

ZPRÁVA O STAVU NEMOVITOSTI

RODINNÉHO DOMU

Lukovany 100, 664 84 Lukovany



Platné do 8.8.2024

Odkaz na pořízené fotografie z prohlídky

Zhotovitel: Ing. Martin Hamrlík
tel.: +420 702 178 774
email: statikainspekce@gmail.com
Datum: 04/2024

3. ZÁVĚR

Na nemovitosti byla provedena nedestruktivní prohlídka nemovitosti základního rozsahu. Ve zprávě jsou popsány zastižené problémy nemovitosti v místech, kam bylo možné se v rámci základní prohlídky dostat. (Nebylo možné se dostat do všech prostor a zákoutí, je tedy možné že nebyly zastiženy všechny problémy.)

V rámci prohlídky nebyla odzkoušena funkčnost vybavení, odpadů a ostatních prvků technického zázemí stavby (přívody vody, plynu, stav studny, stav vodoměrné šachty, hloubka studny, stav jímky na vápno, odlehčovací studny/jímky, průchodnost potrubí, podrobný stav elektroinstalace atp).

Stav domu na základě prohlídky odpovídá stáří, stará část prošla mírnou rekonstrukcí (měděné rozvody, plastová okna). Problémy odpovídají předpokládanému způsobu výstavby, konstrukčnímu systému, použitým materiálům a způsobu užívání a údržby.

Tato zpráva slouží k identifikaci nalezených nedostatků v nemovitosti, zahrnující jak menší, tak závažnější problémy. Zpracovatel této zprávy se vyhýbá poskytování jakéhokoli hodnocení stavu nemovitosti a pouze upozorňuje na zjištěné nedostatky. Posuzování stavu je subjektivní záležitostí; co může být pro jednoho nevýznamné, může být pro druhého zásadní. Hodnocení může být ovlivněno i záměrem kupujícího nemovitosti. Zhodnocení uvedených nedostatků nechává na posouzení potenciálního zájemce.

V této

Přesto bych rád upozornil, že se jedná o nemovitost, která není nová. Uvedené nedostatky jsou hodnoceny dle současných standardů. Stavba domu v minulosti byla prováděna podle odlišných stavebních norem a často s materiály nižší kvality, než je dnes běžné. Proto je důležité si uvědomit, že tyto nedostatky mohou být typické pro většinu domů stejného stáří, které neprošly kompletní rekonstrukcí.

Tato zpráva nezahrnuje odhad nákladů na opravy konstrukcí, neboť nebyla provedena dostatečně podrobná prohlídka potřebná k takovému odhadu. Odhady bez konkrétního rozpočtu požadovaných prací jsou pouhými spekulacemi a nelze stanovit přesné částky. Navíc není jasné, zda má kupující v plánu provést kompletní rekonstrukci nebo pouze částečnou sanaci vad.

Mezi nejvýznamnější problémy je nutné uvést:

- Stabilitní problém zdi a střechy stodoly. Hrozí zde riziko poškození. Je nutné tento problém řešit se statikem. Doporučuji provést zajištění střešních trámů např. táhly, zajistit spoje a zajistit pozednici. Např. dřevěnou nebo ocelovou rámovou konstrukcí vytvořit oporu zdi, sloužící k zachycení účinků vodorovných sil.
- Poškození trámu půdy, kde doporučuji podrobný průzkum a zhodnocení poškození. Dodržovat údržbu nátěrem.
- Problémy s podzemní vodou – vytvořit jímku / jímky k snížení / zachycení podzemní vody. Řešit hydroizolaci.
- Vlhkostní problémy a místa s výskytem plísní sanovat.
- Chybějící revizní zprávy, potřeba doplnit.
- **9.4.2024 byla doplněna revize kotle a komínu v 1.PP. Revizní zpráva č. 2/9/4/2024 na vyžádání u majitelky.**

Na základě této prohlídky bylo zjištěno poškození zdi a střechy stodoly, které považuji za významným až závažným statickým problémem. Doporučuji bezodkladně tento problém řešit.

Mezi další doporučení je odvedení vody od základů konstrukcí, aby se předešlo znehodnocení základové spáry a snížení únosnosti. Zřídít další odlehčovací studnu, která zabraní vnikání vody do prostoru kotelny domu.

Dům je možné používat i v současném stavu k bydlení. Je však počítat s výše uvedenými závadami - to vše dle subjektivního názoru aktuálního vlastníka nemovitosti.

V případě budoucích oprav je nutné vzít v potaz vady, které se u objektů podobného stáří objevují, případně byly objeveny:

- Nízká kvalita základového a sklepního zdiva (neložný kámen, hliněná malta),
- základová spára často ležící v zámrzné hloubce,
- nadměrné nerovnoměrné sedání základů na podmáčeném podloží (vlivem špatného odvedení povrchových vod),
- absence nebo celková degradace a nefunkčnost vodorovných hydroizolací,
- kombinace různých zdících materiálů v nosných stěnách a tím vznik nerovnoměrných deformací/ trhlin,
- degradace zdiva jako důsledek častých průniků vlhkosti/ kondenzací skrze tepelné mosty,
- fyzikálně mechanické vlastnosti malty téměř neměřitelné (hliněná malta),
- při nadstavbách přetěžování konstrukcí původního (staršího) podlaží,
- naklánění stěn objektů jako důsledek nedostatečné vodorovné tuhosti objektu (absence věnců).