



**Zpráva z technické inspekce
rodinného domu**

Krycí list nabídky dodavatele

Společnost: Comfort Space, a.s.
Zapsaný: B 14788 vedená u Městského soudu v Praze
zastoupen: Ludkem Lošťákem, předsedou představenstva
sídlo: Praha 1, Kaprova 42/14, PSČ 100 00
IČ: 284 80 970
DIČ: CZ 284 80 970
e-mail: lostak@cs-as.cz
osoby oprávněné k jednání: Luděk Lošťák, 602 441 191

další kontaktní údaje

telefon: 270 005 547, 270 005 544
email: obchod@cs-as.cz
web: www.comfort-space.cz
datová schránka: 8dwf96g

Zpráva z technické inspekce rodinného domu

1) Úvod:

Na základě objednávky vlastníka rodinného domu a na základě osobní prohlídky domu na adrese Sněžňenková 2430, 250 01 Brandýs nad Labem, je zpracována a vydána tato zpráva z technické inspekce nemovitosti.

2) Všeobecně:

- 2.1. Zadavatel:** **Alena Hezinová**
Čím 75
26203, Čím
- 2.2. Zpracovatel:** **Comfort Space, a.s.**
Argentinská 1027/20
170 74 Praha 7 – Holešovice
IČ: 28480970 DIČ: CZ28480970
tel.: 270 005 544, 270 005 547
e-mail: obchod@comfort-space.cz
- Petr Mantlík**
Stavební inspektor
- 2.3. Autorizace** Ing. Marek Šebesta
Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby
ČKAIT č.o.: 401 693
- 2.4. Datum technické inspekce:** 24.5.2017
- 2.5. Datum zpracování:** 31.5.2017

3) Podklady:

- 1) Žádost zadavatele o provedení technické inspekce
- 2) Fotodokumentace stavebně technického stavu konstrukcí, součástí TZB a prostor rodinného domu pořízená při osobní prohlídce domu dne 24.5.2017.
- 3) Části projektové dokumentace – projektová dokumentace skutečného provedení stavby vypracovaná dodavatelem stavby. Výkresová část stavebních plánů - půdorysy, situace stavby, příčný řez předložený paní Alenou Hezinovou v den provádění inspekce nemovitosti.
- 4) Dále předloženy dokumentace IS, revizní zprávy komína.
- 5) Osobní prohlídka prostor domu v rámci technické inspekce dne 24.5.2017 za účasti zadavatele, vizuální kontrola konstrukcí a součástí domu, případně ověření materiálového složení konstrukcí neinvazivní metodou.

4) Soupis zjištěných nálezů při technické inspekci doplněný fotodokumentací



Uliční průčelí

I. **Obálka budovy, hlavní nosné konstrukce objektu**

Posuzovaný objekt je dvoupodlažní rodinný dům obdélníkového půdorysu, částečně podsklepený se sedlovou střechou. V rámci posouzení nosných konstrukcí objektu se jedná o konstrukce bez zjevných závad z vnější strany objektu. Obvodové a vnitřní nosné zdivo je provedeno z tvárnic SIPOREX tl.400 a 450mm vyzděné na vápenocementovou maltu. Vnitřní příčky jsou provedeny jako zděné z plných cihel. Obálka budovy není na svislých konstrukcích dále ničím zateplená kromě stropu, který je zateplen 4 cm minerální vaty. Objekt je osazen na mírně svažitém terénu, podlaha 1.NP je zvýšena oproti okolnímu upravenému terénu z ulice o cca 150mm. Nosnou konstrukci střechy tvoří sedlový krov z hranolového řeziva.

II. **1. Nadzemní podlaží**

Dispoziční řešení 1.NP: obývací pokoj, kuchyň s jídelním koutem, chodba, koupelna, wc, předsiň, zádveří, schodiště do 2. nadzemního podlaží a do suterénu. Objekt je založen na základových pasech překrytých betonovou deskou s hydroizolací. Podlaha garáže je tvořena betonovou mazaninou, která v době prohlídky objektu nevykazovala žádné poruchy. Nášlapné vrstvy podlahy v obytné části objektu jsou

tvořeny povrchy z keramické dlažby a skládaných laminátových „plovoucích“ podlahových krytin. Podlahy v 1.NP nemají žádné zjevné vady. Vnější omítky ve fasádě vykazují trhliny způsobené dotvarováním objektu po rekonstrukci zejména na přechodu podsklepené a nepodsklepené části. Vnitřní omítky nevykazují žádné viditelné vady nebo poruchy, protože jsou opatřeny SDK předstěnami. Na SDK plochách nejsou viditelné žádné praskliny, které by signalizovaly pohyb konstrukcí. Obvodové a vnitřní stěny objektu jsou bez jakýchkoli projevů vlhkosti (místně na obvodových stěnách narušení omítky odstříkovou vodou či náznaků plísní. 1. nadzemní podlaží bylo prohlédnuto s konstatováním žádných závad.

III. 2. Nadzemní podlaží (podkroví)

Dispoziční řešení 2.NP 1x „letní“ pokoj bez topení, půda. Vnější omítky nevykazují žádné viditelné vady nebo poruchy. Vodorovná a šikmá stropní konstrukce je tvořena v „letním pokoji“ palubkovým obložením, na půdě konstrukcí krovu a taškovou krytinou s pojistnou hydroizolací. Nikde nebyly viditelné stopy po zatékání

IV. Střecha a střešní krytina

Nosnou konstrukci střechy tvoří sedlový krov z hranolového řeziva. Střešní krytinu tvoří keramické tašky s pojistnou hydroizolací

V. Suterén

Objekt je částečně podsklepen. Přístup je po schodišti ze zádveří 1.NP. Stěny jsou z neomítnutého zdiva z tvárnic Siporex. Strop je z tvarovek hurdis do ocelových nosníků. Stejně jako stěny není strop omítnut a na ocelových nosnících je povrchová rez.

VI. Voda, kanalizace, dešťová voda

Objekt je napojený na veřejnou kanalizační síť. Voda je získávána z vlastního zdroje - studny. Rozvody kanalizace jsou provedeny z PVC potrubí a tvarovek. Rozvody teplé a studené vody jsou provedeny z PPR. Dešťová voda ze střechy je svedena na terén.

VII. Vytápění a ohřev teplé vody

V objektu se nachází teplovodní ústřední topení s deskovými otopnými tělesy RADIK. Jako zdroj tepla je použit závěsný elektrokotel DAKON PTE 10 výkon 10kW a krbová kamna s výměníkem o výkonu 10 kW. Ohřev TUV je zajištěn přímotopným zásobníkem TUV Dražice o objemu 160 l. Otopná tělesa jsou vybavena termoregulačním ručním ventilem pro řízení teploty v místnosti. Rozvody topení jsou provedeny z mědi. Samotné technologie jsou ve stavu bez zjevných problémů.

VIII. Sanita a další vybavení

Zařizovací předměty v koupelnách a kuchyni jsou bez zjevných povrchových závad. Samotné posouzení odpadových trubek a jejich průchodnost nebyla dále nijak diagnostikována. V rámci kuchyňského koutu je instalovaný elektrický sporák.

IX. Komín

V 1.NP jsou v obývacím pokoji umístěna krbová kamna a ocelovým potrubím odvedeny spaliny do sopouchu komínu. Odtah spalin od kotle je řešen zděným komínem. Odkouření je vyvedeno nad střešní plášť kde je ukončeno.

X. Klempířské konstrukce

Dešťové svody, žlaby, oplechování úžlabí a venkovní parapety oken jsou provedeny z pozinkovaného plechu, bez zjevných poškození či protékání vody pod střechou či po fasádě objektu.

XI. Interiérové schodiště

Z 1.nadzemního podlaží do 2. Nadzemního podlaží je provedeno betonové schodiště se smíšenými stupni. Nášlapnou vrstvu schodišťových stupňů a obklad podstupnic tvoří keramická dlažba. Schodiště je bez zjevných vad. Schodiště do suterénu je betonové bez povrchové úpravy.

XII. Výplně otvorů

Objektu jsou v 1.NP osazena plastová okna s izolačním dvojsklem. Rám profil 70mm v bílé barvě. Ve 2.NP je na půdě dřevěné zdvojené okno a v „letním pokoji“ dvojitě dřevěné okno, v suterénu jsou okna dřevěná zdvojená. Parapety u oken nejsou zateplené a v rámci ostění a nadpraží jsou okna dobře utěsněná. Spádovost okapů a parapetů je u oken v pořádku a bez zjevných závad jak na samotné omítce ostění oken, tak i pod parapety. Okna a dveře jsou všechna řádně utěsněná a nemají žádné zjevné závady. Vchodové dveře jsou plastové částečně prosklené s bezpečnostním kováním.

XIII. Větrání

Větrání v objektu je realizováno přirozeným větráním okny bez další technologie na výměnu vzduchu.

XIV. Elektro rozvody

V objektu je rozvedena elektřina do všech podlaží v 220 V jak do zásuvek, tak do interiérového osvětlení. Umělé osvětlení objektu je zajištěno úspornými nebo LED žárovkami. Vypínače a zásuvky jsou plastové. Měděné vodiče jsou umístěny pod omítkou. Hlavní domovní rozvaděč je umístěn na chodbě v 1.NP. Na objektu je proveden hromosvod skládající se z pozinkovaného hřebenového jímáče, svodů a uzemnění. Slaboproudé rozvody zahrnují televizní rozvod, zvonek u vchodových dveří. Objekt nevykazuje žádné zjevné závady na rozvodech a zařízeních.

XV. Další poznatky

Pozemek ani jeho oplocení nevykazuje žádné zjevné závady, které by znemožňovali bezproblémové přistoupení k nemovitosti či jeho další užívání.

5) Rekapitulace, návrh dalšího postupu, závěr:

Z výše uvedeného soupisu provedených kontrol rodinného domu jednoznačně vyplývá, že je objekt v celkově technickém pořádku bez zjevných závad na nosných konstrukcích či konstrukcích rozdělující vnitřní dispozice objektu. Všechny praskliny v omítce se zdají být neaktivní. Pro potvrzení je možno na prasklinách zhotovit sádrové terče pro sledování. Z důvodu předstěn z SDK nebylo možno posoudit vnitřní omítky a strop nad 1.NP ale z malého výskytu trhlinek na SDK se dá odvodit že v konstrukci nedochází k nepřijatelným stavům a pohybům.

Příloha této technické zprávy je v příloze 1 fotodokumentace pořízena na nemovitosti ve stejný den, co byla provedena osobní prohlídka nemovitosti zpracovatelem.

Tato zpráva je vydána v 2 originálech, které jsou určeny k předání zadavateli inspekce nemovitosti. Zpracovatel dává tímto souhlas zadavateli, že tato technická zpráva může být použita jako nedílná součást kupní smlouvy o převodu majetku na nového majitele.

Závěrem tímto za zpracovatele dávám svůj souhlas s použitím této zprávy z technické inspekce rodinného domu pro účely případných reklamací závad ve všech administrativních, nebo souvisejících právních úkonech, což stvrzuji níže svým podpisem a autorizačním razítkem ČKAIT.

Vypracoval: Petr Mantlík
Stavební inspektor

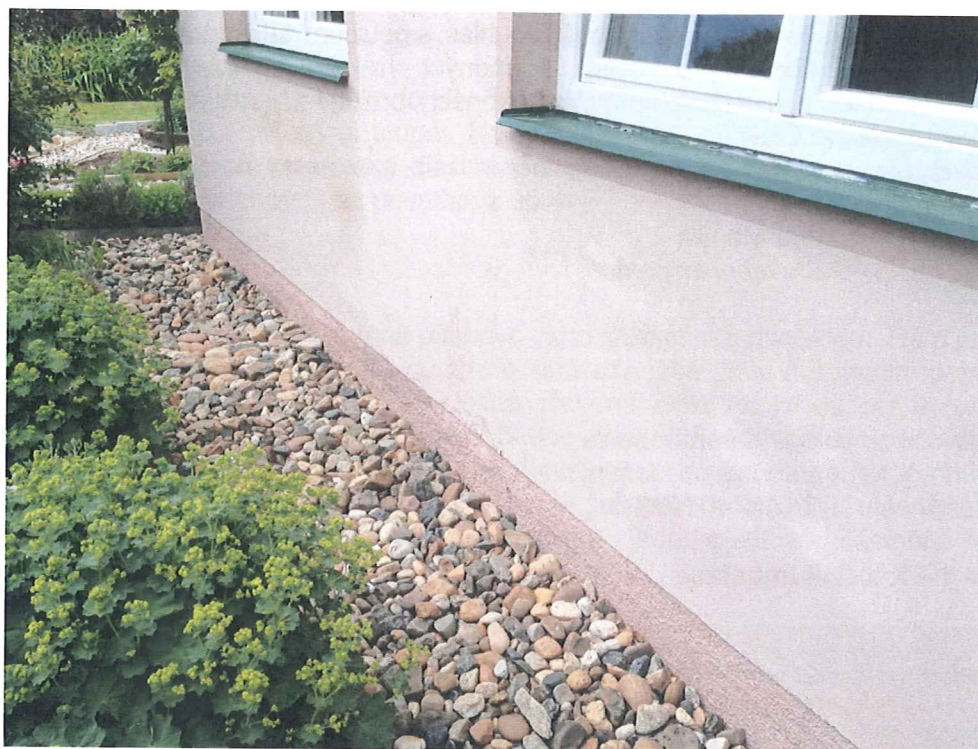
Autorizoval: Ing. Marek Šebesta
autorizovaný inženýr
ČKAIT 401693



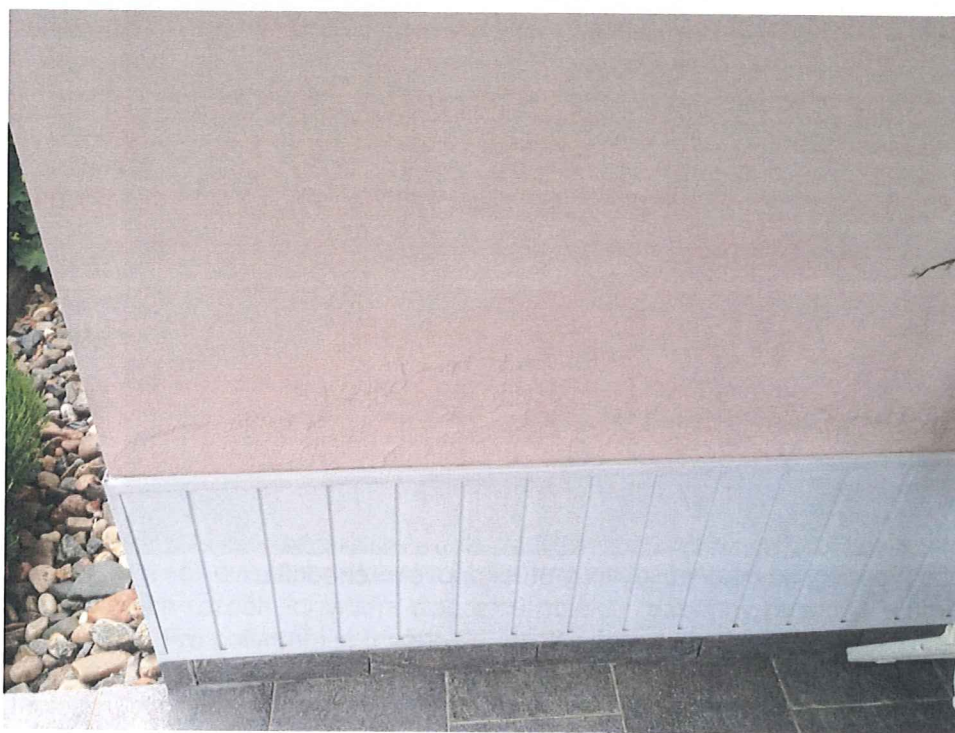
6) Příloha 1 – fotodokumentace



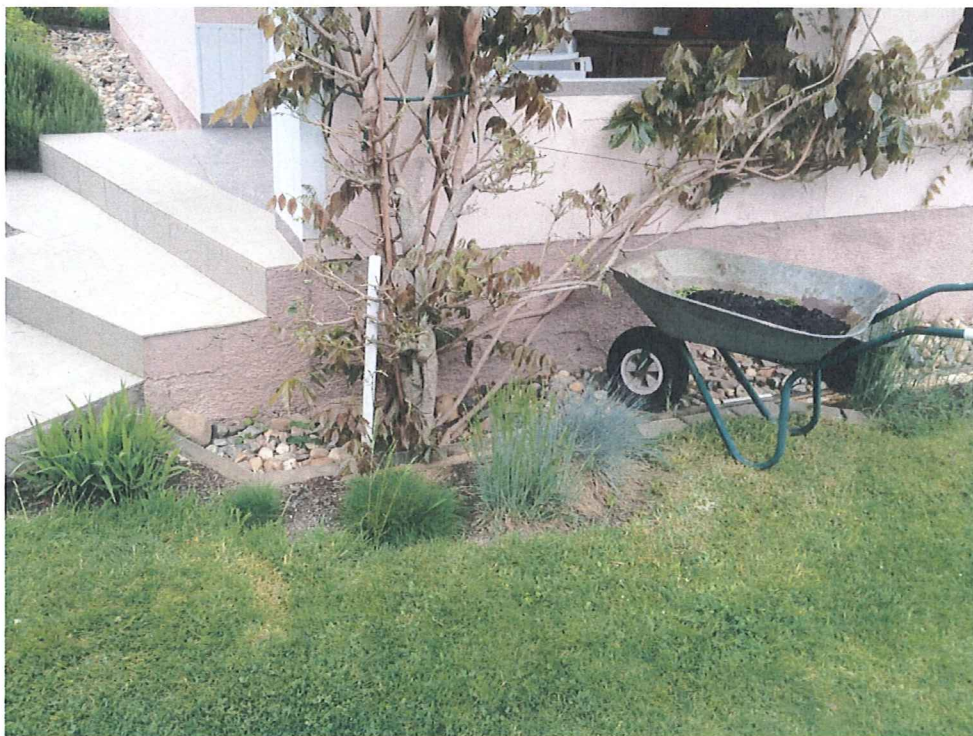
Místní poškození omítky od odstříkující vody od okapového chodníku



Místní poškození omítky od odstříkující vody od okapového chodníku



Poškození omítky od odstříkující vody od dlažby chodníku



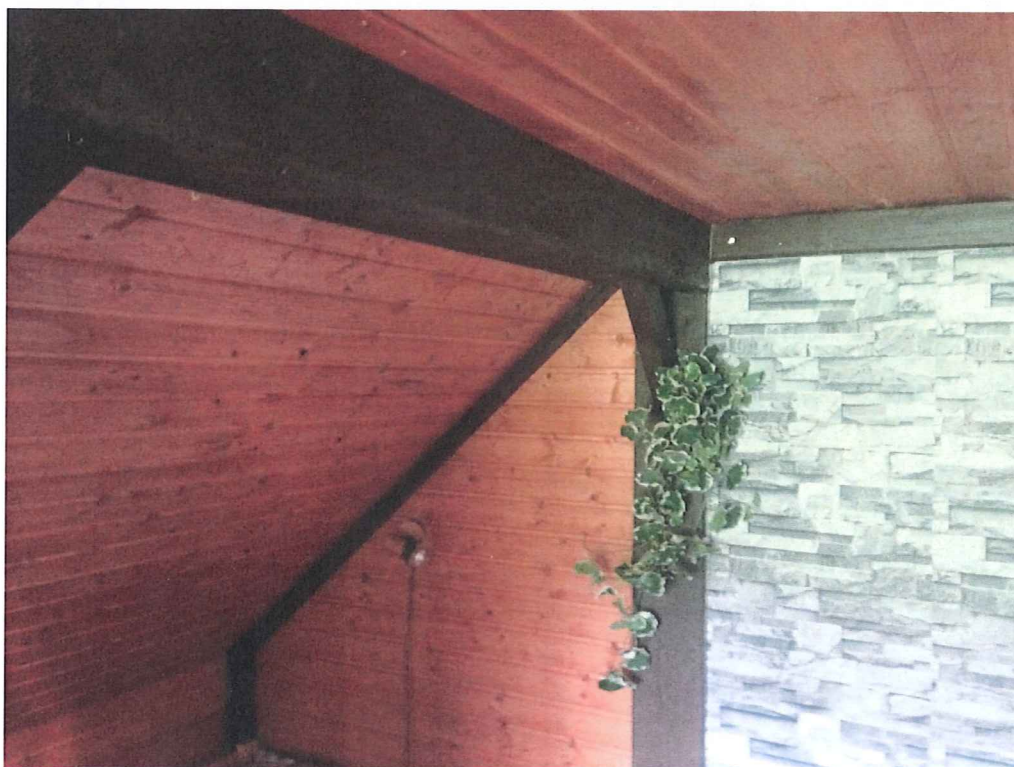
Místní poškození omítky od odstříkující vody od okapového chodníku



Místní poškození omítky od odstříkující vody od okapového chodníku



Obklad stropu „letního pokoje“ v 2.NP



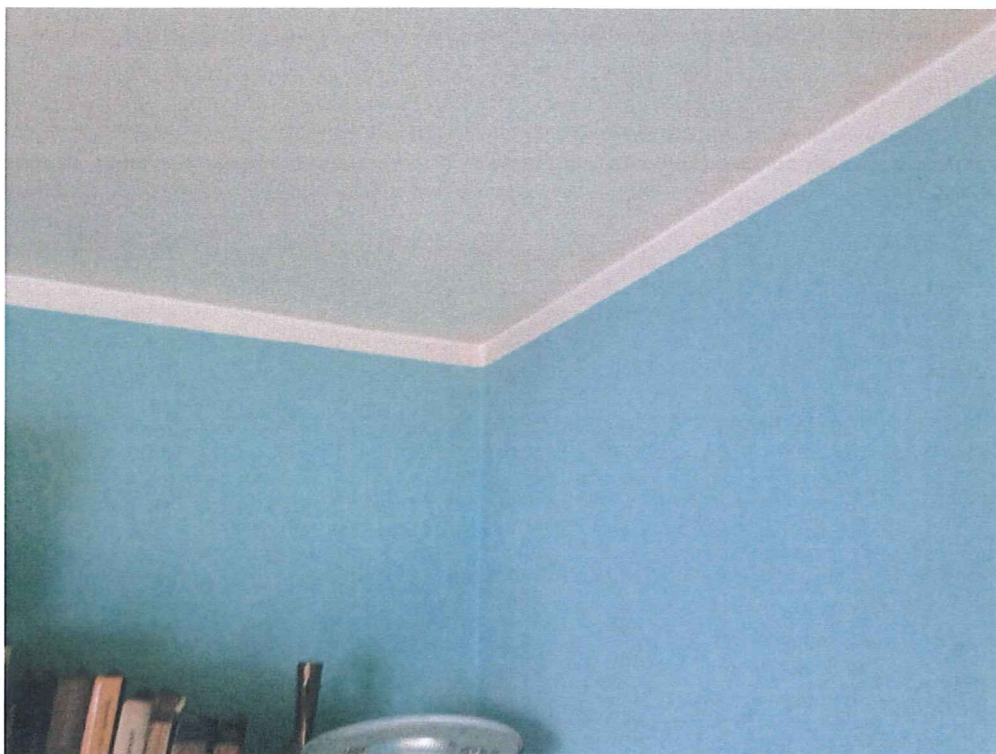
Obklad stropu a stěn „letního pokoje“ v 2.NP



Neomítnuté stěny v podkroví



Neomítnuté stěny v podkroví



SDK předstěny a stropu



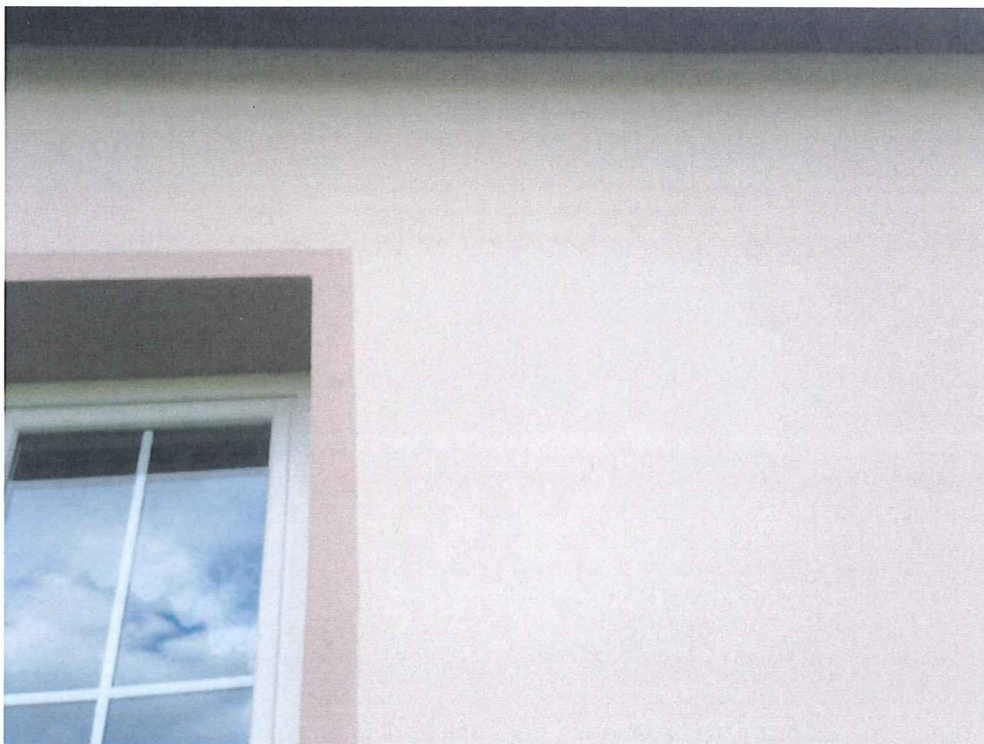
Praskliny v omítce fasády



” Prasklina v omítce na rozhraní podsklepení a nepodsklepení



Praskliny v omítce fasády



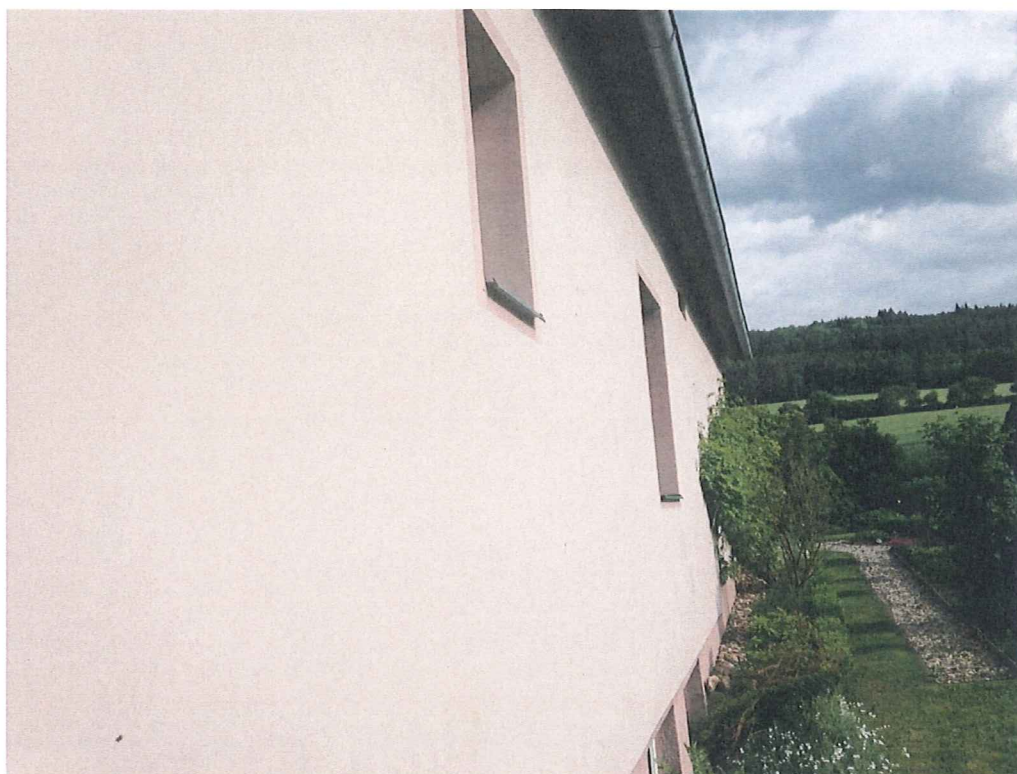
Praskliny v omítce fasády



Praskliny v omítce



Severní stěna



Západní stěna



Východní stěna