

PRŮKAZ NEMOVITOSTI

číslo průkazu:

2014-xxxxxx-xx

**NEMO
PAS**

PROVĚŘENÁ NEMOVITOST

Typ	Rodinný dům
Výstavba	1982
Poslední rekonstrukce	1997-1998
Adresa	XXX
	XXX



VYHODNOCENÍ

TECHNICKÝ OBOR	HODNOCENÍ STAVU	
Statika		85%
Izolace proti vodě		36%
Povrchy podlah a stěn		31%
Zvuk a hluk		50%
Úniky tepla		0%
Bezpečnost požární a při užívání		33%
Zdravotní nezávadnost		50%
Technické zařízení budovy		36%

špatně 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 správně

Hlavní inspektor:

Ing. Radim Mařík - hlavní inspektor NEMOPAS 0003
Klimentská 17 110 00 Praha 1 IČ: 66056705

Vypracoval:

Ing. Vladimír Sháněl

Dne: 16.10.14

1) Všeobecně		
NEMOPAS Typ:	Inspekce nemovitosti	
Prověřená nemovitost:	Typ:	Rodinný dům
	Rok výstavby:	1982
	Rok poslední rekonstrukce:	1997-1998
	Adresa:	XXX
		XXX
Evidenční číslo průkazu:	2014-xxxxx-xx	
Úkol:	Zjištění technického stavu nemovitosti	
NEMOPAS Varianta:	☒ LITE ☐ FULL	
Hodnocené technické obory:	☒ Statika ☒ Úniky tepla ☒ Izolace proti vodě ☒ Bezpečnost požární a při užívání (BPU) ☒ Povrchy ☒ Zdravotní nezávadnost ☒ Zvuk a hluk ☒ Technická zařízení budovy (TZB)	
Objednatel:	Jméno:	XXX
	Příjmení:	XXX
	Ulice:	XXX
	Město a PSČ:	XXX
	Kontaktní osoba:	
	Telefon:	
	E-mail:	
Zhotovitel:		
Vypracoval:	Ing. Vladimír Sháněl	
Hlavní inspektor:	Ing. Radim Mařík - hlavní inspektor NEMOPAS 0003 Klimentská 17 110 00 Praha 1 IČ: 66056705	
Datum průzkumu:	16.10.2014	
Datum zpracování:	16.10.2014	

2) Základní informace o objektu

Popis objektu:

Předmětem inspekce je samostatně stojící rodinný dům, v klidné lokalitě m.č. XXX. Dům je dvojpodlažní podsklepený. Dispozičně je řešen jako bydlení pro jednu rodinu s možností rozdělení na 2 bytové jednotky.

Hlavní vstup do domu je po schodišti do verandy a dále chodbou do obývacího pokoje. V 1NP se nachází také kuchyně, ložnice rodičů, koupelna a samostatné WC. Obytné podkroví ve 2NP obsahuje 3 samostatné pokoje, pracovnu, koupelnu a samostatné WC. Z chodby se schodištěm je vstup sklopnými schůdky do prostoru půdy nad kleštinami. Suterén je stejného půdorysu jako navazující patra. Je zde sklad dřeva, herna, garáž a kotelna.

Dům je napojen na přípojky vody, jednotné kanalizace, plynu a elektr. energie. Vytápění je plynové, s rozvody podlahového topení a radiátorů.

Střecha je sedlová se dvěma štíty a sklonem 45°. Krytinu střechy tvoří falcovaný plech s udržovaným nátěrem, plech je pravděpodobně původní z 80. let.

Objekt byl kolaudován v roce 1983. Dům prošel kompletní rekonstrukcí v letech '97-98. Tzn. Z této doby jsou rozvody vody, elektřiny, všechny interiérové povrchy, vybavení, koupelny, vytápění, obytné podkroví atd. Podle dostupných informací byla rekonstrukce prováděna částečně svépomocí, částečně řemeslníky.

Okolí domu je upravené, pozemek je oplocen. Dům je nyní obydlen 4 osobami, je udržovaný a čistý. Chybí ale komplexní pohled na řešení problémů vlhkosti, zdravého bydlení a plánování větších oprav.

Nosná konstrukce:

Dům je zděný převážně z dutých pálených cihel. Stropy jsou keramické, předpokládám Hurdis do ocelových I nosníků.

Do nosné konstrukce domu nebylo v průběhu užívání zásadně zasahováno, statické schéma je logické a dobře čitelné. Dá se předpokládat, že dům již „sedl“.

Geologické a hydrogeologické poměry:

Podloží XXX Města je poměrně monotónní. Oblast patří do české křídové pánve a vyskytují se zde jílovité slínovce, nazývané opuky. Podloží je tedy stabilní, pevné, nepropustné. Podle radonové mapy 1:50 000 Českého geologického ústavu je radonový index v oblasti střední. Hladinu podzemní vody nebylo možné ověřit.

Fotodokumentace:



MAPA ZDE

3) Rekapitulace prověřovaných rizik a vad

Obor	Riziko vady	Identifikace rizika
statika	s01 - Trhliny v konstrukcích domu založeného na více různých horninách	Riziko neidentifikováno
statika	s02 - Trhliny v konstrukcích domu od promrzání zeminy pod základy	Riziko neidentifikováno
statika	s03 - Trhliny v konstrukcích domu od vysychání nebo smáčení hornin	chyba v generování rizik, pokud zadám NE-Dům není založen nepropustných horninách nevyskočí tabulka ale jen toto:
statika	s04 - Trhliny v konstrukcích domu způsobené přetížením základů nebo jejich nerovnoměrným sedáním	Riziko neidentifikováno
statika	s05 - Trhliny stěn domu od koncentrace napětí	Riziko neidentifikováno
statika	s06 - Trhliny zděných stěn od smršťování a dotvarování	Riziko neidentifikováno
statika	s07 - Porušení cihelných sloupů od tlaku	Nehodnoceno - konstrukce se nevyskytuje
statika	s08 - Trhliny ve stěnách, sloupech nebo pilířích oslabených otvory	Riziko neidentifikováno
statika	s09 - Trhliny v nenosných konstrukcích vyvolané deformacemi jiných konstrukcí	Riziko neidentifikováno
statika	s10 - Nadměrné průhyby trámových stropů	Riziko neidentifikováno
statika	s12 - Trhliny mezi krajním nosníkem trámového stropu a stěnou	Riziko neidentifikováno
statika	s13 - Nadměrné průhyby železobetonových stropních desek	Nehodnoceno - konstrukce se nevyskytuje
statika	s15 - Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení	Pro identifikaci rizika nutno provést další diagnostiku
statika	s17 - Nadměrné deformace krovu	Pro identifikaci rizika nutno provést další diagnostiku
izolace proti vodě	h01 - Zaplavení povrchu terénu v okolí objektu	Riziko neidentifikováno
izolace proti vodě	h02 - Nahromadění vody v zásypech kolem suterénu domu v nepropustných horninách a její pronikání do konstrukcí přes hydroizolace, které nebyly dimenzovány na tlakovou vodu	IDENTIFIKOVÁNA VADA
izolace proti vodě	h03 - Zvednutí hladiny podzemní vody k podzemí stavby a její pronikání do konstrukcí	Riziko neidentifikováno
izolace proti vodě	h04 - Zatékání vody do konstrukcí a interiéru netěsnostmi hydroizolace spodní stavby po obvodu objektu	IDENTIFIKOVÁNA VADA
izolace proti vodě	h05 - Zatékání vody do konstrukcí v důsledku poškození souvislosti hydroizolace spodní stavby domu umístěného v nepropustných horninách bez funkční drenáže nebo pod hladinou podzemní vody	Riziko neidentifikováno
izolace proti vodě	h06 - Zatékání plochou střechou namáhanou tlakovou vodou	Riziko neidentifikováno
izolace proti vodě	h07 - Zatékání střechou vlivem nadměrné degradace povlakové krytiny při nedostatečné údržbě	Riziko neidentifikováno
izolace proti vodě	h08 - Zatékání vody netěsnostmi v detailech ploché střechy	Riziko neidentifikováno
izolace proti vodě	h09 - Zatékání do střechy, terasy, balkonu vlivem rizikového odvodnění	IDENTIFIKOVÁNA VADA
izolace proti vodě	h10 - Zatékání do terasy, balkonu nebo lodžie a do přilehlých konstrukcí nevhodnými detaily	Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevíly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu
izolace proti vodě	h11 - Zatékání do fasád s omítkou nebo se zateplovacím systémem vadnými krycími konstrukcemi (oplechování, krycí desky apod)	Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevíly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu
izolace proti vodě	h13 - Zatékání vlivem rizikového odvodnění šikmých střech	Riziko neidentifikováno
izolace proti vodě	h14 - Zatékání do konstrukcí vlivem chybějící nebo vadně odvodněné hydroizolace umístěné pod krytinu šikmých střech	Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevíly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu
izolace proti vodě	h15 - Pronikání velkého množství vody pod krytinu šikmé střechy	IDENTIFIKOVÁNA VADA
izolace proti vodě	h16 - Tvorba ledových valů na skládané krytině se zatékáním při sněhové pokrývce	IDENTIFIKOVÁNA VADA
izolace proti vodě	h17 - Zatékání vody z koupelny (mokrého provozu) do podlah a stěn	Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevíly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu
povrchy	p01 - Systematické mechanické poškození povrchových úprav na stěnách	Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevíly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu
povrchy	p02 - Trhliny a boule v omítkě, opadávání omítek mimo kontaktní zateplovací systémy	Riziko neidentifikováno
povrchy	p03 - Uvolňování lepeného obkladu od podkladu, trhliny v obkladu	Riziko neidentifikováno
povrchy	p04 - Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepeného obkladu	Riziko neidentifikováno
povrchy	p07 - Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce	IDENTIFIKOVÁNA VADA
povrchy	p08 - Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu	IDENTIFIKOVÁNA VADA
povrchy	p09 - Znečištění povrchové úpravy fasády vlivy prostředí	IDENTIFIKOVÁNA VADA
povrchy	p10 - Znečištění povrchu fasády vandaly	Riziko neidentifikováno
povrchy	p11 - Biotické napadení povrchové úpravy fasády	IDENTIFIKOVÁNA VADA
povrchy	p12 - Deformace dřevěných podlahovin od zvýšené vlhkosti	Nehodnoceno - konstrukce se nevyskytuje
povrchy	p13 - Prohýbání podlahy	IDENTIFIKOVÁNA VADA
povrchy	p14 - Uvolňování lepené dlažby od podkladu, trhliny v dlažbě	IDENTIFIKOVÁNA VADA
povrchy	p16 - Mechanické poškození dlažby	IDENTIFIKOVÁNA VADA
povrchy	p17 - Defekty vnitřních podlah s vytápěním	IDENTIFIKOVÁNA VADA
bpu	pb05 - Nedostatečná vzdálenost rodinného domu od sousedů	Riziko neidentifikováno
bpu	pb06 - Chybějící nebo nedostatečná příjezdová cesta k rodinnému domu pro hasiče	Riziko neidentifikováno
bpu	pb07 - Chybějící nebo nedostatečný zdroj vnější vody pro hašení rodinného domu	Riziko neidentifikováno
bpu	pb08 - Nedostatečné vybavení rodinného domu či bytu z hlediska požární bezpečnosti	RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO
bpu	pb09 - Hořlavé materiály umístěné v okolí krbu nebo komínového tělesa rodinného domu	RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO
bpu	b1 - Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí	RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO
bpu	b2 - Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie schodiště	RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO
bpu	b4 - Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nerovnosti nebo kluznosti nášlapných vrstev podlah	RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO
bpu	b5 - Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku nárazu osob do části stavby nebo naopak	Riziko neidentifikováno
bpu	b6 - Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy	RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO
zvuk a hluk	aku04 - Nedostatečná zvuková izolace obvodových konstrukcí domu	Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevíly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu
zvuk a hluk	aku05 - Nevýhovující prostorová akustika obytných místností	Riziko neidentifikováno
úniky tepla	us01 - Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy	IDENTIFIKOVÁNA VADA
úniky tepla	us03 - Energetický průkaz	RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO
úniky tepla	us04 - Tepelné mosty v obvodových konstrukcích	IDENTIFIKOVÁNA VADA
úniky tepla	us05 - Vysoké náklady na vytápění domu	IDENTIFIKOVÁNA VADA
zdravotní nezávadnost	tt01 - Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení	IDENTIFIKOVÁNA VADA
zdravotní nezávadnost	tt02 - Riziko růstu plísní v rozích a koutech místností	IDENTIFIKOVÁNA VADA
zdravotní nezávadnost	tt03 - Riziko růstu plísní na stěnách za nábytkem	IDENTIFIKOVÁNA VADA
zdravotní nezávadnost	tt04 - Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí	Riziko neidentifikováno
zdravotní nezávadnost	tt05 - Riziko růstu plísní na stěnách, které oddělují vytápěné a nevytápěné prostory nebo procházejí z nevytápěného do vytápěného prostoru	Riziko neidentifikováno

zdravotní nezávadnost	tt06 - Riziko přehřívání prostor v domě v letním období	IDENTIFIKOVÁNA VADA
zdravotní nezávadnost	tt07 - Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu	Pro identifikaci rizika nutno provést další diagnostiku
zdravotní nezávadnost	z01 - Nebezpečné koncentrace radonu z podloží	Pro identifikaci rizika nutno provést další diagnostiku
zdravotní nezávadnost	z02 - Nebezpečné koncentrace oxidu uhličitého (CO ₂)	RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO
zdravotní nezávadnost	z03 - Nebezpečné koncentrace formaldehydu	Riziko neidentifikováno
zdravotní nezávadnost	z04 - Nebezpečná úroveň radioaktivity	Pro identifikaci rizika nutno provést další diagnostiku
zdravotní nezávadnost	z05 - Azbest	Riziko neidentifikováno
zdravotní nezávadnost	z06 - Legionella	Riziko neidentifikováno
zdravotní nezávadnost	sv01 - Nedostatečné denní osvětlení	Riziko neidentifikováno
zdravotní nezávadnost	sv02 - Nedostatečné oslunění obytných místností	Riziko neidentifikováno
zdravotní nezávadnost	sv03 - Nedostatečné oslunění pozemků v okolí obytných budov	Riziko neidentifikováno
tz	tz01 - Elektroinstalace – Přípojková skříň	IDENTIFIKOVÁNA VADA
tz	tz04 - Elektroinstalace - Zásuvky a svítidla	Riziko neidentifikováno
tz	tz05 - Elektroinstalace – Zónování koupelen a sprch	Riziko neidentifikováno
tz	tz06 - Elektroinstalace – Slaboproudé rozvody	Nehodnoceno - konstrukce se nevyskytuje
tz	tz07 - Elektroinstalace – Napětí je na hranici nebo mimo hranici normového požadavku	Riziko neidentifikováno
tz	tz08 - Elektroinstalace – Ochrana před bleskem	RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO
tz	tz09 - Elektroinstalace – Chyby revize elektroinstalace	Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevyly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu
tz	tz10 - Vytápění – Chyby v elektrických zdrojích tepla	Nehodnoceno - konstrukce se nevyskytuje
tz	tz11 - Vytápění – Chyby v plynových zdrojích tepla	Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevyly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu
tz	tz12 - Vytápění – Chyby v kotlích, kamnech a krbech na tuhá paliva	Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevyly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu
tz	tz13 - Vytápění – Chyby v tepelných čerpadlech	Nehodnoceno - konstrukce se nevyskytuje
tz	tz14 - Vytápění – Chyby v regulaci zdroje a soustavy	IDENTIFIKOVÁNA VADA
tz	tz15 - Vytápění – Vady v rozvodech vytápění a otopných tělesech	Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevyly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu
tz	tz16 - Vzduchotechnika – Chyby v odtahu vzduchu z kuchyní a hygienických místností	IDENTIFIKOVÁNA VADA
tz	tz18 - Plyn – Chyby ve vnějším plynovodu	Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevyly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu
tz	tz19 - Plyn – Chyby v rozvodech vnitřního plynovodu	Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevyly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu
tz	tz20 - Plyn – Chyby ve spotřebičích	Nehodnoceno - konstrukce se nevyskytuje
tz	tz21 - Plyn – Chyby v revizi plynového zařízení	RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO
tz	tz22 - Vodovod - Chyby v rozvodech	IDENTIFIKOVÁNA VADA
tz	tz23 - Vodovod – Chyby v zásobování vodou	Riziko neidentifikováno
tz	tz24 - Kanalizace – Chyby v rozvodech	Pro identifikaci rizika nutno provést další diagnostiku
tz	tz25 - Kanalizace - Chyby v likvidaci odpadních vod	Pro identifikaci rizika nutno provést další diagnostiku

PRŮKAZ NEMOVITOSTI OBSAHUJE PŘES 100 LISTŮ
PROVĚŘOVANÝCH RIZIK A VAD,
SOUBOR BĚŽNĚ DOSAHUJE VELIKOSTI PŘES 50MB,
ZDE UVÁDÍM JEN VÝBĚR NĚKTERÝCH VAD.

s17 - Nadměrné deformace krovu			Pro identifikaci rizika nutno provést další diagnostiku		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
zatékání do krovu střechy objektu, pozornost věnovat též čerstvě opravené střeše	Ne				
výměna krytiny střechy za těžší (vysledovat krytinu typickou v okolí, vyhledat zbytky původní krytiny v podkrovní, např. za pozednicemi a porovnat s novou krytinou)	Ne				
nové komíny / střešní okna / vikýře ve starším krovu (porovnat s původním projektem nebo fotodokumentací)	Nelze hodnotit	V konstrukci krovu se nachází jedno střešní okno ve špatném stavu. Maskované stopy vlhkosti. Stav krovu kolem okna je nutné ověřit např. při výměně okna. Viz FOTO 1	Část krovu, kterou bylo možné zkontrolovat byla v pořádku, ovšem velká část je skryta pod izolací podkrovní. Doporučuji další průzkum provedení konstrukcí v obytném podkrovní: sondy ze strany interiéru skrze sádkartonovou konstrukci, měření vlhkosti dřevěných konstrukcí, přítomnost hub, termovizní měření.		
zobyttně podkrovní namísto původní půdy	Nelze hodnotit	Vzhledem k provedení obytného podkrovní bez provětrávané mezery nad tepelnou izolací hrozí degradace krovu vlivem vlhkosti. Viz FOTO 2			
krov domu s uvolněnými kovovými táhly (táhla obvykle viditelná na podlaze půdy)	Ne				
Obvyklé projevy					
výrazné deformace krovu jako celku, obvykle viditelné na první pohled z dálky na krytině střechy	Ne				
značné deformace jednotlivých prvků krovu	Ne				
uvolněné nebo viditelně posunuté (rozevřené) prvky krovu ve spojích	Ne				

Foto 1

Foto 2



h02 - Nahromadění vody v zásypech kolem suterénu domu v nepropustných horninách a její pronikání do konstrukcí přes hydroizolace, které nebyly dimenzovány na tlakovou vodu			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
podsklepený dům na nepropustných horninách bez funkční drenáže	Ano	podsklepený dům na nepropustných horninách bez funkční drenáže			
propustné povrchy terénních úprav kolem domu (např. záhonky nebo násyp kameniva místo dlážděného okapového chodníku)	Ano	chodníček a drenáž zcela chybí			
srážková voda (i ze střech) likvidována vsakem na pozemku u domu, týká se i sousedních domů	Ano	viz foto, na východní straně domu terén není vyspádován, má malou vsakovací schopnost, dlouho zůstává podmáčený, tvoří se mechy. Dešťová voda není odváděna od domu, sáknou do suterénu.			
k domu na nepropustných horninách bez funkční drenáže vedou podzemní rozvody (přípojky sítí, tepelné čerpadlo země – voda apod. ...)	Ne				
pod terén zapuštěný bazén blízko domu	Ne				
Obvyklé projevy					
průsaky vody především ve spárách suterénních konstrukcí	Ne				
plesnivění podlahových krytin u podlaží výškové blízko úrovně terénu, případně v suterénu	Ne				
degradace materiálů vrstev (především tepelnéizolační) v podlahách,	Ne				
degradace nášlapných vrstev podlah od vlhkosti (boulení, napadení dřevokazem)	Ne				
degradace povrchových úprav spodních partií obvodových stěn ve styku s terénem (tzv. soklů)	Ano	Zjištěná vlhkost ve stěnách suterénu je vysoká, jedná se o dlouhodobě neřešený problém celého suterénu.			
vzlinání vody do svislých konstrukcí v podlaží pod úrovní terénu	Ano				

Foto 1

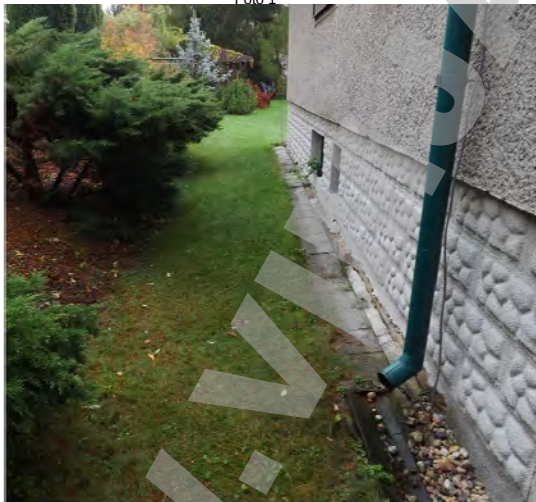


Foto 2



h09 - Zatékání do střechy, terasy, balkonu vlivem rizikového odvodnění			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
plocha střecha nebo terasa má atiky a jen jeden vnitřní vtok, nemá pojistný přepad otvorem v atice	Ne				
plochá střecha nebo terasa je odvodněná chlívěkem nebo do dešťové kanalizace skrz atiku	Ne				
hydroizolační souvrství je staré, porušené, nefunkční, chyby v provedení atd.	Ano	Kvalitu hydroizolace není možné ověřit. Projevy vlhkosti v interiéru nejsou. Provedení terasy je nevhodné, na asfaltové pásy je nabetonovaná mazanina a následně nalepená dlažba. Beton odmrzá, případné vady v izolaci není možné lokalizovat ani opravovat. Kvalita dlažby je řešena v části Povrchy P14			
Obvyklé projevy					
vlhké skvrny nebo barevné změny na omítkách nebo podhledech v podlaží pod střechou	Ano	viz foto - okapový plech přestal plnit svoji funkci. Tvoří se mapy na omítku.			
vytékání vody ze stropů nebo podhledů v podlaží pod střechou, obvykle celoročně ve vazbě na dešťové srážky nebo tání sněhu	Ne				
vytékání vody kolem elektroinstalace v podlaží pod střechou	Ne				
opadaná omítka nebo vlhké mapy na stěnách pod střechou v okolí svodného potrubí dešťové kanalizace	Ne				

Foto 1



Foto 2



h10 - Zatékání do terasy, balkonu nebo lodžie a do přílehlých konstrukcí nevhodnými detaily			Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevíly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
balkonové dveře vstupu na terasu / balkon / lodžii osazené tak, že odvodňovací otvory rámu jsou těsně nad nebo dokonce pod povrchem terasy / balkonu / lodžie.	Ne				
nízká svislá část hydroizolace v napojení na související konstrukce vystupující nad plochou střechu (u stěn nižší než 100 mm).	Ne				
práh dveří na terasu / balkon / lodžii je osazen níže než 80 mm od povrchu terasy / balkonu / lodžie	Ano	viz foto 1			
netěsná spára mezi okrajem svislé hydroizolace a stěnou nebo kominem	Ne				
svislá část hydroizolace ukončena na stěně z panelů a spára mezi panely svisle protíná horní spáru hydroizolace ploché střechy	Ne				
stojky zábradlí kotvené horem skrz vrstvy terasy / balkonu / lodžie	Ano	viz foto 2			
asfaltové pásy napojeny na plechové lemování v úrovni hydroizolace, neplatí pro okapní plechy	Ne				
umístění posuzovaných prostor pod cizí terasou	Ne				
Obvyklé projevy					
vzlínání vody do stěn a příček místností sousedících s terasou	Ne				
degradace podlahy v blízkosti vstupu na terasu / balkon / lodžii	Ne				
vlhké skvrny nebo barevné změny na omítkách stropů či podhledů místností pod terasou	Ne				
vytékání vody kolem elektroinstalace v podlaží pod terasou	Ne				

Foto 1



Foto 2



h11 - Zatékání do fasád s omítkou nebo se zateplovacím systémem vadnými krycími konstrukcemi (oplechování, krycí desky apod)			Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevíly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
příčný sklon parapetů nebo říms domu je nulový nebo k fasádě	Ne				
venkovní plechové parapety oken domu nemají složené ohyby v koutech (v detailu mezi oknem, ostěním a plochou parapetu je dírká)	Ano	parapety jsou původní, různě přizpůsobeny novým oknům, předokenním žaluziím. U některých kusů chybí ohyb pod fasádu špalety, jiné jsou spojované v ploše. Přímé závady zatékající vlhkostí nenalezeny. Foto1			
netěsnosti mezi krycí a stavební konstrukcí	Ne				
venkovní parapety oken domu jsou dodatečně vložené mezi ostění a spára je zatmelená	Ne				
sklon atiky domu je směrem od střechy k fasádě nebo není žádný	Ne				
chybí okapní nos	Ne				
přesahy okapních hran přes fasádu jsou menší než 30 mm	Ne				
Obvyklé projevy					
barevné skvrny nebo výkvěty na površích venkovních omítek v okolí atik, parapetů nebo říms domu	Ne				

Foto 1



h15 - Pronikání velkého množství vody pod krytinu šikmé střechy - detaily			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
tašky krytiny na šikmé střeše se téměř dotýkají boku komína nebo vikýře (chybí ohyb v bočním oplechování), čím širší komín, tím větší riziko	Ne				
skládaná krytina nad obytným podkrovím bez doplňkové hydroizolační vrstvy	Ne				
zjevné netěsnosti v krytině	Ne				
krytina na hranici trvanlivosti	Ano	falcovaný plech je poměrně udržovaný, je ovšem nutné obnovovat nátěr a střechu pravidelně kontrolovat			
výtok vody z úžlabí nad vikýřem nebo ze svodu z vyšší střechy směřuje šikmo do krytiny šikmé střechy	Ne				
sklon šikmé střechy je menší než hodnota bezpečného sklonu krytiny (BSK)	Ne				
sklon šikmé střechy je menší než hodnota mezního sklonu krytiny (MSK)	Ne				
Obvyklé projevy					
hniloba na krovu šikmé střechy s fólií pod krytinou	Ne				
skvrny na podhledech šikmé střechy	Ne				
skvrny na fasádě nebo degradace jejího povrchu	Ne				
zatékání do podkroví	Ano	KOMÍN-oplechování komínu je v pořádku, vlhkost sádky vlivem zvětvávání spár mezi cihlami, chybějící stříška komínu.			

Foto 1



Foto 2



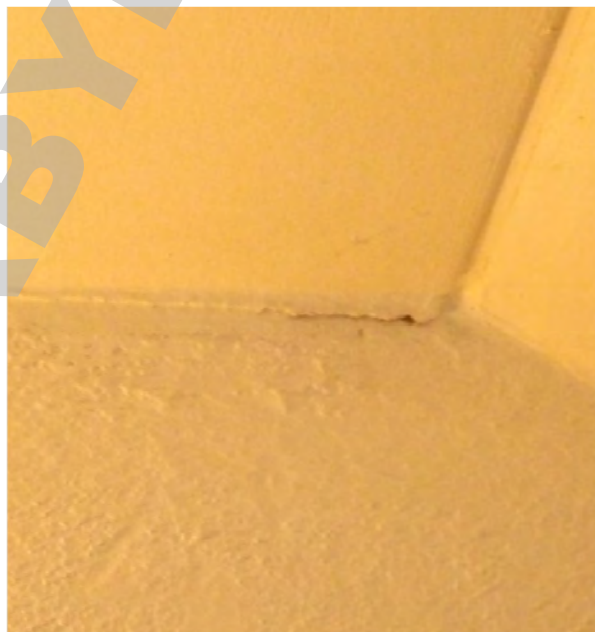
h16 - Tvorba ledových valů na skládané krytině se zatékáním při sněhové pokrývce			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
pod střešou nebo její částí je půda oddělená od vytápěných místností pod sebou lehkým stropem (není z betonu, cihel nebo panelů) a střešná je nedostatečně větraná (chybí větrací otvory pod okapem, u hřebene nebo nároží nebo větrací vikýře v ploše střešy nebo větrací okénka ve štítech)	Ne				
šikmá střešná nad vytápěným prostorem v horské a podhorské oblasti, střešná má přesah přes obvodové stěny	Ano	Šikmá střešná s obytným podkrovím bez větrané mezery nad tepel. izolací. Přesah střešy přes obv. stěny. Lokalita s III.st. sněh. Zatížení.			
Obvyklé projevy					
voda vytékající pod krytinou z přesahu šikmé střešy domu	Ne				
voda stékající od vrcholu obvodové stěny nebo prosakující zdívkou domu se šikmou střešou	Ne				
rampouchy a ledové povlaky visící z konstrukcí přesahu šikmé střešy	Ano	nelze nyní prokázat tvorbu ledu na okraji střešy, ovšem podle ohnutých okapů na východní straně domu je zřejmé, že problém nastává.			
v zimním období ledové povlaky na fasádě domu se šikmou střešou	Ne				
zatékání do interiéru domu se šikmou střešou, na které se tvoří ledové valy	Ne				

p07 - Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
napojení sádkartonové konstrukce stěny nebo podhledu na omítnutý povrch přilehlé stěny nebo stropu	Ne				
napojení kontaktního zateplovacího systému na omítnutou stěnu bez zateplení	Ne				
napojení povrchové úpravy na plastové rámy oken bez speciálních lišt	Ano	viz foto			
napojení povrchové úpravy na parapety bez speciálních lišt	Ano	viz foto			
Obvyklé projevy					
trhliny v místech napojení dvou různých povrchových úprav	Ne				
trhliny v místech napojení povrchové úpravy a rámu oken a dveří	Ano	viz foto 1			
trhliny v napojení sádkartonového povrchu a omítky	Ano	viz foto 2			

Foto 1



Foto 2



p11 - Biotické napadení povrchové úpravy fasády			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
vyústění větracího potrubí / komínů na fasádě	Ne				
atiky, římsy a střechy, z nichž může voda stékat na fasádu	Ne				
blízký zdroj znečištění povrchové úpravy fasády	Ne				
stěny s tepelným odporem odpovídajícím ekvivalentu tepelné izolace z EPS tl. 140 mm a více	Ne				
zastíněné stěny, stěny orientované na sever	Ne				
stěny orientované na sever v blízkosti stromů a vzrostlých keřů	Ne				
záhony s květinami podél stěn orientované na sever	Ano	viz foto, problém se projevuje kolem celého domu.			
vyústění otvorů větrání střechy, fasády, podlahy	Ne				
Obvyklé projevy nerovnoměrná změna barvy povrchu fasády	Ano	omítka dlouhodobě nemůže vyschnout vlivem zastínění a velké dotace vody.			

Foto 1



Foto 2



p13 - Prohýbání podlahy			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
vrstva tepelné izolace v podlaze tloušťky větší 150 mm	Ano	jíný případ příčiny, je popsána u projevu.			
Obvyklé projevy					
průhyb podlahy při zatížení	Ano	ve 2NP je betonová mazanina pohlahy vyrovnána násypem písku a polystyrenem tl.4cm. Písek a polystyren se v místech nejčastějšího zatěžování vyštápal a podlaha mírně pruží.			

Foto 1

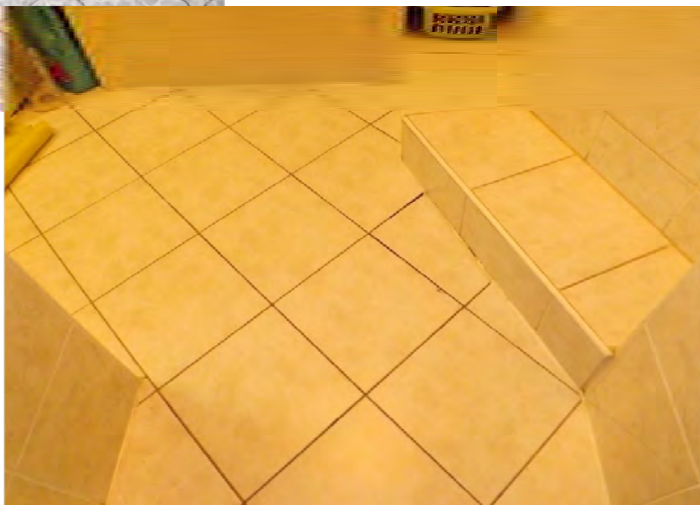


p14 - Uvolňování lepené dlažby od podkladu, trhliny v dlažbě			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
absence dilatační spáry v dlažbě mezi místnostmi a ve členitém půdorysu s "výběžky"	Ano	vada koupelna: popis u projevu			
velké plochy dlažby ve venkovním prostředí	Ano	vada terasa: popis u projevu, viz také H 09			
dlažba ve venkovním prostředí položená na konstrukci, která leží přímo na terénu	Ne				
dlažba ve vnějším prostředí mladší 3 let	Ne				
dutiny mezi lepenou dlažbou a podkladem	Ano	vada koupelna, terasa: popis u projevu			
plochy s lepenou dlažbou často namáhané vodou (např. sprchové kouty, bazény apod.)	Ne				
Obvyklé projevy					
vryp, škrábance, trhlinky a důlky v povrchové úpravě (omítka, obklady, dlažba)	Ne				
trhliny v jednotlivých obkladech a dlaždicích	Ano	Terasa: na terase nad verandou je použita nevhodná skladba zastrešení. Slinutá dlažba lepená na betonový potěr je v ploše odmrzlá, spáry jsou popraskané, zarůstají mechem. koupelna 1NP: dlažba v koupelně je u vstupu cca 1m2 kompletně odlepena od podkladu, v podlaže je topení a chybí dilatace u vany.			
vypadávání spárovací hmoty ze spár obkladu nebo dlažby, trhlinky ve spárovací hmotě	Ano				
oddělování nášlapné vrstvy podlahy (dlažba, parkety) od podkladu	Ano				
průběžné trhliny v povrchové vrstvě podlahy	Ne				
trhliny v místech zúžení podlahy (např. dveře, přechody z místnosti do chodby apod.)	Ano				

Foto 1



Foto 2



p17 - Defekty vnitřních podlah s vytápěním			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
absence dilatační spáry v dlažbě mezi místnostmi a ve členitém půdorysu s "výběžky"	Ne				
plocha podlahy větší 40 m2 bez rozdělení dilatačními spárami	Ne				
vytápěné podlahy mladší 3 let	Ne				
vysokoteplotní zdroj tepla bez speciálního nízkoteplotního okruhu pro podlahové vytápění (vše mimo tepelné čerpadlo)	Ano	podlahové topení je napojeno na odvodní potrubí z radiátorů, spoléhá se na to, že voda v radiátorech se dostatečně ochladí aby podlahu nepřehřívala. Myslím, že jde o chytré domácí řešení, ale bez jakékoliv regulace je riziko přehřívání podlahy.			
Obvyklé projevy					
vypadávání spárovací hmoty ze spár obkladu nebo dlažby, trhlinky ve spárovací hmotě	Ne				
rozestupování spár podlahovin	Ne				
oddělování nášlapné vrstvy podlahy (dlažba, parkety) od podkladu	Ano	viz P14 - zjištěno pouze v koupelně			
průběžné trhliny v povrchové vrstvě podlahy	Ne				
trhliny v místech zúžení podlahy (např. dveře, přechody z místnosti do chodby apod.)	Ne				
trhliny ve spárovací hmotě nebo její vypadávání ve spáře mezi podlahou a stěnou (soklíkem z dlažby)	Ne	Dlažba v obývacím pokoji a kuchyni odpovídá stáří a způsobu namáhání. Nenalezeny vady způsobené špatnou pokládkou nebo výrazné mech. poškození.			

b1 - Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí			RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
absence zábradlí na volném okraji porůzných ploch vedle prostoru hlubšího 500 mm a širšího 150 mm	Ne				
zábradlí výšky pod 900 mm při hloubce volného prostoru 0,5 - 3 m	Ne				
zábradlí výšky pod 1000 mm při hloubce volného prostoru 3 - 12 m	Ne				
zábradlí výšky pod 1100 mm při hloubce volného prostoru 12 - 30 m	Ne				
zábradlí výšky pod 1200 mm při hloubce volného prostoru nad 30 m	Ne				
svislé a šikmé (do 45° od svislice) mezery mezi prvky výplně zábradlí širší 120 mm	Ne				
vodorovné a šikmé (nad 45° od svislice) mezery mezi prvky výplně zábradlí širší 180 mm	Ne				
mezera mezi zábradlím a pochůznou plochou nebo jinou navazující konstrukcí širší 120 mm	Ano	terasa: dřevěné latky zábradlí jsou 200mm nad dlažbou terasy, hrozí podlézáni dětí pod zábradlím. Vstup na terasu není uzamíkatelný.			
půdorysný průmět mezery mezi představeným zábradlím a volným okrajem porůzných ploch širší 50 mm	Ne				
výplň zábradlí v bytových domech do výšky min. 600 mm bez plně nebo svislé výplně (výplň umožňující vyručkování)	Ne				
schodiště nebo šikmá rampa zcela bez madla	Ne				
madlo schodiště nebo šikmé rampy s výstupky nebo ostrými hranami	Ne				
tvar madla schodiště nebo šikmé rampy, kterému nelze opsat ¼ kružnici poloměru 40 – 50 mm	Ne				
trubkové madlo schodiště nebo šikmé rampy s nezakrytými nebo neohnutými konci	Ne				
mezera mezi madlem schodiště nebo šikmé rampy a stěnou menší 60 mm	Ne				
madlo schodiště nebo šikmé rampy plynule nenavazuje (obvykle v místech změny směru)	Ne				
zábradlí ve vnějším prostředí starší 15 let	Ano	Zábradlí na terase je starší, nyní zatím dostatečně pevné. Ale smrkové latky připevněné jedním vrutem degradují velmi rychle. Začínající hlubší koroze uchycení zábradlí.			
zábradlí s výplní z drátoskla nebo z plastové desky	Ne				

Foto 1



b2 - Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie schodiště			RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
sklon schodiště v domě je nad 35°	Ne				
průchodná šířka ramene schodiště pod 900 mm u rodinného domu resp. pod 1100 mm u bytového domu	Ne				
podchodná výška schodiště se sklonem 25° až 35° je pod 2 415 mm, resp. u rodinných domů a vnitřních schodišť bytů pod 2100 mm (nejmenší délka svislice protínající spojnicí hran stupňů a s ní vedenou rovnoběžku nejnižším místem výše uloženého ramene)	Ne				
průchodná výška schodiště se sklonem 25° až 35° je pod 2 109 mm (nejmenší kolmá vzdálenost mezi spojnicí hran stupňů a její rovnoběžkou vedenou nejnižším místem výše uloženého ramene)	Ne				
půdorysná vzdálenost zárubně dveří od hrany schodišťového stupně je menší 350 mm	Ne				
křídlo dveří vedoucích na podestu v jakékoliv poloze zmenšuje průchodnou šířku podesty (netýká se podružných schodišť např. do suterénu nebo u staveb pro individuální rekreaci)	Ne				
schodiště před vstupem do objektu nemá u vstupu podestu délky min. 600 mm (vstupní dveře otevírané do interiéru) resp. nemá délku min. 600 mm před otevřené vstupní dveře (vstupní dveře otevírané do interiéru)	Ne				
schodiště má různé vysoké stupně v jednom rameni (např. v důsledku úprav nášlapných vrstev podlah nástupního a / nebo výstupního podlaží)	Ano	Vstup do domu, poslední stupeň je o 2 cm menší, první nástupní stupeň navazuje na nerovnou bet. dlažbu a je o 4cm vyšší, ostatní v toleranci +-1cm. Foto viz B3			
výška schodišťového stupně je pod 150 mm nebo nad 180 mm	Ne				
šířka schodišťového stupně na výstupní čáře je pod 210 mm	Ne				
nejmenší šířka schodišťového stupně nepřímého schodiště je pod 130 mm	Ne				
vztah mezi výškou (h) a šířkou (b) schodišťového stupně nesplňuje vztah $2h + b = (600 \text{ až } 650) \text{ [mm]}$	Ne				
počet výšek stupňů v jednom schodišťovém rameni je pod 3 nebo nad 18	Ne				
šířka podesty vložené do schodišťového ramene není násobkem 630 mm zvýšeným o šířku jednoho stupně	Ne				
stupnice schodiště nejsou vodorovné	Ne				

aku04 - Nedostatečná zvuková izolace obvodových konstrukcí domu			Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevíly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu			0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč	
okna pobytové místnosti do vzdálenosti 200 m od komunikací I. a II. třídy	Ne					
okenní výplně starší 15 let v bytových a rodinných domech sousedících s rušnou městskou ulicí nebo s ulicí s městskou dopravou (nejrizikovější jsou tramvaje) – například dřevěné dvojité okna s nedostatečně utěsněnou spárou mezi rámem a křídlem	Ano	trochu jinak, přesto upozorňuji: v ložnici 1NP je staré špaletové okno, soused je postarší pán se 4 psy uvázanými na zahradě. ??!!				
Obvyklé projevy nadměrný přenos hluku z exteriéru do interiéru (nejčastěji se jedná o hluk z dopravy)	Ne					

us01 - Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
obytné podkroví se zateplením střechy mezi krokvemi (čím složitější tvar střechy tím je riziko nekválního provedení vzduchotěsníci vrstvy vyšší)	Ano	Podkroví: parotěsná vrstva pod sádrokartonovou konstrukcí není přístupná a nelze ji zkontrolovat. Vzhledem k vlhkostním problémům domu je velice pravděpodobné že provedení parozábrany v podkroví není funkčně provedené.			
obvodový plášť je tvořen lehkou deskovou konstrukcí doplněnou tepelnou izolací	Ne				
prvky (trámy, ocelové nosníky, zděné příčky, komíny), které do interiéru prostupují skrz lehké obvodové konstrukce domu např. sádrokartonové podhledy nebo stěny, palubkové obklady apod.	Ne				
domy realizované jako dřevostavby (nedostatečná vzduchotěsnost se však může týkat i zděných staveb)	Ne				
připojovací spára oken není těsněna	Ano	popis viz projevy.			
netěsnosti funkční a zasklívací spáry oken	Ne				
Obvyklé projevy					
vysoké náklady na vytápění domu i při „papírově“ velmi dobrých tepelněizolačních vlastnostech obvodových konstrukcí	Ne				
růst plísní nebo kondenzace vodní páry na vnitřním povrchu obvodových konstrukcí (zpravidla v místech prostupů)	Ano	podrobný popis je uveden v oddíle TT, zdravotní nezávadnost. Kondenzace a plísně se projevují ve většině rohů napojení sádrokartonu na zdívo. V roce 1997, kdy proběhla rekonstrukce ještě nebylo na stavbách běžné kvalitní napojení parozábrany na obvodovou konstrukci. Problém je spojen s nekvalitním rozložením tepelné izolace v konstrukci.			
proudění vzduchu nad podlahami, ve schodišti	Ne				
proudění vzduchu do objektu skrz rozvody elektroinstalace, kolem oken nebo spárami a trhlinami	Ano	v roce 2005-2009 průběžně probíhala výměna oken za plastová. Spaleny jsou provedeny poměrně dobře, nejsou ale použity žádné systémové těsnicí pásy, tmely atd. mezery kolem oken se postupně projevují. Kondenzuje vodní pára a vznikají plísně.			

Foto 1



Foto 2



us03 - Energetický průkaz			RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
v rozporu s požadavky legislativy dům nemá energetický průkaz nebo u bytu faktury za energie	Nehodnoceno	PENB nebyl předložen.			
energetický průkaz není originál	Nehodnoceno				
energetický průkaz není opatřen originálním podpisem	Nehodnoceno				
energetický průkaz není autorizován oprávněnou osobou	Nehodnoceno				
tepelné izolační parametry obálky budovy se liší od hodnot uvedených v průkazu	Nehodnoceno				
plochy obálky budovy se liší od hodnot uvedených v průkazu	Nehodnoceno				
způsob užívání budovy se liší od způsobu užívání uvedeného v průkazu	Nehodnoceno				
způsob vytápění nebo ohřevu teplé vody nebo větrání se liší od způsobu uvedeného v průkazu	Nehodnoceno				
byt, u kterého je povinnost splněna předložením faktur, je užíván jen částečně	Ano	je možné doložit fa. za plyn a elektřinu, je nutné započítat přitápění krbem, podle dřeva uloženého v pergole odhadují, že v domě se navíc protopí cca 8m3 dřeva za zimu			

us04 - Tepelné mosty v obvodových konstrukcích			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
změna tloušťky obvodových konstrukcí, zeslabení stěn	Ano	Radiátory osazené v nikách v obvodové stěně, zeslabení stěny o 15cm. Viz. foto 5			
zateplení stropu nad nevytápěným suterénem je provedeno pouze v ploše stropu bez přesahu na obvodové stěny (alespoň 500 mm)	Ano	strop suterénu je částečně podlepen polystyrenem tl. 5cm, ne v celé ploše a bez napojení na stěny, neneftivní řešení. Viz foto 6			
nerovnoměrně položená tepelná izolace na stropě půdy, případně na sádkartonovém podhledu	Ano	viz foto 1, celkově se jedná o malou tloušťku tep. izolace, původně cca 12cm. Jsou místa, kde není správně rozložena, zejména kolem krajních krokví a kleštin.			
stěny prostupující tepelnéizolační vrstvou stropu nad posledním podlažím	Ano	viz foto 3, některé příčky jsou vyžděny nad tepelnou izolací a nejsou překryty izolací.			
Obvyklé projevy					
lokální tvorba kondenzátu nebo růst plísní v ploše konstrukce	Ano	viz. Foto 4			
jiná než očekávaná spotřeba tepla na vytápění	Ano	neověřeno, podle dané konstrukce vada nastane		Doporučuji kompletní projekt opatření, viz závěrečná doporučení.	
přehřívání místností v létě	Ano	neověřeno, podle dané konstrukce vada nastane			

Foto 1 - pohled do kleštin, kde chybí tepelná izolace



Foto 3



Foto 5

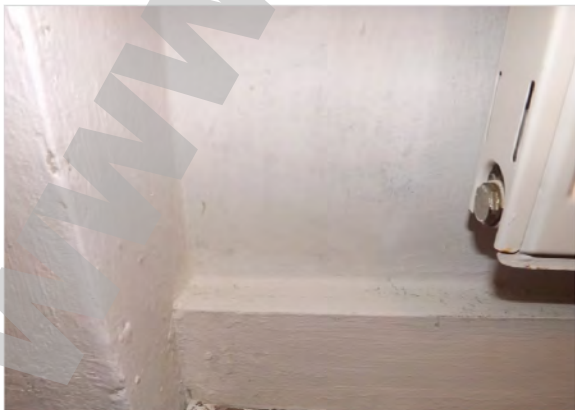


Foto 2 - pohled za poslední krokev, kde by měla být tepel. izolace



Foto 4



Foto 6

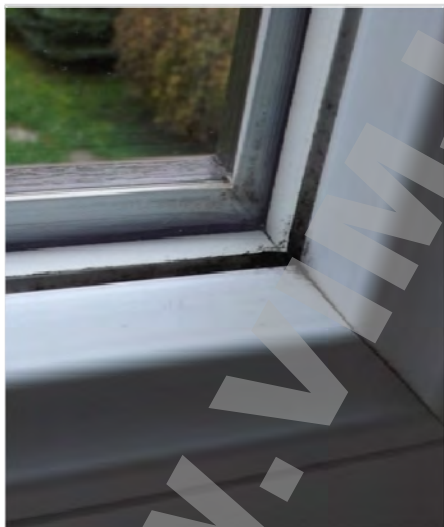


us05 - Vysoké náklady na vytápění domu			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
identifikováno riziko Tepelné mosty nezateplené významné plochy konstrukcí.	Ano	viz US04			
identifikováno riziko Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy	Ano	dům nemá zateplenou fasádu ani sokl.			
obvodové konstrukce mají součinitel prostupu tepla vyšší než je normový požadavek	Ano	výměna vzduchu v domě je nedostatečná, přesto "táhne" ze sklepa, spárami kolem oken, z půdy. Dům bude obtížné vytopit.			
výplně otvorů mají součinitel prostupu tepla vyšším než je normový požadavek	Ano	obvodová stěna tl. 40cm z dutých pálených cihel nevyhovuje požadavku. Zateplení podkrovní je také nedostatečné.			
Obvyklé projevy					
náklady na vytápění jsou vyšší než 40 tis Kč ročně	Ano	některá okna jsou původní špaletová s jednoduchým zasklením.		Doporučuji kompletní projekt opatření, viz závěrečná doporučení.	
přehřívání místností v létě	Ano	ze zkušeností podobných domů bez zateplení je možné očekávat při plném topení v zimě roční fa. až 60 000kč.			
		neověřeno, podle dané konstrukce vada nastává			

tt01 - Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
stará okna s jednoduchým zasklením a netěsnostmi ve funkční spáře	Ano	některá okna jsou původní špaletová s jednoduchým zasklením, na nátěru je vidět degradaci rámu vlhkostí		výměna okna	
poškozené těsnění ve funkční spáře okna	Ano	plastová okna mají "vybehaná těsnění"		servisní technik zajistí výměnu, již je objednáno	
netěsnosti v zasklívací a připojovací spáře	Ne				
pod oknem ve vytápěné místnosti není otopné těleso	Ano	tělesa pod okny jsou, ale v nice ustoupeného zdíva, parapet přesahuje celé topné těleso, proudění vzduchu k oknu je omezeno.		do parapetu vyřezat prostupy a překrýt mřížkou.	
okna nebo dveře při zavírání drhnou, nejde dovést klíčka	Ne				
atypické umístění okenní výplně (okenní výplně sahající až ke stropu nebo až k podlaze, okna umístěná až na vnějším líci stěny, tzn. s velmi hlubokým parapetem hlubším než 300 mm apod.)	Ne				
rohová nebo koutová okna	Ne				
střešní okno v koupelně	Ne				
vysoká relativní vlhkost vnitřního vzduchu nad 55% (nedostatečné větrání)	Ano	Při inspekci byla okna suchá, kondenzace vody na skle neprobíhala. Rohy zasklení všech oken byly začernalé od plísně, střešní okno výrazně poškozené vlhkostí. V domě těžký, vlhký vydýchaný vzduch.		zajistit dostatečnou výměnu vzduchu, snížit vlhkost způsobem užívání, zejména používat ventilaci koupelen, omezit sušení prádla v interiéru atd.	
nízkoteplotní otopná soustava (např. teplotní spád 55/45°C) v kombinaci s okny se součinitelem prostupu tepla větším než 2,0	Ne				
Obvyklé projevy					
růst plísní na rámech oken	Ano	viz foto			
tvorba kondenzátu na zasklení	Ano	viz foto			
vlhkostní mapy na konstrukcích přilehlých k okenním výplním – nejčastěji na obložení sádrokartonovými deskami u střešních oken	Ano	viz foto			

Foto 1

Foto 2



tt02 - Riziko růstu plísní v rozích a koutech místností			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
čerstvě vymalovaný dům postavený před rokem 1980 bez vnějšího zateplovacího systému s novými okny	Ano	plastová okna, nezateplený dům, špatné návyky větrání, pokusy o nové výmalby, přetírání plísně.			
byt pod plochou střechou nebo terasou	Ne				
byt nad nevytápěným suterénem nebo naopak byt pod nevytápěnou půdou – stěny prostupující mezi vytápěným a nevytápěným prostorem nejsou zatepleny	Ano	obytné místnosti jsou nad suterénem, nebo pod půdou.			
nadměrná členitost vnějšího tvaru budovy (kaskádové domy)	Ne				
strop bytu v posledním podlaží je řešen zatepleným sádrokartonovým podhledem	Ano	obytné podkroví je takto řešeno.			
byt v podkroví					
Obvyklé projevy					
růst plísní v rozích a koutech místností	Ano	viz foto, stopy plísně ve všech problémových detailech, kouty, přechody materiálů, napojení sádrokartonu na stěny			
lokální tvorba kondenzátu	Ano	viz foto			
viditelné mapy v malbě v rozích a koutech (stopy po vysušeném kondenzátu)	Ano	viz foto, i přes pokusy o přetírání plísně je zřejmý celkový projev vady.		Doporučuji kompletní projekt opatření, viz závěrečná doporučení.	

Foto 1

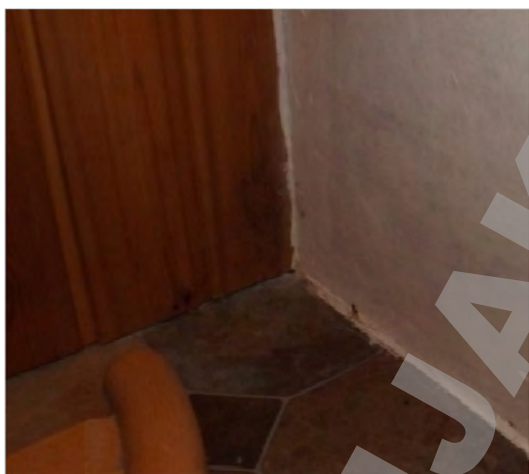


Foto 2

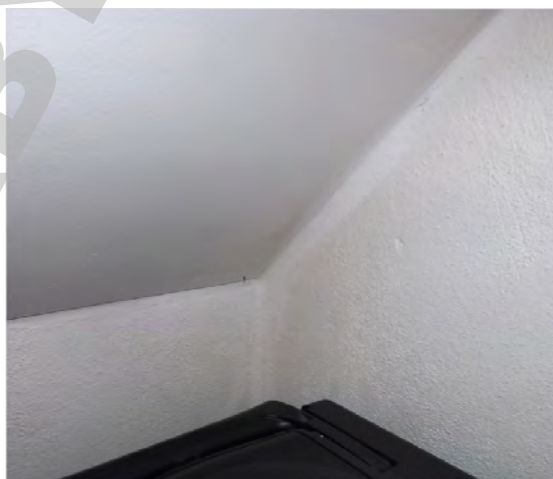


Foto 3



Foto 4



tt05 - Riziko růstu plísní na stěnách, které oddělují vytápěné a nevytápěné prostory nebo procházejí z nevytápěného do vytápěného prostoru			Riziko neidentifikováno		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
není provedeno zateplení stropu nad nevytápěným suterénem nebo je provedeno pouze v ploše stropu bez přesahu na obvodové stěny (alespoň 500 mm)	Ne	suterén není vytápěn, zateplení stropu je částečné, zdívo je vlhké, plísně u podlahy 1NP se objevují. Foto i popis jako u předchozích částí			

tt06 - Riziko přehřívání prostor v domě v letním období			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
obytné podkrovní	Ano	viz projev.			
větší množství střešních oken nebo střešních světlíků v obytných místnostech orientovaných na JV až JZ včetně	Ne				
velké prosklené plochy orientované jižním směrem bez možnosti clonění z vnější strany	Ne				
převládající tmavé barvy na fasádě domu	Ne				
zimní zahrada u domu	Ne				
prosklená plocha střecha	Ne				
dodatečně instalovaná klimatizace v domě	Ne				
Obvyklé projevy					
vysoká teplota v domě v letním období	Ano	jižní strana 2NP bude mít sklon k přehřívání, neprovětrávaná plechová střecha, slabá vrstva tepel. izolace.			

z01 - Nebezpečné koncentrace radonu z podloží			Pro identifikaci rizika nutno provést další diagnostiku		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
nepodsklepený objekt nebo objekt s obytnými místnostmi v suterénu postavený před rokem 1997 se nachází v lokalitě s jiným, než nízkým radonovým rizikem	Ne				
absence povlakové izolace v kontaktní konstrukci (podlaze) objektu v lokalitě s jiným, než nízkým radonovým rizikem	Ne				
vlhkostní poruchy spodní stavby objektu v lokalitě s jiným, než nízkým radonovým rizikem (je-li izolace domu netěsná pro vodu, je automaticky netěsná i pro radon)	Nelze hodnotit		suterén je vlhký, výměna vzduchu v interiéru malá, v oblasti je střední radonové riziko, doporučuji provést měření radonu v interiéru, také z důvodu rizika Z04.		
nedostatečná výměna vzduchu větráním - méně než 0,5 h ⁻¹ (např. starší objekt s novými těsnými okny) v lokalitě s jiným, než nízkým radonovým rizikem	Nelze hodnotit				

z02 - Nebezpečné koncentrace oxidu uhličitého (CO2)			RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
těsná okna s celobvodovým kováním bez přívodu vzduchu klapkou v okně nebo průvětrníkem ve stěně	Ano	větrání domu není dostatečně řešeno, kvalita vzduchu není dobrá		komplexní návrh řešení kvality vzduchu, viz TZB 17	
přítomnost plynových spotřebičů bez odvodu spalin (např. sporák, stará plynová lednice)	Ne				

z04 - Nebezpečná úroveň radioaktivity			Pro identifikaci rizika nutno provést další diagnostiku		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
objekt postavený v 60. až 80. letech 20. stol. s použitím odpadních surovin (popílek, škvára, struska apod.), např. rýnholecký škvárbeton či poříčský plynosilikát	Nelze hodnotit	Nelze spolehlivě dohledat původ použitých materiálů, je velká pravděpodobnost použití škvárbetonových bloků v částech zdiva a použití škváry jako zásyp hrdisek ve stropě.	doporučuji provést měření radonu v interiéru		

tzb01 - Elektroinstalace – Přípojková skříň			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
Stáří objektu více než 20 let, kde je elektroinstalace v původním stavu	Ne				
Materiál a parametry přípojkových skříní nejsou typizované (například podomácky vyrobené)	Ne				
Umístění přípojkové skříně kabelového vedení níž, než 0,6 m nad úroveň definitivně upraveného terénu	Ne				
Umístění přípojkové skříně závěsného vedení v úrovni 2,5 – 3m nad úroveň definitivně upraveného terénu	Ne				
Šíře prostoru pro přístup k rozvodné skříní je menší než 0,8 m	Ne				
Nepřesazení přípojkové skříně před hranu stěny objektu nebo instalačního pilíře	Ne				
Zatékání do přípojkové skříně	Ne				
Přípojka není řádně označena proti úrazu elektrickým proudem nebo symbolem blesku v červené barvě	Ano	chybí označení			
Elektrická a plynová přípojka umístěné od jednoho společného instalačního pilíře nejsou těsně odděleny	Ne				
Přípojková skříň neumožňuje zaplombování nebo uzamčení skříně pomocí speciálního klíče dle dodavatele elektrické energie	Ne				
Obvyklé projevy					
Degradace nebo destabilizace přípojkové skříně	Ano	viz foto, skříňka není označena a není uzavřena, hrozí vážné nebezpečí úrazu el. proudem			
Probíjení neživých částí skříně	Ne				

Foto 1



Foto 2



tzb03 - Elektroinstalace - Bytové a domovní rozvody silnoprůdu			Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevíly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
Provedení rozvodů ve dvou vodičové soustavě (TN-C)	Ne				
Materiálem vodičů za elektroměrem je hliník	Ne				
Chybí značení jističů	Ano	chybí celý kryt v domovním rozvaděči, nebezpečný stav!!			
Provádění zásahů do elektroinstalace svépomocí	Ano	Na dveřích není popis a výstražné označení			
Vedení, zásuvky, spínače a vývody jsou umístěny mimo instalační zóny	Ne				
Nevhodné umístění, uložení vodičů	Ne				
Špatně izolované vodiče, porušené kryty vodičů	Ano	například odpadávající kryt rozvodné krabičky, krabička je 30cm nad zemí, hrozí úder proudem !!! Viz foto 4. foto 3 - krabička zaklopena pohledem, není přístupná	inspekce elektroinstalace revizním technikem, proměření, vydání aktuální revizní zprávy		
Nejsou odděleny okruhy světelné a zásuvkové obvody	Ne				
Větší domácí elektrické spotřebiče (elektrický bojler, elektrická trouba, elektrokotel...) jsou připojeny volným kabelem do zásuvky	Ne				
Chybí oddělení zásuvkových rozvodů s větším příkonem (např. v dílně)	Ne				
Obvyklé projevy					
Porucha na spotřebičích	Nelze hodnotit		inspekce elektroinstalace revizním technikem, proměření, vydání aktuální revizní zprávy		
Přehřívání vodičů	Nelze hodnotit				
Padání jističů	Nelze hodnotit				
Probíjení neživých částí	Nelze hodnotit				
Výkyvy napětí vlivem současného provozu více spotřebičů	Ne	během inspekce byly základním způsobem náhodně vyzkoušeny spotřebiče, závady v užívání nenalezeny.			
Absence ochrany proti úniku proudu, zejména v prostorách se zvýšenou vlhkostí	Ne				
Blikání osvětlení, provozní výkyvy elektrospotřebičů	Ne				

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

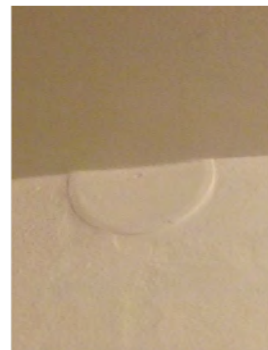


FOTO 4



tzb07 - Elektroinstalace – Napětí je na hranici nebo mimo hranici normového požadavku			Riziko neidentifikováno		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
Vzdálenost objektu od trafostanice je větší než 1 km	Ne				
Rodinný dům je v těsné blízkosti trafostanice do 100 m nebo je na trafostanici napojen jako první	Ne				
Orientačním měřením bylo zjištěno napětí mimo normové rozpětí tj. 230/400 V ±10%	Ne	během inspekce bylo měřené napětí v pořádku			
Obvyklé projevy					
Kolísání napětí – výkonové výkyvy	Ne				
Přepálení žárovek	Ne				
Nesprávná funkčnost nebo poškození spotřebičů	Ne				

tzb08 - Elektroinstalace – Ochrana před bleskem			RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
Volně stojící, vysoký objekt bez hromosvodu	Ne				
Chybí hromosvod na stavbě, kde je legislativou vyžadován	Ne				
Poškození jímace, svodu nebo uzemnění	Ano	hromosvod je vizuálně v pořádku, pouze zemní dráty nejsou v místě přechodu pod zem ošetřeny proti korozi při vstupu do fasády chybí chránička, případně "netřítivá trubka". Viz foto			
Rozpojení jímacích zařízení a svodičů v místě svorek	Ne				
Nejsou spojeny vodivé neživé předměty se zemnicem (např. antény, oplechování, obslužný žebřík,...)	Ne				

Foto 1

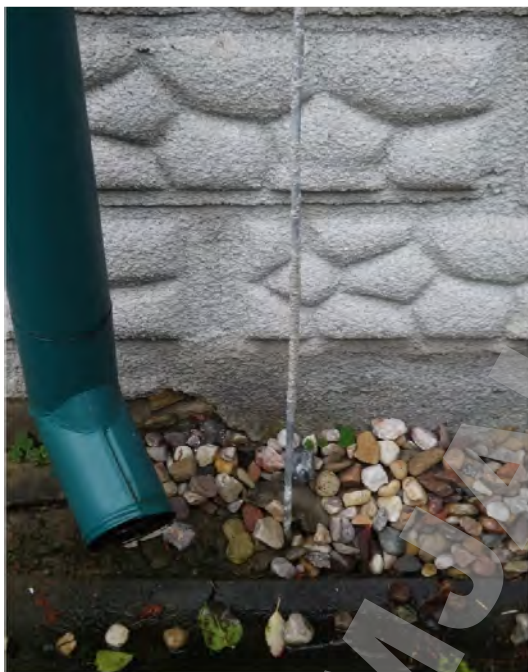
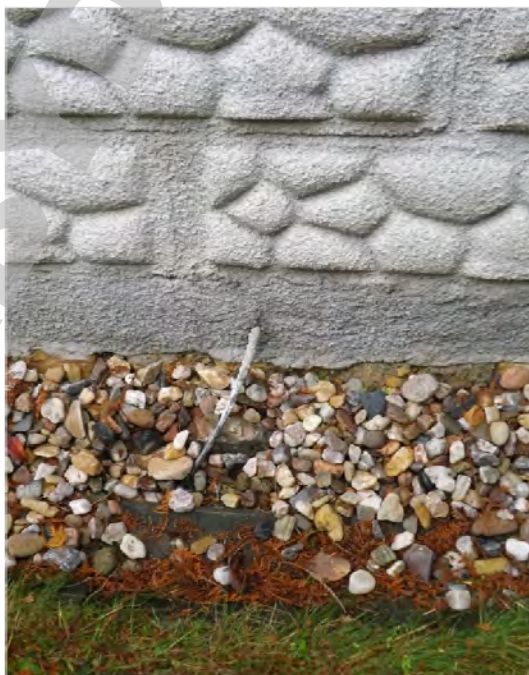


Foto 2



tz09 - Elektroinstalace – Chyby revize elektroinstalace			Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevily nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu			0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč	
chybí revize elektroinstalace domu postaveného před rokem 1980 nebo není revize u domu s pozdějším zásahem do elektroinstalace, zásah neprošel stavebním řízením	Ano	revize nedoložena, drobné zásahy do instalace proběhly		doporučuji kompletní prověření stavu elektroinstalace, doplnění chybějících částí a krytů.		
revize neodpovídá skutečnému provedení (byla provedena přístavba, rekonstrukce)	Ne					
Obvyklé projevy						
Nesprávně fungující elektrické zařízení nebo spotřebič	Ne					

tzb11 - Vytápění – Chyby v plynových zdrojích tepla			Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevíly nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
Stáří zařízení 15 let a více	Ano	Při inspekci byl kotel spuštěn, ohřev topné vody byl v pořádku. Kotel nemá aktuální revizi, udržba dlouho neproběhla. Plamen byl drobně nažloutlý, což může značit nesprávné spalování se vznikem jedovatého CO!!! Plynový spotřebič typ B, který vzduch nutný ke spalování odebírá z místnosti. Jediný přívod vzduchu je ovšem pootevřené okno do kotelny, což je nedostačující.		Revize kotle zkušebním revizním technikem, vyčištění, seřízení, doporučení dalšího postupu.	
Neodborné dodatečné zásahy do systému	Ne				
Absence kontrolních a měřicích přístrojů	Ne				
Chybi prostup pro přívod větracího vzduchu	Ne				
Malý prostor a špatný přístup pro montáž a údržbu zařízení	Ne				
Nesystémové řešení	Ne				
Nefunkční termostat na kotli	Ne				
Obvyklé projevy					
Chybová signalizace zařízení	Ne				
Příliš pomalý zátop kotle nebo nedostatečný výkon kotle při plném zatížení	Ne				
Nedochází k ohřevu topné vody v soustavě, ale topná ve zdroji je teplá	Ne				
Kotel „píská“	Ne				
Příliš vysoká teplota na zdroji	Ne				
Při kombinované přípravě tepla a teplé vody neteče teplá voda	Ne				

Foto 1



Foto 2



tzb14 - Vytápění – Chyby v regulaci zdroje a soustavy			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
Ruční ovládání	Ne				
Stáří termostatů a jiné elektroniky více než 20 let	Ne				
Dodatečné částečné zásahy do systému (například výměna otopných těles, osazení termostatických ventilů, nastavby...)	Ano	Je osazena regulace topení s řídicí jednotkou v ob. pokoji. Každá místnost má své teplotní čidlo a řízené term. hlavice na radiátorech mají regulovat teplotu. Systém je bohužel neudržovaný a funkční jen částečně.		Pro správnou funkci systému je nutný kompletní servis, seřízení a nastavení. Výměna nefunkčních částí.	
Použití regulace podle vnitřní teploty u velkých nebo dvougeneračních objektů	Ne				
Nedotápění objektu vlivem špatného nastavení topné křivky	Ne				
Nevhodné umístění čidel vnitřní nebo venkovní teploty s ohledem na nežádoucí zdroj tepla (např. oslunění, krb, svítidla...)	Ne				
Nevhodné zvolení způsobu regulace vzhledem k provozním požadavkům	Ne				
Nevhodné umístění nebo zakrytí termostatické ventilu vybavením	Ne				
Nevhodné umístění termostatického ventilu	Ne				
Stáří termostatických ventilů a hlavice více než 10 let	Ano	viz foto, některé hlavice jsou odpojeny a nahrazeny jiným kohoutem bez napojení do systému.			
Obvyklé projevy					
Nefunkčnost systému regulace	Ano	V tomto stavu není regulace topení plně použitelná.			
Přetápění nebo nedotápění objektu nebo jeho částí, s tím související tepelná nepohoda v místnosti a případné tepelné vlhkostní problémy	Ne				
Hlučnost soustavy	Ne				
Vysoká potřeba tepla na vytápění	Ne				
Zvýšené náklady na provoz vytápění	Ne				

Foto 1



Foto 2



tzb15 - Vytápění – Vady v rozvodech vytápění a otopných tělesech			Identifikován rizikový faktor, obvyklé projevy se dosud neprojevily nebo jsou maskovány, nelze vyloučit projev rizika v budoucnu			0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč	
Stáří zařízení více než 20 let	Ne					
Potrubí nejsou vhodně napojována	Ne					
Dodatečné částečné zásahy do systému	Nehodnoceno					
Dlouhé rovné úseky potrubí	o					
Pevné uložení potrubí v dlouhých úsecích	Nehodnoceno					
Nedostatečný spád potrubí	o					
Nedostatečná izolace potrubí	Ne					
Nevhodný kontakt měděného potrubí se stavebními materiály	Ne					
Vedení plastového potrubí v místech blízko krbových kamen nebo jiných zdrojů tepla s teplotami přesahujícími 100°C	Ne					
Zastínění nebo zakrytí otopných těles	Ne					
Nevhodné umístění otopných těles	Ne					
Vedení rozvodů ve velmi chladných prostorech nebo konstrukcích	Ne					
Zavzdušněná otopná tělesa	Ano	Ve 2NP je poklepem na radiátory patrné naplnění vodou cca do poloviny objemu, to značí větší úniky vody a tlaku ze systému.				
Výkyvy tlaků v soustavě	Ne					
Obvyklé projevy						
Stopy kapaliny stékající po potrubí	Ne					
Koroze potrubí	Ne					
Koroze nebo netěsnosti armatur	Ne					
Koroze nebo netěsnosti otopných těles	Ne					
Deformace potrubí	Ne					
Absence odvzdušňovacích ventilů v nejvyšších bodech potrubních rozvodů	Ne					
Hlučnost potrubí	Nelze hodnotit		během inspekce nebylo možné natápění systému dostatečně prověřit. Pro správnou funkci systému je nutný kompletní servis, seřízení a nastavení. Výměna nefunkčních částí.			
Přetápění nebo nedotápění místností nebo nadměrné výkyvy teploty	Nelze hodnotit					

tzb16 - Vzduchotechnika – Chyby v odtahu vzduchu z kuchyní a hygienických místností			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
Absence odtahu nebo přívodu vzduchu v předmětných místnostech nebo nefunkčnost zařízení	Ne				
V místnostech osazených moderními těsnými okny chybí přívodní prvky	Ano	V domě jsou ventilátory pro odtah vzduchu z koupelen a digestoř v kuchyni, jakékoliv nasávací prvky chybí. Ventilátory v koupelnách jsou zanesené prachem a mají malý výkon.			
Cirkulační digestoř v kuchyni	Ne				
Chybí zpětné klapky	Ne				
Umístění zařízení ve stropě se svislým odvodem do exteriéru	Ne				
Nevhodné umístění vývodu pro odvod vzduchu na střeše nebo fasádě	Ne				
Zařízení pro odvod vzduchu je neobvykle hlučné (obvykle více než 45 dB)	Ne				
Obvyklé projevy					
Znečištěný vzduch v interiéru (vydýcháno, zápach)	Ano	z důvodu úspor na topení je dům velmi málo větrán, těžký vlhký vzduch.			
Šíření zápachu z WC, kuchyně nebo koupelny do obytných místností bytu (pokoj, ložnice)	Ne				
Relativní vlhkost vnitřního vzduchu často nad 50%	Ano	při inspekci naměřena orientačně RH 63%.			
Vlhkost nebo stopy vlhkosti kolem zařízení v interiéru	Ano	stopy plísní jsou velmi časté, podrobněji v části Zdravotní nezávadnost.			

Foto 1



tzb19 - Plyn – Chyby v rozvodech vnitřního plynovodu			Nehodnoceno - konstrukce se nevyskytuje		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
Nevhodné vedení potrubí	Nehodnoceno				
Upevnění jiných technických rozvodů na plynové potrubí	Ne				
Nevhodné uložení potrubí	Ne				
Nesprávné označení potrubí	Ne				
Chybějící nebo zdegradovaný nátěr ocelového potrubí	Ne				
Potrubí není dostatečně uchyceno	Ne				
Potrubí je v blízkosti zdroje tepla (např. krb, kamna, sporák...)	Ne				
Spatný přístup nebo nefunkčnost uzavíracích armatur	Ne				
Absence chrániček v prostupech	Ne	chráničky nejsou, vše zazděno k trubce		stav plynovodu odpovídá stáří, bude zkontrolován společně s plynovým kotlem	
Obvyklé projevy					
Deformace potrubí	Ne				
Koroze potrubí	Ne				
Nemožnost přístupu k uzavěrům plynu	Ne				
Unik plynu	Ne				



tzb21 - Plyn – Chyby v revizi plynového zařízení			RIZIKO IDENTIFIKOVÁNO		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
chybí revize u domu postaveného před rokem 1980 nebo není revize u domu s pozdějším zásahem do rozvodů plynu	ano	revize nepředložena, pokud existuje není aktuální		Revize kotle zkušeným revizním technikem, vyčištění, seřízení, doporučení dalšího postupu.	
absence pravidelné kontroly plynových spotřebičů	Ne				

tzb22 - Vodovod - Chyby v rozvodech			IDENTIFIKOVÁNA VADA		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
Potrubí domovních rozvodů z jiných než plastových materiálů	Ne				
Provádění svépomocí	Ne				
Nefunkčnost nebo absence uzavíracích armatur	Ano	uzavírací armatury u vodoměru nejsou plně funkční, vyžadují opravu, chybí tlakoměr a regulace tlaku			
Koroze a poruchy armatur	Ano				
Potrubí je vedeno v prostorech, které mohou promrznout	Ne				
Nedostatečná izolace armatur, absence izolace rozvodů a armatur	Ne				
Nesprávná instalace a zaplombování armatur	Ne				
Nedostatečná údržba spotřebičů	Ne				
Obvyklé projevy					
Spatná kvalita vody vlivem stáří potrubí	Ne				
Nedostatečný tlak v potrubní síti	Ne				
Spatná funkce armatur	Ano	výtokové armatury odpovídají stáří, jsou zavápněné, neprotékají v plném profilu, rohové ventily u umyvadel a WC nejdou dobře zavírat.			
Netěsnosti armatur, havárie vody	Ne				
Netěsnost spojů	Ne				
Kondenzace vody na potrubí, tepelné ztráty potrubí	Ne				
Zpětný chod vodoměrů	Ne				



tz24 - Kanalizace – Chyby v rozvodech			Pro identifikaci rizika nutno provést další diagnostiku		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
Nedostatečný sklon potrubí	Ne				
Nevhodné uložení potrubí	Nelze hodnotit				
Zařizovací předměty vysokých budov	Ne				
Absence zápachových uzávěrek	Ne				
Absence revizních tvarovek, čistících kusů	Ne				
Absence odvětrání potrubí, přívzdušnění	Ne				
Nekázeň užívání potrubí	Ne				
Zvýšení počtu odběrných míst (například přístavba)	Ne				
Obvyklé projevy					
Netěsnosti potrubí	Nelze hodnotit	Kanalizační potrubí je z novodurových trubek lepených ve spoji, vizuálně vše OK. Ve sklepě je napojení na původní litinové ležaté potrubí. Zde lze očekávat úniky splaškové vody do základů domu. Viz vystoupaná vlhkost na stěně. Původ vlhkosti není možné bez sond stanovit, druhá možnost je sáknutí vody z přilehlého venkovního schodiště.	doporučuji kamerovou sondu do potrubí, je nutné zjistit stav potrubí a způsob napojení do kanal. řádu. Vlhkost ve stěně pozorovat dlouhodobě.		
Zápach kanalizace	Ne				
Pomalý odtok	Ne				
Ucpání potrubí	Ne				
Vysychání zápachových uzávěrek	Ne				
Podtlak potrubí	Ne				
Hluk z potrubí	Ne				

Foto 1

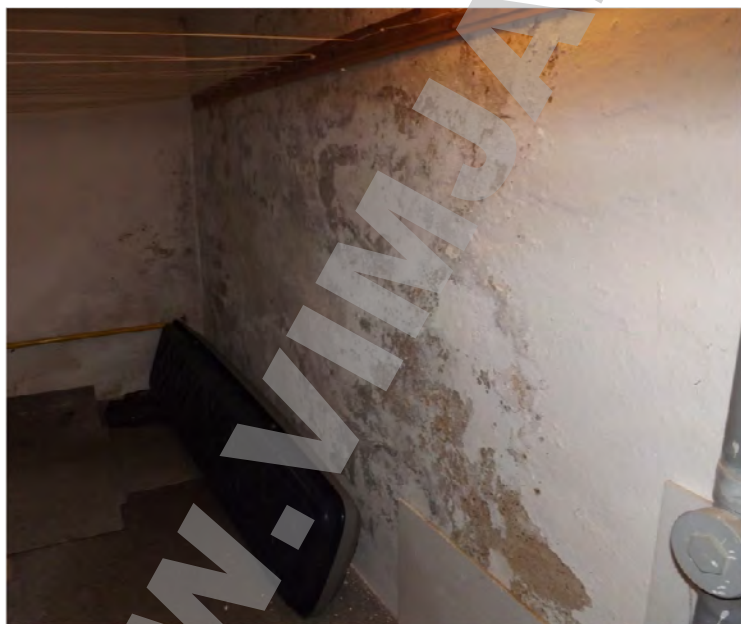


Foto 2



tzb25 - Kanalizace - Chyby v likvidaci odpadních vod			Pro identifikaci rizika nutno provést další diagnostiku		0
Rizikové faktory	Identifikace	Popis	Jaká je nutná diagnostika pro identifikaci rizika	Popis opatření pro opravu	Náklady na opravu v Kč
Umístění objektu z hlediska napojení na veřejnou kanalizaci (například umístění objektu pod úroveň terénu blízko silnice)	Nelze hodnotit		chybí revizní šachta na pozemku - pro kontrolu a čištění kanalizace		
Umístění objektu pod úroveň veřejné kanalizační sítě, absence zpětných klapek	Ne				
Velikost žumpy, nevhodné umístění, provedení	Nehodnoceno				
Oddělná kanalizace, omezení likvidace splaškových vod	Nehodnoceno				
Přepad v žumpě	Nehodnoceno				
Dešťové svody jsou napojeny na splaškovou kanalizaci i když to místní regulace neumožňuje.	Ne				
Drtiče odpadu v kuchyni	Ne				
Obvyklé projevy					
Pronikání splaškových vod z vodovodního řádu zpět do do objektu	Nelze hodnotit		viz TZB24, doporučuji kamerovou zkoušku kanalizačního potrubí, směr a spád potrubí, poté je možné rozhodnout o potřebě osazení zpětné klapky atd.		
Potřeba částečného vývozu žumpy	Ne				

4) Doplňující informace

Inspekce nemovitosti je vytvořena s cílem zachytit aktuální technický stav nemovitosti a následně doporučit rozsah oprav tak, aby dům nadále splňoval požadavky pohodlného moderního bydlení.

Byly zachyceny různé vady s různou závažností, doporučuji majiteli podrobné prostudování celého protokolu. Zde uvádím pouze souhrn nejdůležitějších vad a návrh řešení.

Na domě nebyly shledány výrazné problémy se statikou domu, dům je bez výrazných pozdějších zásahů, základy a celá stavba se již stabilizovali, případné vady měli čas se projevit. Pokud bude dům udržován, (zejména pokud nebude zatékat voda do střechy a spodní stavby) statika domu bude v dobrém stavu i nadále.

Akutní problémy domu, které je nutné řešit **ihned** jsou tyto:

- Odvedení dešťové vody od suterénu. Jak je popsáno v oddíle H-izolace proti vodě, dešťová voda se vsakuje ihned vedle suterénní stěny a suterén je vlhký. V 1. Kroku doporučuji kvalitní odvedení dešťové vody od domu, vysušení suterénu, oprava zakončení hydroizolace na soklu. Pokud se situace nezlepší bude ve 2. Kroku nutné obkopání domu, oprava svislé hydroizolace, zavedení drenáže pod úroveň podlahy suterénu.
- Povrch terasy ve 2NP. Povrch degradoval a brzy se dá očekávat zatékání do zádveří. Doporučuji kompletní rekonstrukci hydroizolačního souvrství, viz P14. - výměna hydroizolačního souvrství, nášlapná vrstva nelepená k podkladu, např. dlažba na terčích, terasová prkna na roštu (modřín, exotika, plastwood atd.)
- Vlhkostní klima v domě, plísň. Dům nemá zdravé vnitřní klima, vyskytují se plísně, vzduch je těžký vydýchaný. Okamžitým provizorním řešením je časté intenzivní větrání. Ekonomicky je z dlouhodobějšího pohledu vhodné zapojení vzduchotechnické jednotky. Může být centrální s umístěním ve sklepě a rozvody pod stropem suterénu, nebo lokální tzv. průvzdušníky v každé místnosti, s rekuperací tepla a/nebo se solárním přehřevem v panelech na fasádě. S konkrétním řešením poradí projektant VZT nebo realizační firma.
- Doplnění požárního hlásiče, hasícího přístroje. Není sice povinností, ale vzhledem k používání krbových kamen a způsobu napojení do komínu velmi doporučuji doplnit.
- Topná soustava. Regulace ani topná soustava není plně funkční. To zvyšuje náklady na provoz a systém ještě rychleji degraduje. Doporučuji kompletní opravu.
- Revize a opravy plynového kotle, rozvodů elektro, komínu. Jedná se o bezpečnost osob přítomných v domě, tedy TOP URGENT.

Zakrytovat a uzavřít místa pod elektrickým napětím v rozvodné skříni rozvaděči i domovní instalaci!!

Servis plynového kotle, seřízení, vyčištění, oprava. Revize komínového tělesa, případně vyvložkování.

Řešením těchto vad zajistíme základní navrácení k dobrému standardu bydlení. Ovšem pro úsporu financí by bylo vhodné zateplení fasády, soklu a dokončit výměnu oken. Také z důvodu množství tepelných mostů je možné zaručit ústup plísni jen se zateplením obálky.

Dalším rizikem je chybějící provětrávaná mezera v konstrukci izolace podkroví, viz TT07 a S17.

Zde je nutný další průzkum provedení skladky konstrukce a následný návrh řešení. Hrozí nadměrná kondenzace vlhkosti v konstrukci a degradace krovu.

Vlhkost stěny v suterénu na fotografii TZB 24 může být způsobena 2 faktory, popisovaná netěsnost odpadního potrubí – (ověří kamera v potrubí) nebo se jedná o neodtékající vodu z venkovního schodiště, viz foto B4.

Doporučuji další sledování, zejména v zimním období, poté bude možné stanovit způsob sanace.

Z dlouhodobějšího pohledu bych navrhoval myslet na novou střešní krytinu, případně společně s doplněním tepelné izolace nad krokvení.

Na rekonstrukci domu by bylo výhodné čerpat dotace z programu zelená úsporám.

5) Závěrečné shrnutí a doporučení

Shrnutí:

Inspekce domu proběhla dne 16.10.2014. 9:00-12:00, byl umožněn přístup do všech částí domu. Byla pořízena fotodokumentace potřebná k sestavení tohoto protokolu. Orientační teplota venkovní 6°C, vnitřní 19°C, orientační relativní vlhkost vzduchu vnitřní 62%, venkovní 73%. obloha zatažená, občasné deště. Nebyly provedeny žádné zásahy do konstrukcí ani zkoušky porušující povrch, destruktivní zkoušky, sondy atd.

Shrnutí vad a doporučení řešení jsou podrobněji popsána v části Doplnující informace.

Doporučení:

Shrnutí vad a doporučení řešení jsou podrobněji popsána v části Doplnující informace.

Ze zjištěných projevů vad doporučuji tyto další průzkumy:

měření radonu v interiéru

kamerová sonda do kanalizace

sonda do konstrukce podkrovní

servis a revize plynu, topení, elektro

Poučení:

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