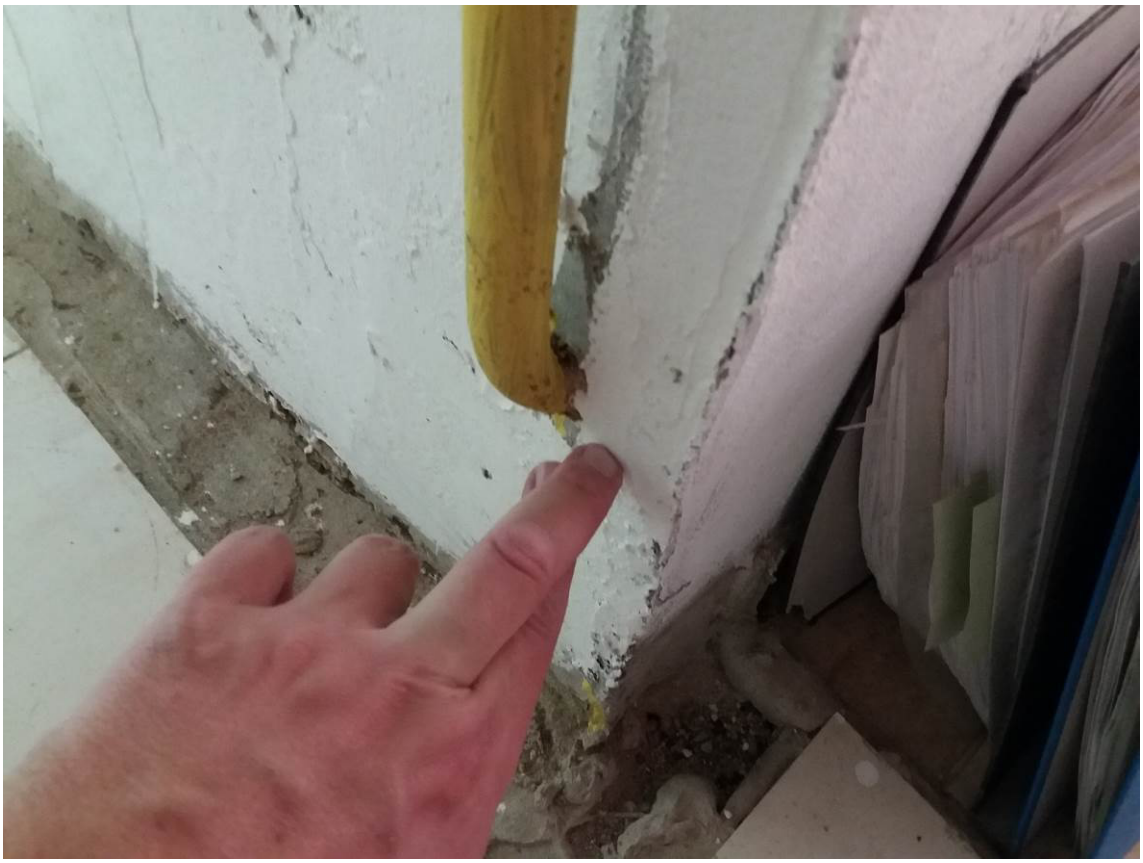
Obrázek 10: Nízké lemování komínového tělesa



Obrázek 11: Neosazená okapnička horní hran soklu fasády – poškození omítky vlhkostí



Obrázek 12: Stav a provedení oplechování okolo odvětrání kanalizace



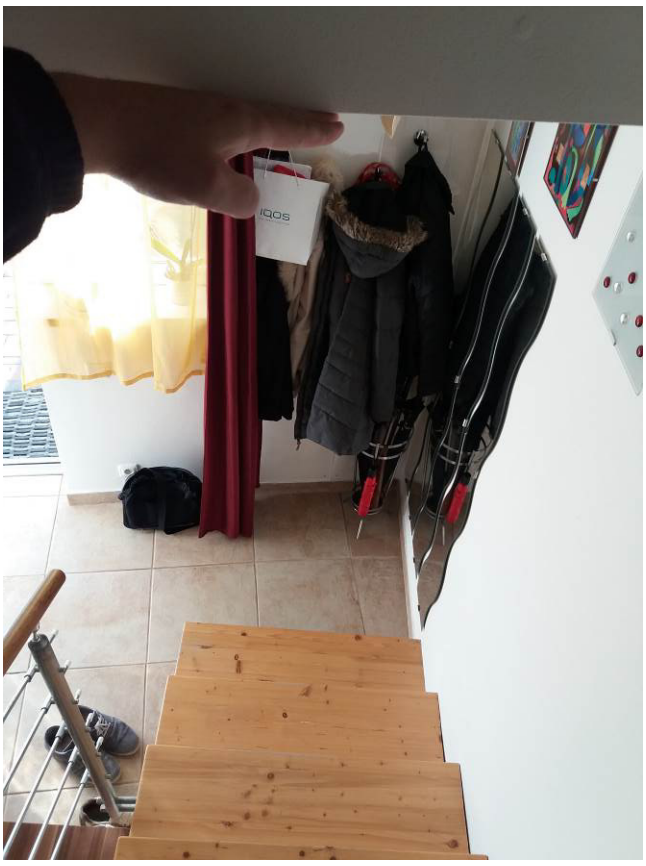
Obrázek 13: Plynovodní potrubí prochází stěnou bez chráničky



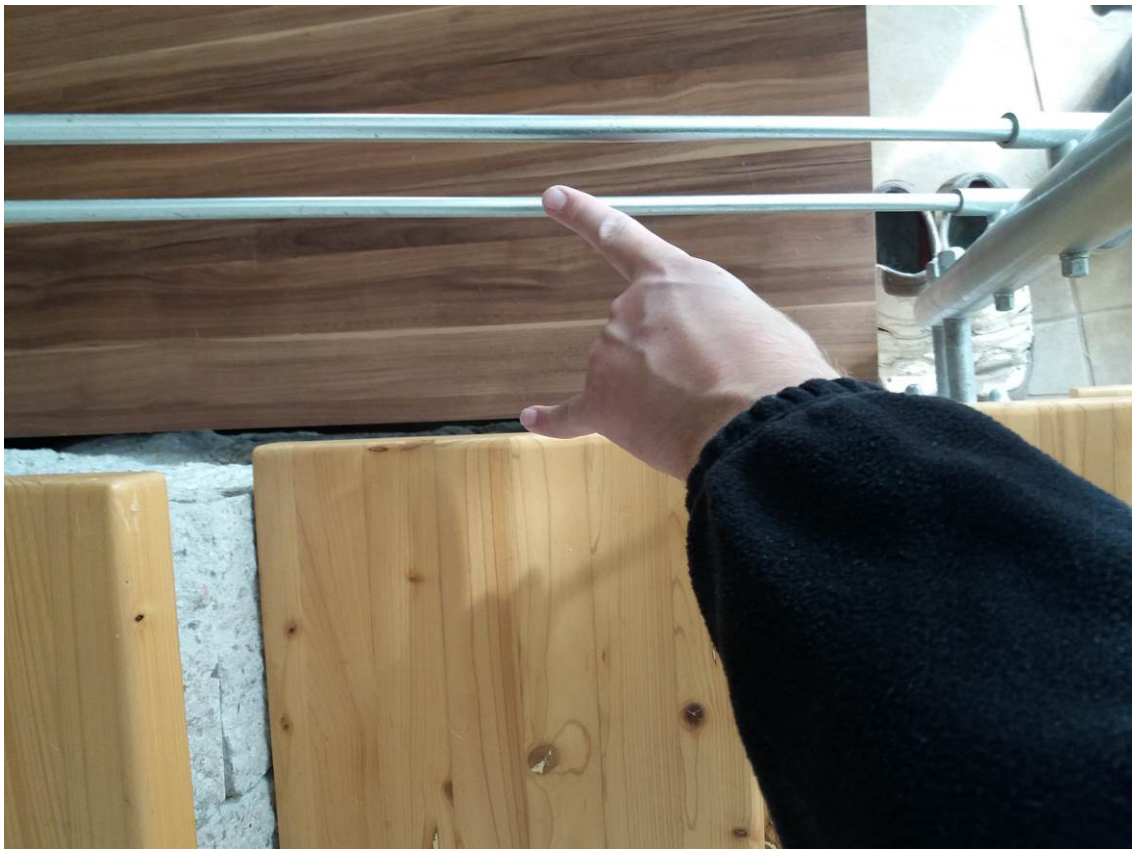
Obrázek 14: Domovní rozvaděč, není k dispozici revize elektroinstalace



Obrázek 15: Umístění kotle, přívod vzduchu do místnosti?



Obrázek 16: Nízká (nenormová) podchozí výška schodišťového ramene



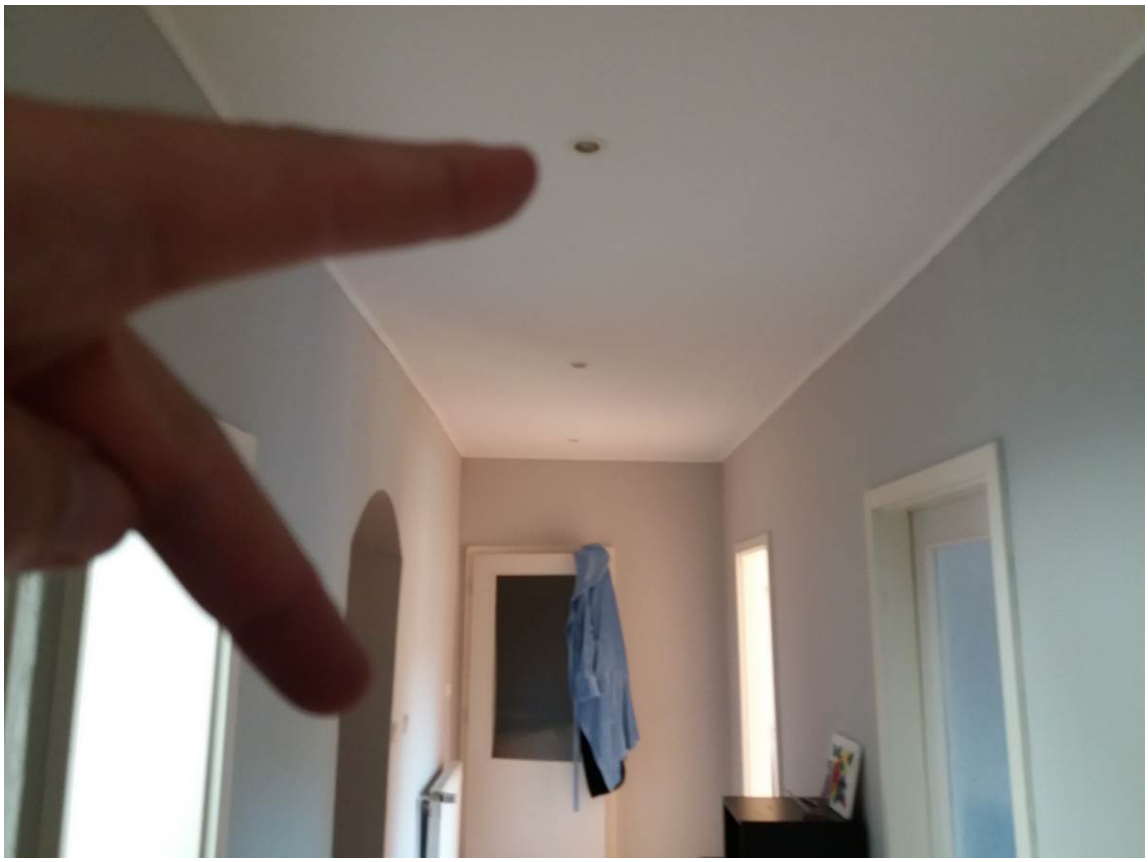
Obrázek 17: Nadměrná (nenormová) mezera mezi schodišťovým ramenem a zábradlím



Obrázek 18: Nesprávné provedení umístění přechodů podlah



Obrázek 19: Lokální nepřesné sesazení (rozsunutí) lamel podlahy



Obrázek 20: Nevhodné umístění ovládání světel chodby v 2.NP



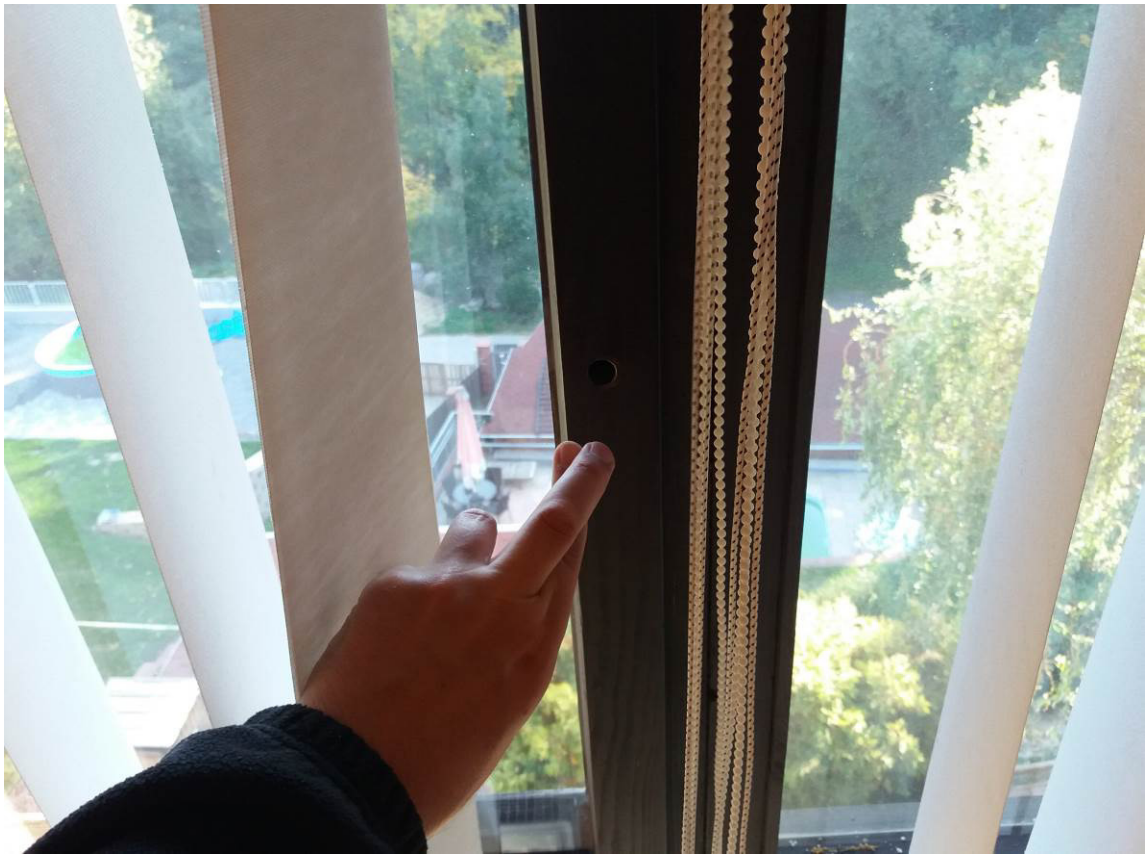
Obrázek 21: Stav dlažby balkonu



Obrázek 22: Vzhledem ke schodům nízká průchozí výška dveří do koupelny



Obrázek 23: Stav střešního okna v koupelně



Obrázek 24: Neosazená klička okna



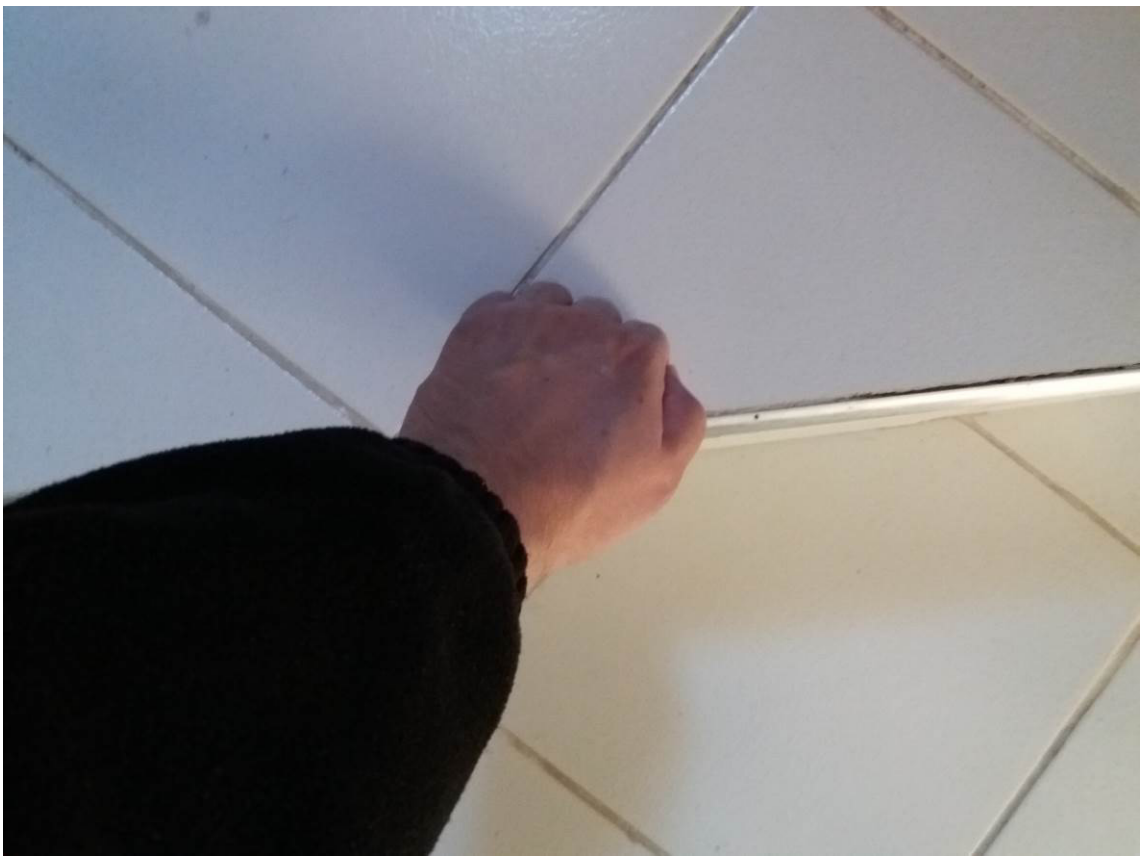
Obrázek 25: Provedení exteriérového parapetu okna v podkroví



Obrázek 26: Z pohledu dnešních ČSN nedostatečná tloušťka tepelné izolace ve skladbě střešního pláště



Obrázek 27: Průhyby podlah



Obrázek 28: Dutiny dlažby a vydrolené spárování u hranové lišty