



ZPRÁVA Z INSPEKCE NEMOVITOSTI

Nedokončená stavba chaty a zahradního domku
KÚ Těptín
Kamenice

Zadavatel: Kristýna Kmentová
Telefon: +420 604 444 196
Email: kristyna.kmentova@re-max.cz

Datum: 27. září 2024

Vypracoval: Ing. Jan Drška
Telefon: +420 602 525 864
Email: Jan.Drska@dryout.cz

Tato Technická inspekce popisuje dle dostupných informací zřejmý technický stav nemovitosti s přihlédnutím k jejímu stáří, technologii užití k výstavbě a vybavenosti včetně jejího opotřebení ve vztahu k funkčnosti a bezpečnosti jejího užívání a to v době provedení této inspekce bez kontroly a prověření technologií vytápění, ohřevu vody, spalinových cest, chladicích zařízení, rozvodných skříní, statického posouzení konstrukcí, radonu a dalších technologií. Pro kontrolu a posouzení výše uvedených technologií je třeba nechat vypracovat samostatné posudky autorizovanou osobou pro tuto činnost.

Zpracovatel Technické inspekce prohlašuje, že provedl osobně technické posouzení a průzkum celé nemovitosti v souladu s požadavky objednané Technické inspekce zadavatelem za použití dostupných informací o nemovitosti. Obsah této Technické inspekce není zadavatel oprávněn použít pro jiné technické posudky či zprávy, nebo jakýmkoliv jiným způsobem, bez předchozího souhlasu zpracovatele.

Technická inspekce neslouží jako podklad ke stavebnímu řízení nebo k projektovým a stavebním úpravám. Dle ustanovení § 1728 odst. 2 zákona č. 89/ 2012, Sb., občanského zákoníku v platném znění je obsah této Technické inspekce vypracován za účelem zaznamenání a posouzení aktuálního technického stavu nemovitosti například při prodeji nebo pronájmu nemovitosti a v dalších obdobných případech.

Zpracovatel této Technické inspekce prohlašuje, že se nestává automaticky účastníkem jakéhokoliv sporu či řízení, které může vzniknout mezi vlastníkem či budoucím vlastníkem nemovitosti ani jinými stranami. Veškeré údaje a skutečnosti zjištěné a uvedené v této Technické inspekci se vztahují k datu vyhotovení této Technické inspekce zpracovatelem. Zpracovatel této Technické inspekce nenese žádnou zodpovědnost za údaje, skutečnosti a vady, které vzniknou po zpracování této Technické inspekce.

OBSAH



Úvod	4
Popis objektu	5
Inspekce nemovitosti	
Zpráva z inspekce	6
Závěrečné shrnutí	60

Řešenou nemovitostí je nedokončená stavba chaty a zahradního domku v KÚ Těptín - Kamenice. Stavby se nacházejí na mírně svažitém pozemku v jeho zadní části.

Popis objektu



Projektová dokumentace:	Ne
Rozsah dokumentace:	-
Průkaz energetické náročnosti budovy:	-
Stav nemovitosti:	Nedokončená stavba
Způsob prohlídky nemovitosti:	Malá inspekce neinvazivní
Revizní zprávy:	-
Datum uvedení do provozu:	-
Typ stavby:	Chata, Zahradní domek
Typ konstrukčního řešení:	Zděný
Počet podlaží:	Chata 4, Zahradní domek 1
Studna:	Ano
Umístění objektu:	V zadní části pozemku
Tepelná ochrana objektu:	Ne
Podsklepený objekt:	Chata - ano, Zahradní domek - ne
Typ střechy:	Sedlová, Plochá
Povrchové úpravy podlah:	-

Zpráva z inspekce

Na místě byla provedena inspekce nemovitosti a měření vlhkosti zdiva, měření termokamerou nebylo z důvodu nedokončení staveb provedeno. Problémy domů zjištěné inspekci jsou popsány níže a jsou doplněny fotodokumentací.

- Jedná se o hrubé stavby s provizorní střešní krytinou.
- V exteriéru je viditelné poškození povrchu i konstrukcí způsobené povětrnostními vlivy, užíváním a neodborně provedené detaily.
- V interiéru je viditelné poškození povrchu i konstrukcí způsobené užíváním, vlhkostí a neodborně provedené detaily.
- Nefunkční horizontální i vertikální hydroizolace spodní stavby způsobuje pronikání vlhkosti do stěn objektu v 1.PP i v 1.NP.
- Měření vlhkosti byly zjištěny částečně zvýšené hodnoty vlhkosti zdiva.
- V půdním prostoru i na stropních konstrukcích jsou místy viditelné stopy po zatékání a degradované dřevěné prvky od vlhkosti.

Normové hodnoty vlhkosti dle normy ČSN P 73 0610 u nových obytných prostor jsou do 3% a u sklepních prostor do 7,5%. Měření se provádí přístrojem Voltcraft MF-100 v digit bodech s převodem na % vlhkosti ve zdivu.

Inspekce nemovitosti



Exteriér domů - chata























Inspekce nemovitosti

Exteriér domů - zahradní domek





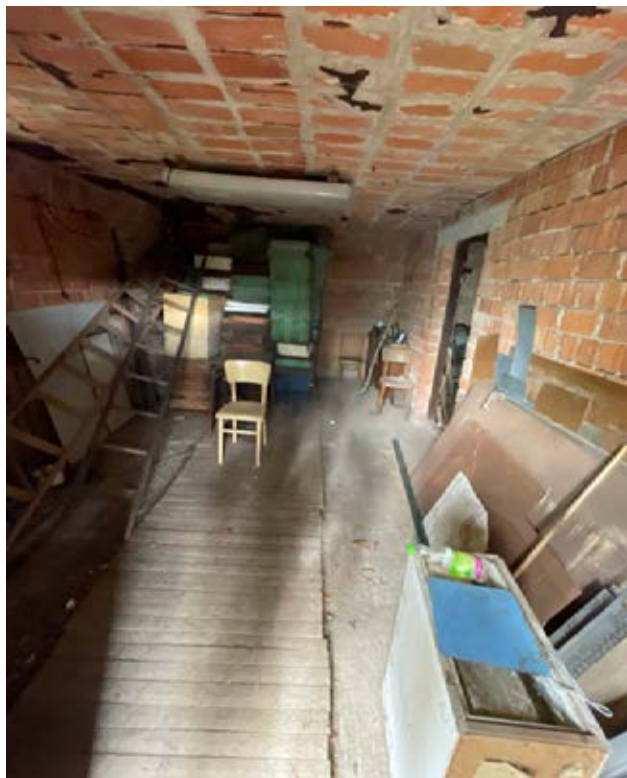




Inspekce nemovitosti



Interiér domů - chata

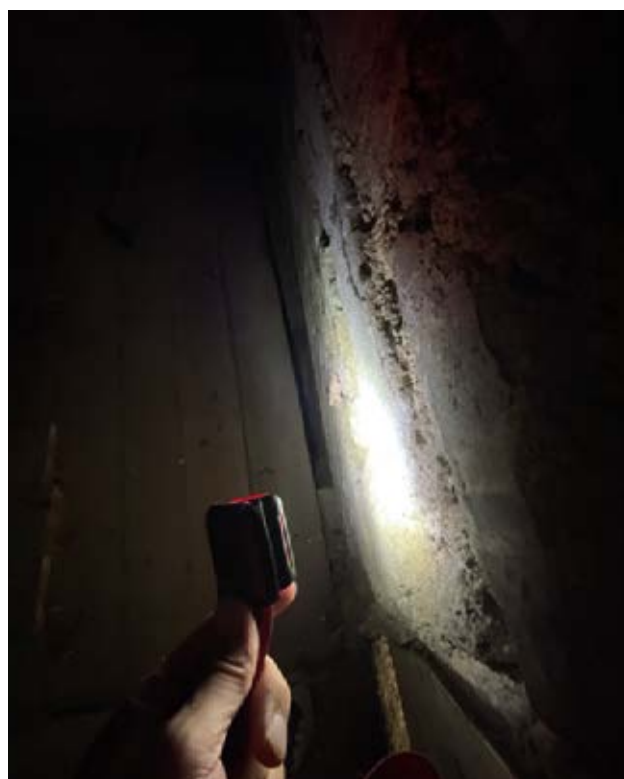


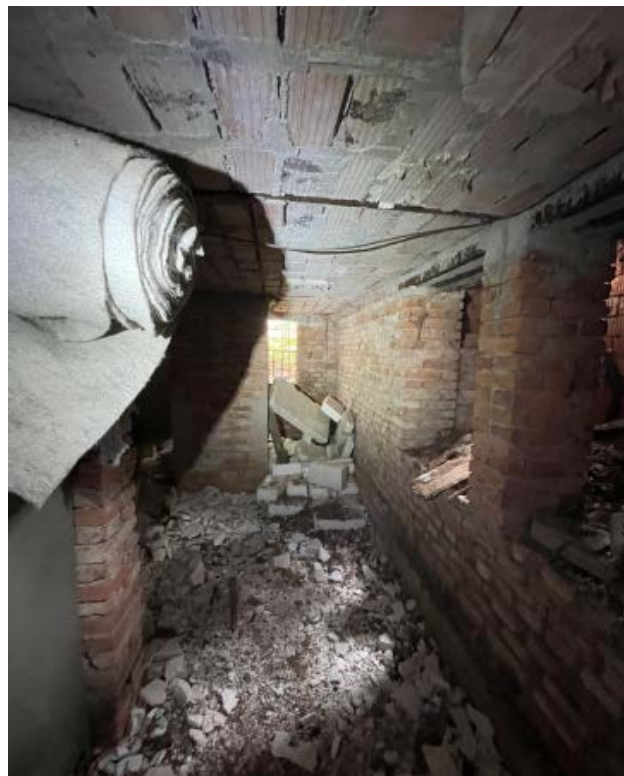


























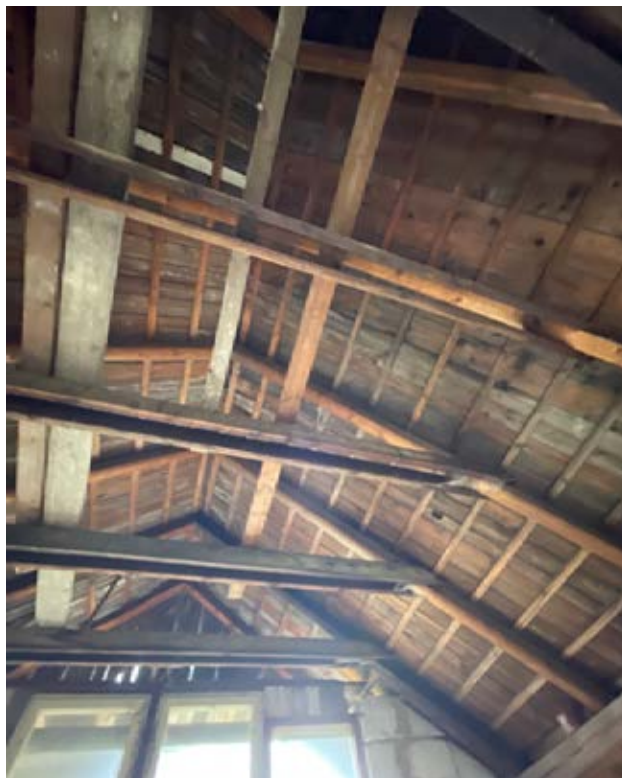


















Inspekce nemovitosti

Interiér domů - zahradní domek









Inspekce nemovitosti

Měření vlhkosti - chata



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 8%



Střední úroveň - Vlhkost 3%



Horní úroveň - Vlhkost 2%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 11%



Střední úroveň - Vlhkost 2%



Horní úroveň - Vlhkost 2%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 10%



Střední úroveň - Vlhkost 3%



Horní úroveň - Vlhkost 3%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 10%



Střední úroveň - Vlhkost 2%



Horní úroveň - Vlhkost 6%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 16%



Střední úroveň - Vlhkost 12%



Horní úroveň - Vlhkost 17%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost >24%



Střední úroveň - Vlhkost 16%



Horní úroveň - Vlhkost 6%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 13%



Střední úroveň - Vlhkost 11%



Horní úroveň - Vlhkost 3%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 7%



Střední úroveň - Vlhkost 11%



Horní úroveň - Vlhkost 11%

Inspekce nemovitosti

Měření vlhkosti - zahradní domek



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 16%



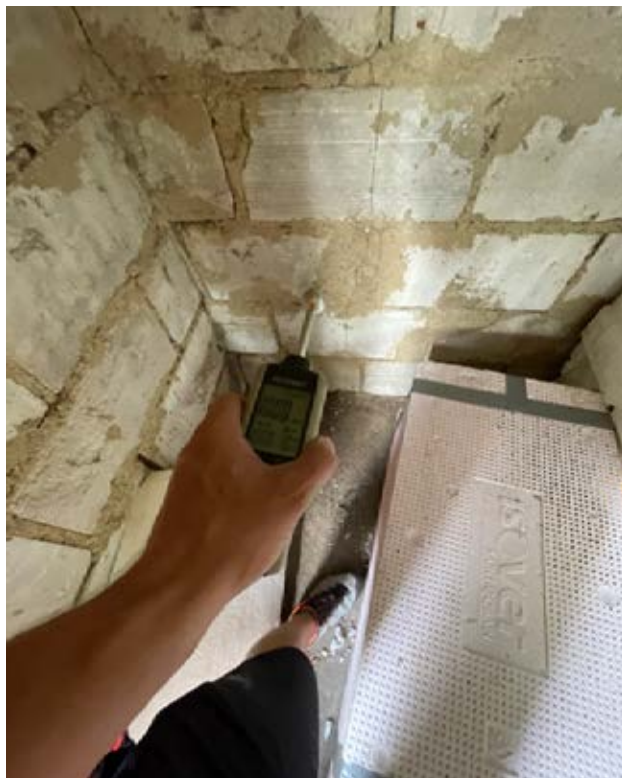
Střední úroveň - Vlhkost 3%



Horní úroveň - Vlhkost 3%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost >24%



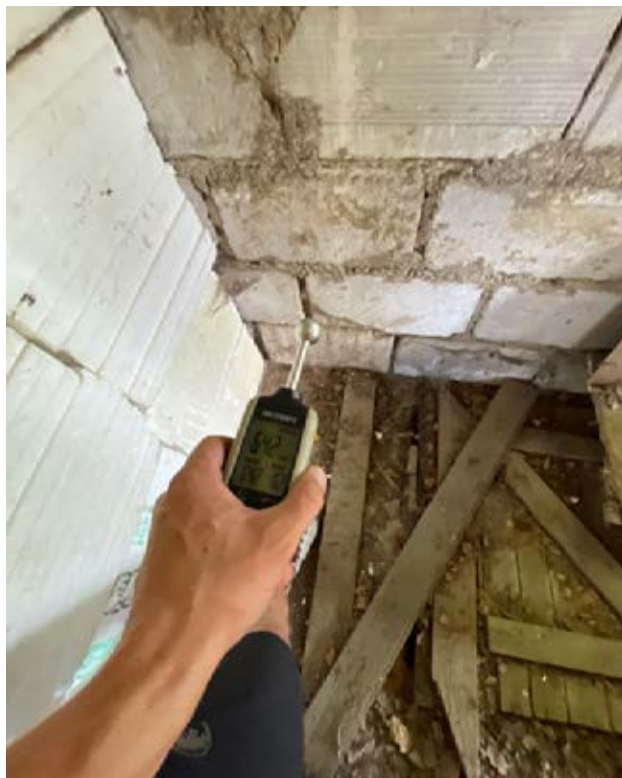
Střední úroveň - Vlhkost 4%



Horní úroveň - Vlhkost 6%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 11%



Střední úroveň - Vlhkost 3%



Horní úroveň - Vlhkost 4%

Závěrečné shrnutí



Stav posuzovaných staveb odpovídá jejich stáří, způsobu provedení a stavu jejich dokončení. Zjištěné závady jsou způsobeny částečně nedostatečným nebo neodborným provedením jednotlivých detailů stavby společně s přirozeným opotřebením. Domy jsou vhodné k celkové rekonstrukci a dokončení.

Rekonstrukci a dokončení domů je vhodné řešit jako celek již v projektové části s časovými návaznostmi do budoucna. Zejména se jedná o kompletní statické posouzení všech konstrukcí a provedení jejich sanace a dále o provedení kompletní hydroizolace spodní stavby včetně drenážního systému s napojením na kanalizaci včetně dešťových svodů.



Ing. Jan Drška
DRYOUT s.r.o.
Strnadova 2371/1
628 00 Brno
IČ: 07036183
DIČ: CZ07036183

mobil: +420 602 525 864
e-mail: info@dryout.cz
web: www.dryout.cz

