



KONTROLA NEMOVITOSTI

Rodinný dům
Průběžná 2, 250 82 Horoušánky
Parcela č. st. 69, k.ú. Horoušany (644803)

OBJEDNATEL

Jan Chromeček
Bulldog Reality, Zenklova 545/6, Praha 8 Libeň



ZPRACOVATEL

ECOTEN s.r.o.
Lublaňská 1002/9, Praha 2 - Vinohrady
Ing. Jiří Tencar, Ing. V. Čaban, M. Maderák

13.10.2021

1. Obsah

1.	Obsah	2
2.	Základní údaje o prověřované budově	3
3.	Širší vztahy objektu, místo stavby.....	4
4.	Popis stavby	5
5.	Výplně otvorů	9
6.	Střecha	11
7.	Vstup, chodba	13
8.	Obývací pokoj a kuchyně	17
9.	Ložnice	21
10.	Koupelna a WC.....	23
11.	Půda	26
12.	Exteriér.....	30
13.	Shrnutí prověření budovy	32
14.	Seznam fotografií.....	33
15.	Všeobecná ustanovení.....	35

2. Základní údaje o prověřované budově

Datum inspekce	11.10.2021
Začátek inspekce	8:00
Konec inspekce	10:00
Typ nemovitosti	RD
Rok výstavby	Cca 1900
Podlaží	1
Počet bytů	1

Adresa nemovitosti

Adresa	Průběžná 2, 250 82 Horoušanky
Parcela	St. 69
Katastrální území	Horoušany (644803)

Dostupné dokumenty ke stavbě

Dílčí projektová dokumentace, včetně nerealizovaných plánů

Klimatické podmínky v době inspekce

Skoro jasno, teplota vzduchu cca 5-10°C

Poznámka

RD byl v době prověření obydlený, zařízený běžným nábytkem, inženýrské sítě byly připojené a funkční.

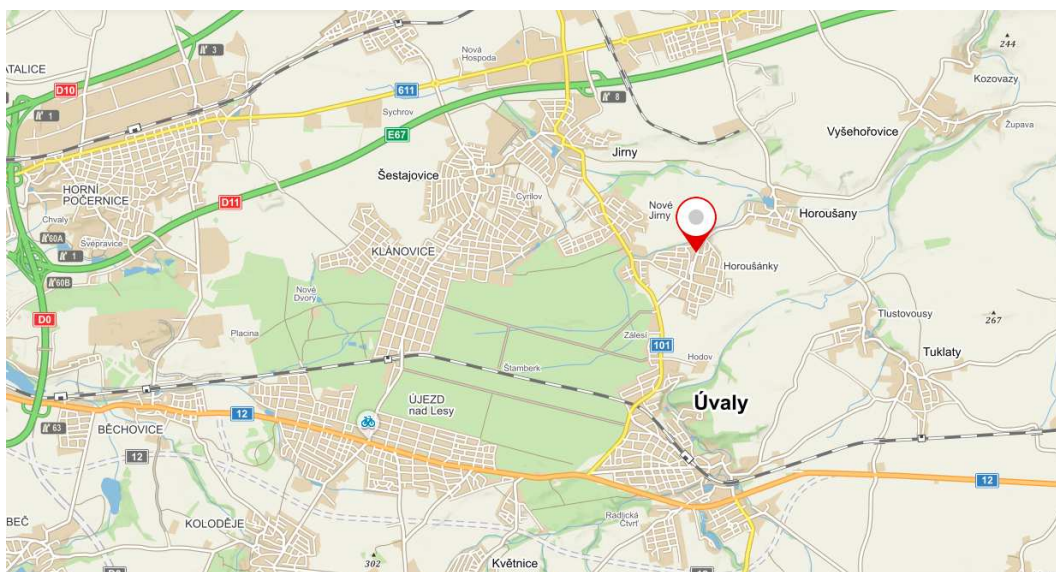
Předmětem prověření je stanovení technického stavu budovy a stanovené předpokládaných stavebních úprav spojených s rekonstrukcí budovy. Budova bude po prodeji pravděpodobně využívána opět jako objekt k bydlení.

3. Širší vztahy objektu, místo stavby

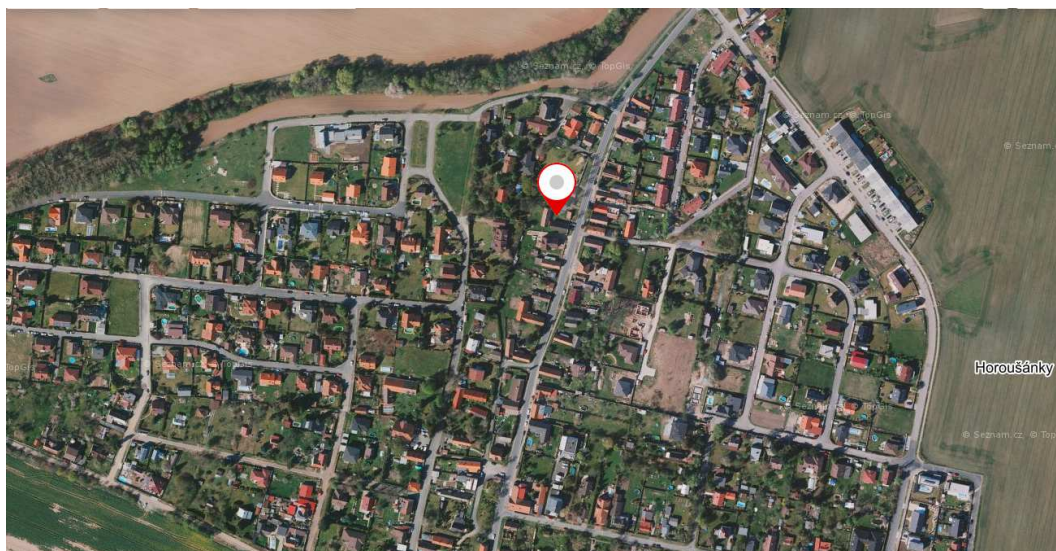
Horoušánky jsou sídlo na severovýchodním okraji Prahy, jedná se o místní část obce Horoušany. V obci je hlášeno cca 640 obyvatel. Základní osu obce (a vlastně nejstarší jádro obce) tvoří hlavní ulice Průběžná (na které leží i řešený RD), podél níž jsou vystavěny původní domky (úzký podélný půdorys, orientovaný štítem k ulici), a který se rozšiřuje na podlouhlou náves. Obec se výrazně rozšířila developerskou výstavbou.

Vybavenost přímo v místě není velká – je zde malý obchod s potravinami a ordinace praktického lékaře. Další vybavenost – školka, ZŠ – se nachází v blízkých Jirnech a Horoušanech. Další zařízení a služby jsou v Úvalech, více obchodů a služeb je pak v Praze.

Dopravní napojení do Prahy je linkami MHD na nádraží v Mstěticích a Úvalech, odkud jede vlak do centra. Pro individuální dopravu je výhodná poloha mezi dálnicí D11 a silnicí č. 12 (českobrodská výpadovka)



Obr. 1: Širší vztahy obce (zdroj mapy.cz)



Obr. 2: Poloha RD v obci (viditelný původní urbanismus podél ul. Průběžná)

4. Popis stavby

Jedná se o RD venkovského typu, zbytek původní vesnické zástavby. Protáhlý úzký půdorys, dva pokoje, chodba a příslušenství. Půda není využita, je nevytápěná, slouží jen jako skladovací prostor. Dům není podsklepen. Na pozemku je dále ještě původní stodola, kolmá na stavbu RD, uzavírající půdorys dvora, a původní chlévy (malý domek, sloužící rovněž jako sklad).

Zdivo smíšené, použit pískovec z místních zdrojů a plně pálené cihly. Nejslabším místem obálky je štítová stěna ložnice (západní stěna), která je vyzděna podle poskytnutých informací dodatečně, jen z jedné vrstvy cihel.

Strop obytné části byl dodatečně zateplen foukanou izolací Magmarelax tl. cca 20 cm mezi stropní trámy. Všechny stropy obytné části mají sádkokartonový podhled

Střecha sedlová, přeložená v r. 1996 z betonové tašky, pojistná fólie degradovaná, nefunkční. Střecha celkově v dobrém stavu, jednoduchý krov s kleštinami.

Vytápění elektrokotel Protherm Ray 9K s výkonem 9 kW, deskové radiátory mají osazené termostatické hlavice.

TUV je připravována v zásobníkovém ohřivači Bosch ES 080, objem 76 l, příkon 2 kW.

Elektroinstalace je po rekonstrukci, provedena z měděných vodičů, domovní rozvaděč je na vnější stěně v původní skříni, je osazen dostatečný počet jističů a okruhů.

Hlavní uzávěr vody a vodoměrná sestava jsou umístěny v koupelně v nice u podlahy.



Obr. 3: Pohled na RD z ulice

Popis stavby



Obr. 4: Dvorní fasáda RD



Obr. 5: Štítová stěna, odvrácená od ulice



Obr. 6: Původní vjezdová vrata

Popis stavby



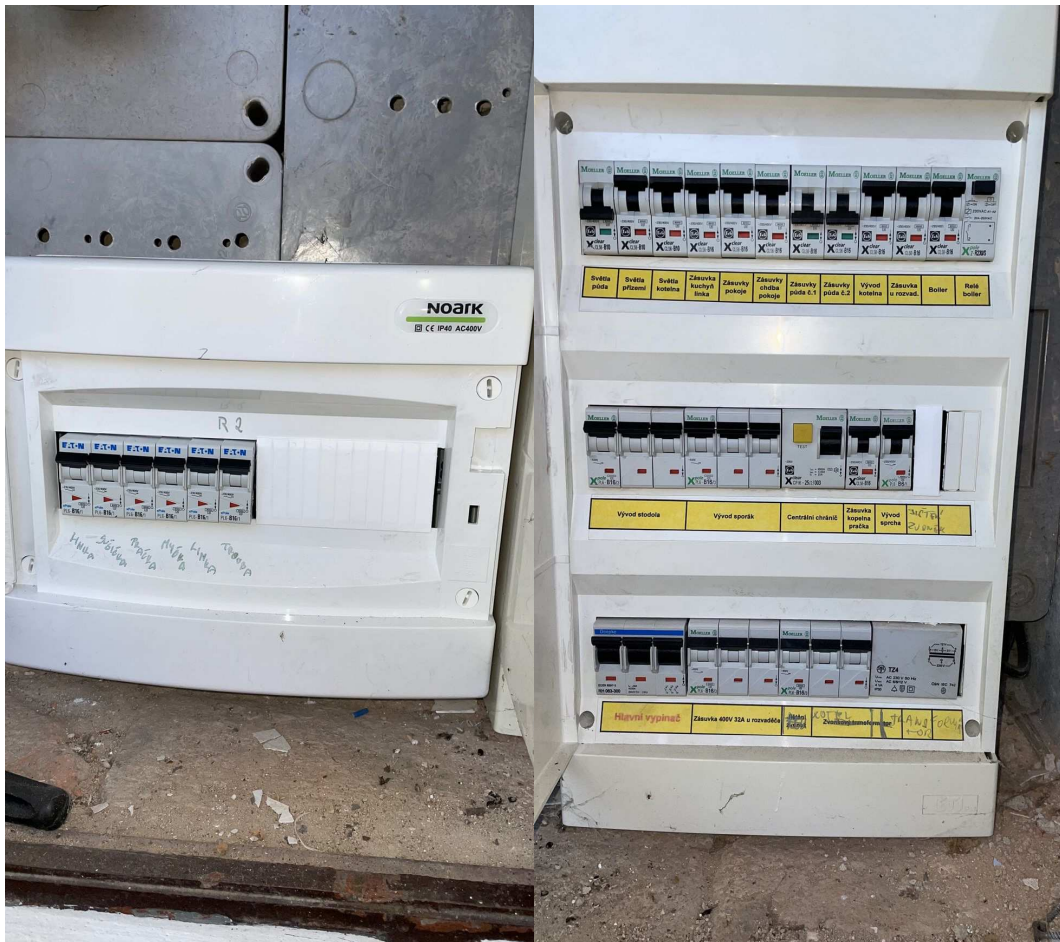
Obr. 7: Skříň s hlavním jističem a elektroměrem na uliční štítové fasádě

Obr. 8: Hlavní jistič a elektroměr

Popis stavby



Obr. 9: Skříň s rozvaděči na dvorní fasádě



Obr. 10: Podružný rozvaděč pro kuchyň

Obr. 11: Hlavní domovní rozvaděč

5. Výplně otvorů

Okna jsou vyměněna za dřevěná okna z europrofilu s dvojsklem s $U_g=1,1$ z roku 2007. Okna jsou v dobrém stavu, je potřeba je mírně seřídít, okno do ulice má poškozený lak. Vnější parapety jsou plechové, vnitřní parapety kromě obývacího pokoje chybí, v OP je použit keramický obklad, který je použit rovněž za kuchyňskou linkou.



Obr. 12: Okno v OP do ulice



Obr. 13: Okno v ložnici, chybí vnitřní parapet (zakryto pouze tenkým polystyrenem)

Výplně otvorů



Obr. 14: Okno v OP do zahrady, parapet z keramických obkladaček



Obr. 15: Atypické okno do půdy, montážní PUR pěnu je nutné seříznout a zakrýt!

6. Střecha

Střecha je sedlová, přeložená v r. 1996 z betonové tašky, pojistná fólie degradovaná, nefunkční. Dřevěné prvky krovu jsou z větší části v pořádku.

Podle dostupné dokumentace byla plánovaná úprava podkroví na obytný prostor, nebylo realizováno. Do prostoru půdy jsou zavedeny rezervní elektrické kabely a trubky otopné soustavy. U těch je třeba ověřit, jestli jsou napojené, protože spíše odpovídají plánované rekonstrukci s kotlem v blízkosti štítové stěny než současnému umístění kotle ve střední části domu.

Možnost úpravy podkroví na obytný prostor je silně limitována zejména podchozí výškou výsledného prostoru, nicméně je samozřejmě možné o takové adaptaci uvažovat. V tom případě je nutné zvážit, o kolik „přibude“ nový zateplený podhled (je nutné zvažovat tloušťku izolace minimálně 25 cm). Ve stávajícím stavu je limitující výška kleštin, která je nižší než normou požadovaných 230 cm podchozí výšky. Pravděpodobně bude nutné navrhnout celkovou přestavbu střechy (použití vikýřů, střešních oken apod.). Návrh rekonstrukce nebo nového tvaru střechy je zcela mimo rozsah této zprávy.



Obr. 16: Nově položená střešní krytina

Střecha



Obr. 17: Celkový pohled do půdního prostoru



Obr. 18: Hřeben střechy



Obr. 19: Ukončení střechy u štítu (strana od ulice)

7. Vstup, chodba

Podlaha PVC, část dlažba pravděpodobně z předchozí rekonstrukce (rozdílná výšková úroveň), vymalováno, podhled SDK.

Projevy vlhkosti ve spodní části vnější stěny (problematická nebo neexistující hydroizolace). Několik trhlin, průběžných zespoda nahoru, pravděpodobně způsobených nerovnoměrným sedáním stavby při změně zatížení novou krytinou střechy.

Elektrokotel je umístěn pod schody

Pračka a sušička (pračka napoj. napřímo na vodu / odpad)



Obr. 20: Chodba, celkový pohled směrem k ložnici

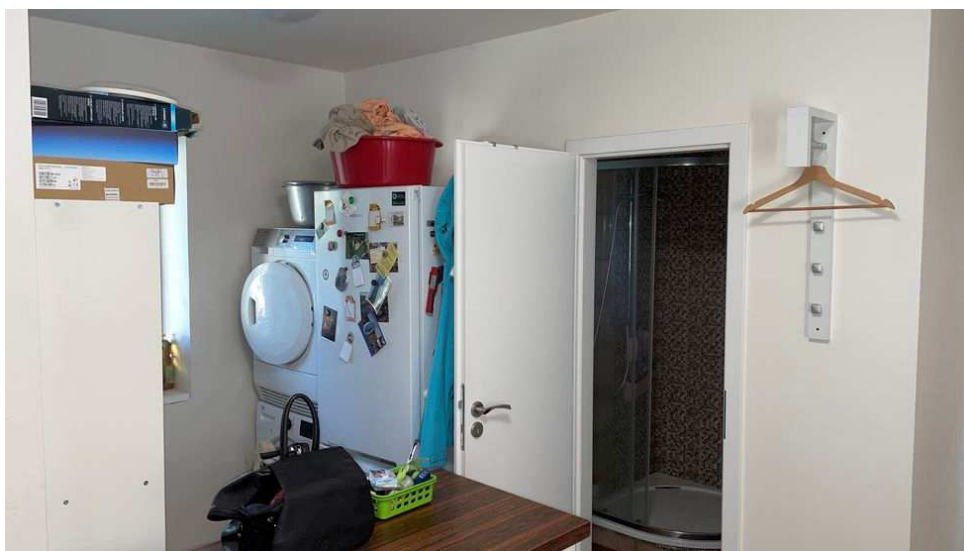


Obr. 21: Chodba - skladovací nika, přizdřený "barový pult"

Vstup, chodba



Obr. 22: Skladovací nika v chodbě (okno do dvora)



Obr. 23: Chodba - umístění pračky a sušičky, lednice, dveře do koupelny



Obr. 24: Napojení pračky

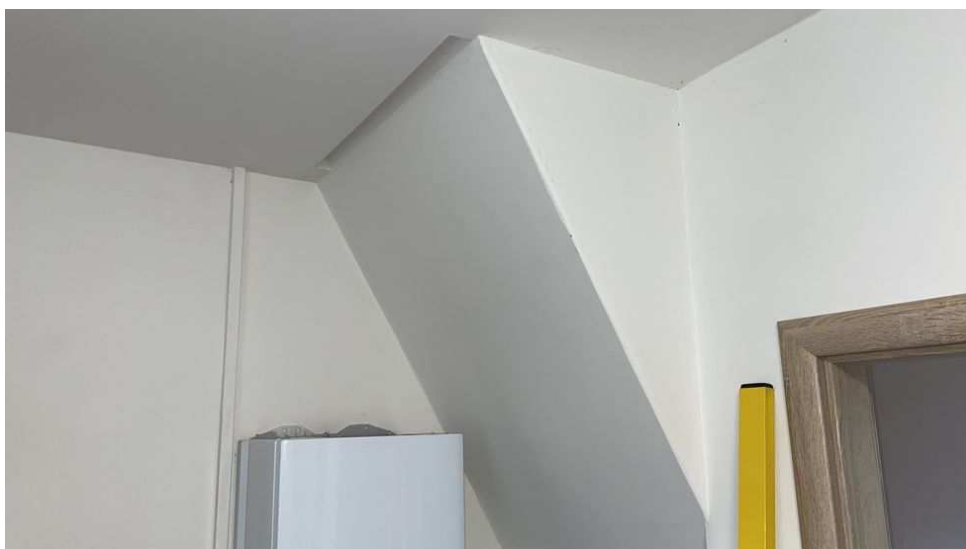
Vstup, chodba



Obr. 25: Výškový rozdíl mezi původní dlažbou a novou podlahou (vpravo dole)



Obr. 26: Elektrokotel Protherm RAY 9K



Obr. 27: Zakrytí schodiště na půdu (poněkud zvláštní detail napojení na strop)



Obr. 28: Výrazné projevy vztlínající vlhkosti na obvodové stěně do zahrady



Obr. 29: Trhlina v obvodové stěně, průběžná až ke stropu

8. Obývací pokoj a kuchyně

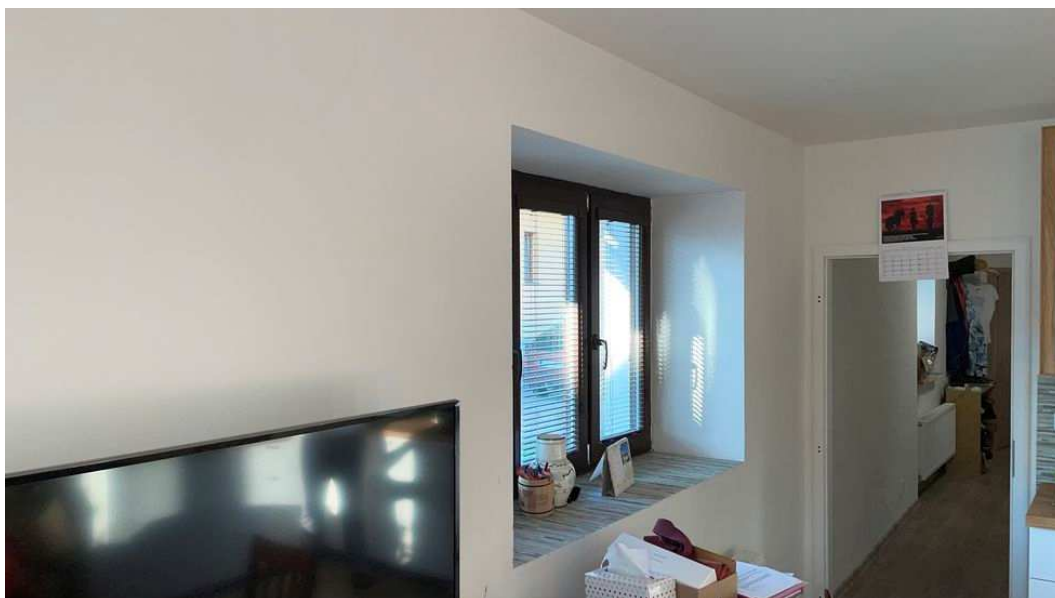
Za kuchyňskou linkou vlhkost pod napojením dřezu (pravděpodobně souvisí s vlhkostí za mísou WC, může souviset i s nedotaženou sprchovou vaničkou).

Vzlínající vlhkost v dolní části stěn, pravděpodobně poruchy hydroizolace spodní stavby (pokud vůbec existuje).

Obklad za kuchyňskou linkou nedotažený, nezalištovaný.



Obr. 30: Obývací pokoj - celkový pohled směrem k ulici



Obr. 31: Obývací pokoj - okno do zahrady, vstupní dveře

Obývací pokoj a kuchyně



Obr. 32: OP - okno do zahrady, parapet z obkladaček



Obr. 33: Sifon kuchyňského dřezu, u napojení patrné stopy vlhkosti

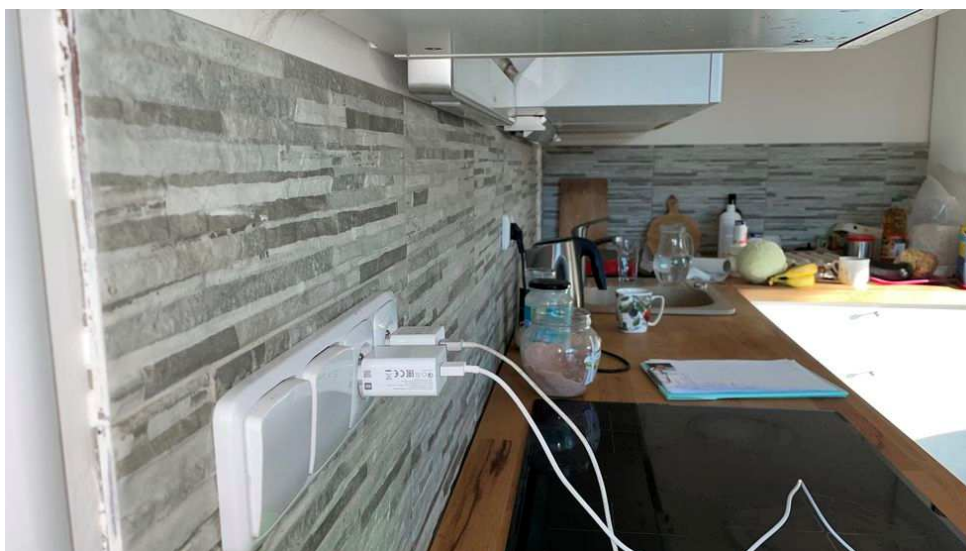


Obr. 34: Napojení dřezu, výrazné projevy vlhkosti

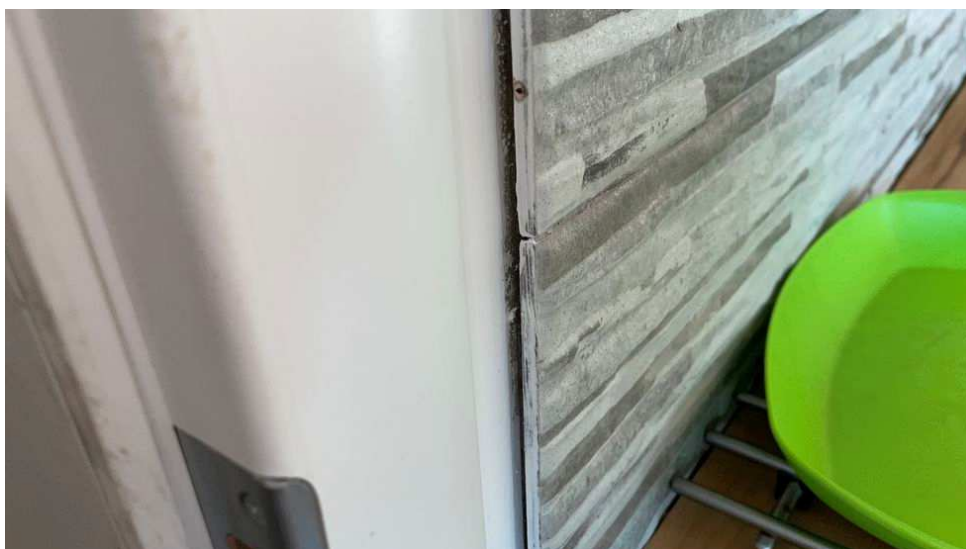
Obývací pokoj a kuchyně



Obr. 35: Nedotažený obklad pod horními skříňkami, odkrytý kabel osvětlení



Obr. 36: Kuchyňská linka - obklad



Obr. 37: Neukončený obklad za kuchyňskou linkou



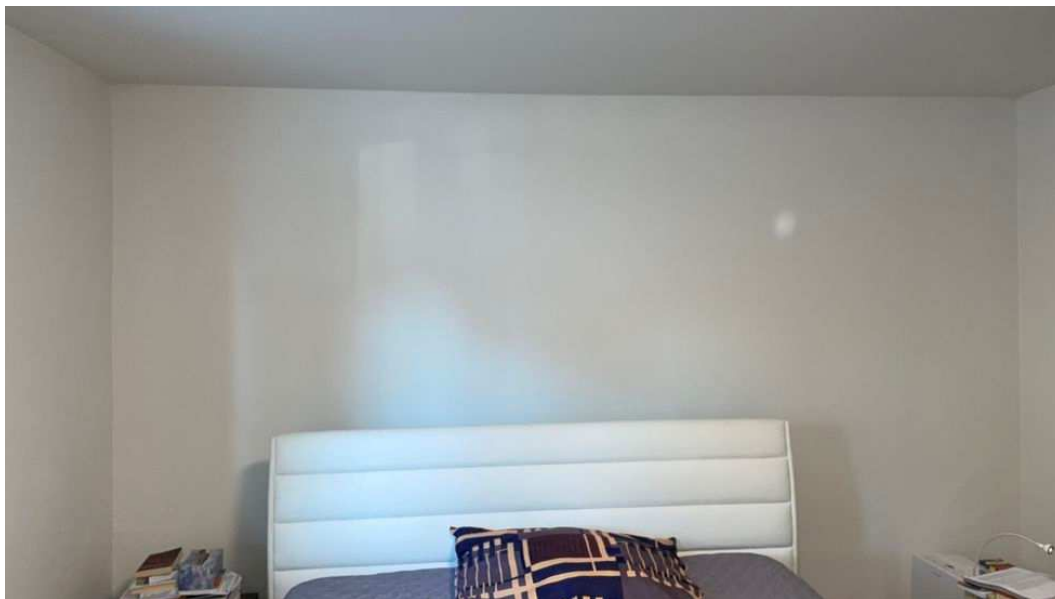
Obr. 38: Vzlínající vlhkost v rohu budovy

9. Ložnice

podlaha PVC, povrchy nové, cca před rokem vymalováno. Podhled sádrokartonový. Stěny nesplňují přesné požadavky na rovinatost (jedná se o původní smíšené zdivo venkovského domu).

Dveře v obložkové zárubni, doporučujeme seřídít, náraz při zavírání.

Evidentní jsou problémy s vlhkostí, kondenzující u vnější stěny, která je podle dokumentace vyzděna jen z jedné vrstvy cihelného zdiva v celkové tloušťce cca 20-30 cm. Doporučujeme odvlhčovat, nestavět nábytek přímo ke stěně, větrat. V případě dalšího užívání RD je minimálně nutné tuto stěnu zateplit (po jejím statickém zajištění).



Obr. 39: Štítová stěna (problematické rohy a kouty)



Obr. 40: Chybějící práh / přechodová lišta u dveří do ložnice



Obr. 41: Odvlhčovač v nejproblematičtějším koutě ložnice



Obr. 42: Vlhkost spodní části stěny u dveří

10. Koupelna a WC

Umyvadlo – napojení sifonu flexi hadicí, nepovažujeme za vhodné (problematická údržba), doporučujeme osadit pevný sifon. Napojení baterie pancéřovými hadičkami – doporučujeme sledovat stav, omezená životnost.

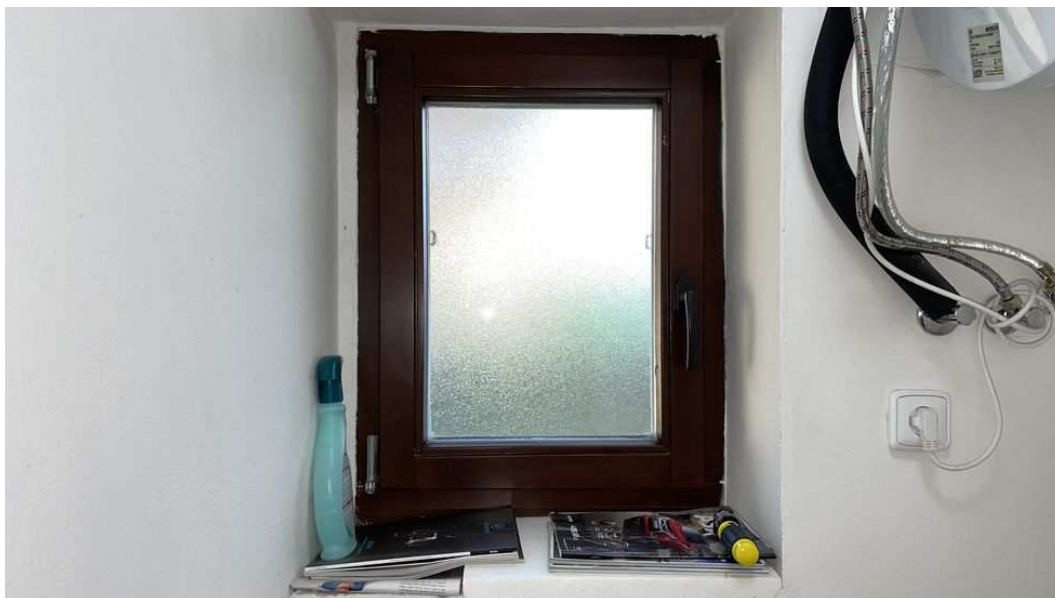
Sprcha – nástěnná termostatická baterie Grohe, vanička akryl, nesprávně provedené vyspárování po obvodu, ve spáře se drží voda a plíseň, pravděpodobná příčina zatékání do sousedních prostor.

WC standardní kombi mísa, funkční.

HUV a vodoměrná sestava v nice u podlahy.



Obr. 43: Napojení umyvadla - pancéřové hadičky, flexi trubka jako sifon umyvadla



Obr. 44: Okno a napojení ohříváče TUV

Koupelna a WC



Obr. 45: Zásobníkový ohřivač TUV



Obr. 46: WC mísa, vlevo nika s vodoměrnou sestavou a hlavním uzávěrem vody



Obr. 47: Vodoměrná sestava v nice u podlahy



Obr. 48: Ventil za vodoměrnou sestavou, pravděpodobně k zahradní výpusti na dvoře

11. Půda

Nevytápěný prostor, slouží jako sklad.

Dřevěné prvky krovu ve slušném stavu, pojistná fólie je degradovaná, nefunkční, nutná výměna.

Nové dřevěné okno ve štítu.

Vyústění odvětrání WC a koupelny přímo do půdního prostoru – problematické řešení, zejm. z hlediska dodávky vlhkosti do střešního prostoru.

Dotažené trubky topení a elektrické kabely – příprava pro zobytnění prostoru.

Štítová stěna ke stodole – výrazné poruchy, trhliny, zdá se, že se odděluje od domu, nutné zpevnění.



Obr. 49: Mlynářské schodiště na půdu od vstupních dveří



Obr. 50: Výlez na půdu



Obr. 51: Výlez na půdu



Obr. 52: Štítová stěna od ulice



Obr. 53: Chybějící podstřešní pojistná fólie



Obr. 54: Silně narušená střešní pojistná fólie (nefunkční)



Obr. 55: Půda - štít do ulice



Obr. 56: Nevhodné zaústění odvětrání kanalizace z koupelny do půdy



Obr. 57: Trubky topení, zavedené na půdu u štítové stěny



Obr. 58: Výrazné trhliny u štítové zdi, doporučujeme revizi statikem, případně zajištění



Obr. 59: Elektrické kabely, zavedené na půdu (pravděpodobně plánované zobytnění)

12. Exteriér

Stodola a přístavky – obecně v poměrně špatném technickém stavu, stěny vyboulené, střecha stodoly deformovaná. Stávající využití jako garáž / dílna / skladiště, případná adaptace problematická.

Studna kopaná na pozemku, ruční pumpa, blíže nehodnoceno.

Elektroměr na uliční štítové stěně, nový, osazen 2010

Kanalizační kontrolní šachta na pozemku, u vjezdových vrat.



Obr. 60: Stodola, uzavírající dvůr, patrná výrazná deformace střechy



Obr. 61: Chlévy v původním stavu, slouží jako sklad



Obr. 62: Výrazná deformace střechy stodoly, v podstatě havarijní stav

13. Shrnutí prověření budovy

Jedná se o rodinný dům venkovského charakteru po několika dílčích rekonstrukcích. V současném stavu je obyvatelný, nicméně s výhradami a rozhodně ne bez problémů.

Za pozitiva považujeme nová okna v dobrém stavu, zateplený strop k nevytápěné půdě a nové sádkartonové podhledy. Rovněž elektroinstalace je v dobrém stavu (dostatek okruhů, měděné vodiče).

Zásadní problémy stavby jsou její nerovnoměrné sedání, které se projevuje vznikem trhlin v obvodové stěně, největší je problém u stěny štítové do zahrady. Pro další užívání je potřeba posouzení stavu konstrukcí statikem a jejich případné podchycení.

Dalším problémem je vlhkost, vzlínající od základů stavby, způsobená neexistující nebo narušenou hydroizolací spodní stavby. Doporučujeme drenáž kolem vnější stěny, případně lze uvažovat o dodatečném doplnění hydroizolace. (to znamená poměrně komplikované procesy injektáže, případně mechanického doplnění (podřezání, zavibrování plechů).

Problémy s vlhkostí jsou i v interiéru (za kuchyňskou linkou, za WC mísou), zde můžou souviset s nesprávným provedením instalace nebo nesprávným utěsněním sprchové vaničky, kde se může držet voda a pronikat dále do konstrukce.

Půdní prostor je teoreticky možné adaptovat na obytný, nicméně v současném stavu to bude bez přestavby celé střechy velmi komplikované, případně nemožné. Podchozí výška v současném stavu nesplňuje požadavek normy i bez konstrukce zatepleného podhledu.

Další stavby na pozemku spíše nejsou bez výraznějších oprav a úprav použitelné. Zahradní stěna a střecha stodoly jsou velmi deformované a rekonstrukce bude komplikovaná. Je samozřejmě možné uvažovat využití půdorysu stodoly k napojení na stávající RD a jeho rozšíření o kolmé křídlo, nicméně toto řešení bude pravděpodobně zahrnovat demolici stodoly.

Z drobnějších uživatelských problémů upozorňujeme na použití flexi hadice jako sifonu umyvadla, což nepovažujeme za vhodné z hlediska zanášení a údržby, doporučujeme pravidelně kontrolovat pancéřové hadičky u umyvadla i dřezu vzhledem k jejich omezené životnosti. Je nutné přetěsnit spáru kolem sprchového koutu, kde se v současném stavu drží voda.

14. Seznam fotografií

Obr. 1: Širší vztahy obce (zdroj mapy.cz).....	4
Obr. 2: Poloha RD v obci (viditelný původní urbanismus podél ul. Průběžná).....	4
Obr. 3: Pohled na RD z ulice	5
Obr. 4: Dvorní fasáda RD	6
Obr. 5: Štítová stěna, odvrácená od ulice.....	6
Obr. 6: Původní vjezdová vrata.....	6
Obr. 7: Skříň s hlavním jističem a elektroměrem na uliční štítové fasádě	7
Obr. 8: Hlavní jistič a elektroměr.....	7
Obr. 9: Skříň s rozvaděči na dvorní fasádě	8
Obr. 10: Podružný rozvaděč pro kuchyň	8
Obr. 11: Hlavní domovní rozvaděč	8
Obr. 12: Okno v OP do ulice.....	9
Obr. 13: Okno v ložnici, chybí vnitřní parapet (zakryto pouze tenkým polystyrenem).....	9
Obr. 14: Okno v OP do zahrady, parapet z keramických obkladaček.....	10
Obr. 15: Atypické okno do půdy, montážní PUR pěnu je nutné seříznout a zakrýt!	10
Obr. 16: Nově položená střešní krytina	11
Obr. 17: Celkový pohled do půdního prostoru	12
Obr. 18: Hřeben střechy	12
Obr. 19: Ukončení střechy u štítu (strana od ulice).....	12
Obr. 20: Chodba, celkový pohled směrem k ložnici	13
Obr. 21: Chodba - skladovací nika, přizdřený "barový pult"	13
Obr. 22: Skladovací nika v chodbě (okno do dvora)	14
Obr. 23: Chodba - umístění pračky a sušičky, lednice, dveře do koupelny	14
Obr. 24: Napojení pračky.....	14
Obr. 25: Výškový rozdíl mezi původní dlažbou a novou podlahou (vpravo dole)	15
Obr. 26: Elektrokotel Protherm RAY 9K.....	15
Obr. 27: Zakrytí schodiště na půdu (poněkud zvláštní detail napojení na strop).....	15
Obr. 28: Výrazné projevy vzlínající vlhkosti na obvodové stěně do zahrady.....	16
Obr. 29: Trhlina v obvodové stěně, průběžná až ke stropu.....	16
Obr. 30: Obývací pokoj - celkový pohled směrem k ulici.....	17
Obr. 31: Obývací pokoj - okno do zahrady, vstupní dveře	17
Obr. 32: OP - okno do zahrady, parapet z obkladaček	18
Obr. 33: Sifon kuchyňského dřezu, u napojení patrné stopy vlhkosti.....	18
Obr. 34: Napojení dřezu, výrazné projevy vlhkosti	18
Obr. 35: Nedotažený obklad pod horními skříňkami, odkrytý kabel osvětlení	19
Obr. 36: Kuchyňská linka - obklad.....	19
Obr. 37: Neukončený obklad za kuchyňskou linkou.....	19
Obr. 38: Vzlínající vlhkost v rohu budovy	20
Obr. 39: Štítová stěna (problematické rohy a kouty)	21
Obr. 40: Chybějící práh / přechodová lišta u dveří do ložnice.....	21
Obr. 41: Odvlhčovač v nejproblematičtější koutě ložnice.....	22
Obr. 42: Vlhkost spodní části stěny u dveří	22
Obr. 43: Napojení umyvadla - pancéřové hadičky, flexi trubka jako sifon umyvadla	23
Obr. 44: Okno a napojení ohřívače TUV	23
Obr. 45: Zásobníkový ohřívač TUV.....	24
Obr. 46: WC mísa, vlevo nika s vodoměrnou sestavou a hlavním uzávěrem vody	24
Obr. 47: Vodoměrná sestava v nice u podlahy.....	24
Obr. 48: Ventil za vodoměrnou sestavou, pravděpodobně k zahradní výpusti na dvoře	25
Obr. 49: Mlynářské schodiště na půdu od vstupních dveří.....	26

Seznam fotografií

Obr. 50: Výlez na půdu	26
Obr. 51: Výlez na půdu	27
Obr. 52: Štítová stěna od ulice	27
Obr. 53: Chybějící podstřešní pojistná fólie.....	27
Obr. 54: Silně narušená střešní pojistná fólie (nefunkční)	28
Obr. 55: Půda - štít do ulice	28
Obr. 56: Nevhodné zaústění odvětrání kanalizace z koupelny do půdy	28
Obr. 57: Trubky topení, zavedené na půdu u štítové stěny	29
Obr. 58: Výrazné trhliny u štítové zdi, doporučujeme revizi statikem, případně zajištění.....	29
Obr. 59: Elektrické kabely, zavedené na půdu (pravděpodobně plánované zobytnění)	29
Obr. 60: Stodola, uzavírající dvůr, patrná výrazná deformace střechy	30
Obr. 61: Chlévy v původním stavu, slouží jako sklad.....	30
Obr. 62: Výrazná deformace střechy stodoly, v podstatě havarijní stav.....	31

15. Všeobecná ustanovení

Zpráva obsahuje všeobecné popisy a poskytuje Vám objektivní informace, které Vám pomohou vytvořit své vlastní hodnocení celkového stavu domu. Zpráva není určena k zjištění hodnoty nemovitosti nebo prohlášení ohledně vhodnosti nákupu. Ne všechny vady mohou být identifikovány v průběhu tohoto prověření. Provedené prověření není neomezenou zárukou. Tato detailní zpráva obsahuje pozorování systémů a komponentů, které podle odborného úsudku experta nefungují správně. Ve zprávě je popsán technický stav nemovitosti k určitému datu a času. Experti nemohou předpovědět budoucí chování a nemohou být odpovědní za události, které se vyskytnou po provedení prověření. Pokud se změní podmínky, jsme vám k dispozici, abychom překontrolovali nemovitost a zaktualizovali tuto zprávu. Zpráva byla vypracována výlučně pro Vaše užívání, jako našeho klienta. Není určena k použití třetí stranou bez našeho předchozího písemného souhlasu. Samotná zpráva je chráněna autorskými právy, a nemůže být použita jako celek ani částečně bez našeho výslovného písemného povolení. Ještě jednou Vám děkujeme za využití našich služeb. Jsme Vám k dispozici v celé realitní transakci. Pokud máte jakékoliv dotazy, neváhejte nás kontaktovat.