



Odborné prověření nemovitosti

ZPRÁVA Z INSPEKCE NEMOVITOSTI

Bytový dům před rekonstrukcí
Na Rokytce 1081/8, Praha 8

30/08/2024



Úvodní dopis

30. 8. 2024

Vážení,

V souladu s Vašimi pokyny dle smlouvy ze dne 20. 6. 2024 (dále jen "Smlouva"), Vám předkládáme zprávu z inspekce nemovitosti – stavba Na Rokytce 1081/8, Praha 8 (dále jen „Nemovitost“).

Tato zpráva byla vypracována pro účely zhodnocení reálného stavu nemovitosti a jako podklad pro zadání projektové dokumentace k zamýšlené renovaci.

Prosím, věnujte pozornost specifikaci rozsahu zakázky a způsobu naší práce, následující bezprostředně po tomto dopisu.

Dovolujeme si Vás upozornit, že nejste oprávněni poskytnout kopie této zprávy k dispozici jiným osobám, než je uvedeno ve smlouvě a za podmínek v ní popsanych. Nebudeme akceptovat žádnou smluvní, právní ani jinou odpovědnost (včetně promlčení, nedbalosti a porušení zákonných povinností) nebo povinnost a ani odpovědnost za jakoukoli ztrátu, újmu nebo výdaje, způsobené v důsledku zpřístupnění této zprávy dalším osobám, s výjimkami upravenými ve Smlouvě.

Pokud byste si přáli obsah zprávy podrobněji projednat, neváhejte se na mě obrátit.

S přátelským pozdravem,

Stanislav Bárta
Inspektor - Praha



Klient:

Společenství vlastníků jednotek domu Na Rokytce 8, se sídlem: Na Rokytce 1081/8, 180 00 Praha 8
IČO:26499053



Stanislav Bárta
Inspektor AIN 00122
+420 603 899 769
stanislav.barta@nemoinspekt.cz





Rozsah zakázky a způsob práce

Zjištění	Detail zjištění
Proces inspekce nemovitosti	Inspekce nemovitosti byla prováděna 30. 7. 2024 a zahrnovala kontrolu sjednaných částí nemovitosti.
Přístup k informacím	K dispozici byla původní dokumentace domu - stavební plány domu – suterén, nadzemní podlaží, krov, řez a pohledy. 1.PP, 1.NP-6.NP, střechy a pohledů na fasády. Přístup do zkoumaných společných prostor zajistil výbor SVJ.
Povaha prací	Provedli jsme vizuální neinvazivní kontrolu dohodnutých dostupných prostor a vybavení.
Rozsah zakázky	V rámci zakázky jsme na základě požadavků objednatele hodnotili především následující oblasti: nosné i nenosné konstrukce, střecha, exteriéry (venkovní úpravy), fasáda, terasy a lodžie, přístupné vnitřní instalace, stoupačky, vstupní i interiérové dveře a okna, sklepy. Stoupačky a terasy byly hodnoceny v zpřístupněných referenčních bytech. Dále upozorňujeme na skutečnost, že kdybychom dělali důkladnější technickou prohlídku (např. invazivní metody zkoumání) nebo dodatečné šetření, tak by naše závěry mohly být odlišné.
Oblasti vyloučené z rozsahu zakázky	Nebyly zkoumány žádné oblasti výslovně neuvedené v rozsahu zakázky.
Prohlášení	Naše zjištění jsme nesdělili žádné třetí osobě, ani jsme nikomu nezpřístupnili tuto zprávu.



Stručný popis nemovitosti

Stručný popis nemovitosti

Bytový dům se nachází v Praze 8, v ulici Na Rokytce 1081/8. Jedná se o bytový dům původně s pěti nadzemními a jedním podzemním podlažím, cca z roku 1920. V bytovém domě je celkem 38 jednotek. V roce 2002 byla v půdním prostoru realizována výstavba mezonetových bytů a byl vybudován výtah. Výměna kanalizačních a vodovodních stoupaček proběhla v roce 1994.

Objekt je vzhledem ke stavu kontrolovaných částí nemovitosti před celkovou rekonstrukcí, se zjištěnými závadami - viz níže.



Základní popis nemovitosti

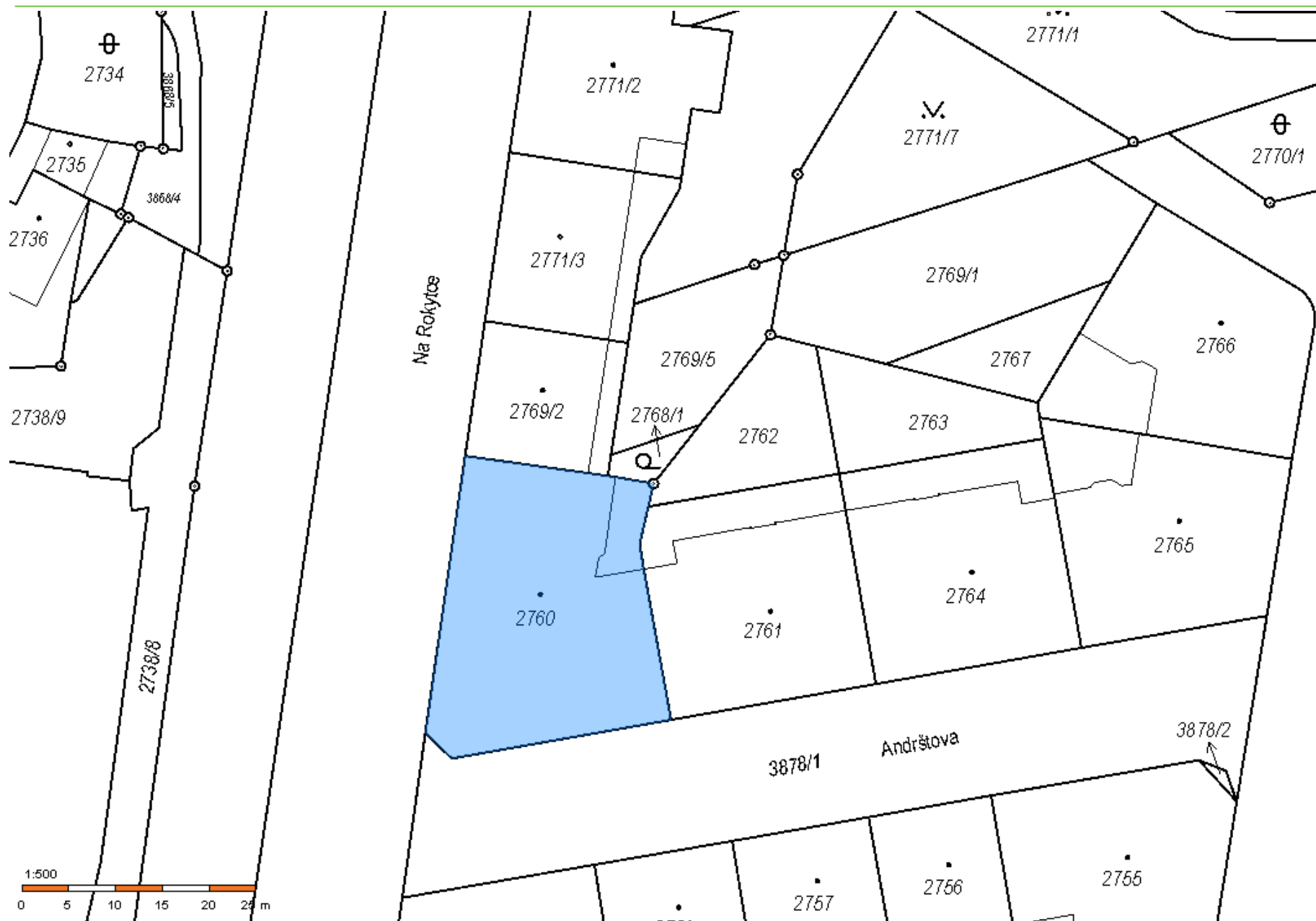
Materiál:	cihelné zdivo
Počet nadzemních podlaží:	7
Počet podzemních podlaží:	1
Pozice domu:	rohový
Umístění v obci:	klidná část obce
Elektroinstalace:	veřejná síť, 230/400V
Vytápění:	individuální
Zdroj vytápění:	plyn
Zdroj vody:	veřejný vodovod
Kanalizace:	veřejná
Garážová stání:	-

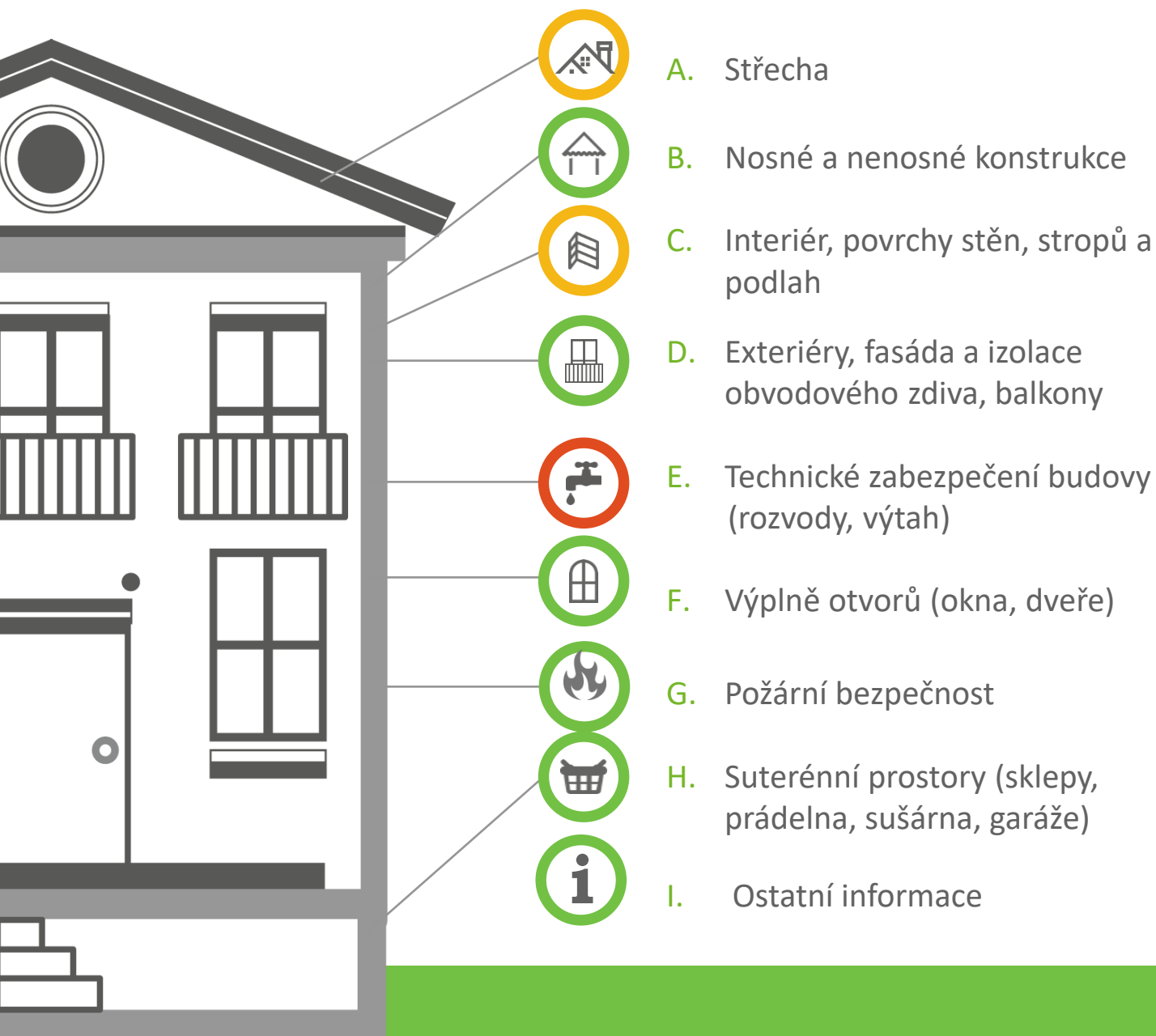
Údaje z katastru nemovitostí

Stavba:	č.p. 1081/8
Obec:	Praha
Část obce:	Praha 8
Katastrální území:	Libeň (730891)
Číslo LV:	2041
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 2760
Další parcely:	-
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům
Ochrana nemovitosti:	Památkově chráněné území.
Omezení vlastnického práva:	Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek.
Jiné zápisy:	Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek. Vlastnictví jednotek.



Snímek z KN ke dni 30. 8. 2024





CELKEM ZÁVAD

40

2

NUTNÁ
REKONSTRUKCE

30

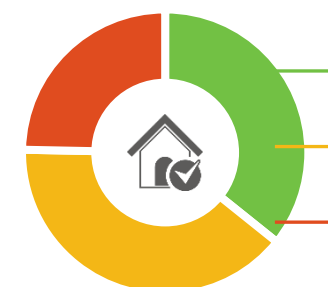
NUTNÁ
OPRAVA

8

NEBRÁNÍCÍ
UŽÍVÁNÍ

CELKOVÉ NÁKLADY NA OPRAVY

1 393 000,- Kč



492 500,- Kč

560 500,- Kč

340 000,- Kč



Vyhodnocení stavu nemovitosti

Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebránící užívání	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad nákladů na odstranění závad (Kč)
A _ Střecha	--	--	0 Kč	168 000 Kč	0 Kč	168 000 Kč
B _ Nosné konstrukce	--	--	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
C _ Interiér, povrchy stěn, stropů a podlah	--	--	9 500 Kč	11 500 Kč	0 Kč	21 000 Kč
D _ Exteriéry, fasáda a izolace obvodového zdiva, balkony	--	--	320 000 Kč	292 000 Kč	120 000 Kč	732 000 Kč
E _ Technické zařízení budovy	--	--	0 Kč	9 000 Kč	220 000 Kč	229 000 Kč
F _ Výplně otvorů	--	--	150 000 Kč	2 000 Kč	0 Kč	152 000 Kč
G _ Požární bezpečnost	--	--	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
H _ Suterénní prostory (sklepy, prádelna, sušárna)	--	--	13 000 Kč	78 000 Kč	0 Kč	91 000 Kč
I _ Ostatní informace	--	--	--	--	--	--
Celkem náklady na odstranění zjištěných závad			492 500	560 500	340 000	1 393 000

Důležitá informace k odhadu nákladů na odstranění závad:

Odhad nákladů na odstranění závad byl prováděn dle možného zjištěného stavu s ohledem na hloubku prohlídky a metody zkoumání. Odhad vyčísluje orientační náklady nutné k odstranění zjištěných závad při zachování běžného standardu. Uvedené ceny jsou bez DPH a v cenové relaci platné v době vypracování zprávy.



Hlavní zjištění

Zjištění	Popis zjištění	Doporučení
Střešní krytina	Nevyhovující opracování krytiny z asfaltových pásů kolem komínů a nástaveb.	Provést nové opracování detailů, včetně přítlačných lišt.
Odvětrání kanalizace na střeše	Původní potrubí na odvětrání kanalizace koroduje, chybí hlavice.	Provést výměnu odvětrání na střeše z asfaltových pásů.
Komínová tělesa na střeše	Omítka na komínech je popraskaná, betonové hlavice se drolí.	Provést opravu omítek a nové betonové hlavice..
Terasy v posledním podlaží	Terasy vykazují drobné vady v tmelení dlažeb, terasa u bytu 33 vykazuje závažné nedostatky, propouští vodu.	U bytu 33 provést kompletní rekonstrukci terasy, u ostatních provést nové tmelení dlažeb a soklíků.
Fasáda	Drobné oděrky a praskliny v ploše dvorní fasády, omšelá fasáda ve světlíku (atriu), oděrky a odfouklá omítka na soklu uličních fasád.	Lokální oprava poškozených částí a nátěr fasádní barvou všech ploch.
Nevyhovující vchodové dveře	Nevyhovující vstupní dveře do objektu z ulice i ze dvora.	Výměna vstupních dveří za repliku zajišťující lepší tepelně izolační vlastnosti.
Zanedbané povrchy suterénních prostor	Ve zkoumaných suterénních prostorech neudržované povrchy podlah.	Provedení nových povrchů podlah.



A. Střecha

- **Střešní krytina**
- Střešní krytina je dvojího provedení. Směrem do dvora je z asfaltových pásů, směrem do ulice je z eternitových šablon.
- Sklon střechy z asfaltových pásů je cca 8° směrem k okapu, sklon střechy z eternitových šablon je cca 45°.
- Střešní krytina byla provedena nově při realizaci půdní vestavby v roce 2002.
- Povrch střešní krytiny z asfaltových pásů je v ploše celistvý, opracování detailů kolem komínových těles vykazuje nedostatky, které již byly opravovány, opravy však nejsou kvalitně provedeny.
- Doporučujeme nově provést opravy detailů kolem komínů a nástaveb a provést obnovovací nátěr asfaltových pásů.
- **Klempířské prvky, svody dešťových odpadních vod**
- Klempířské prvky střechy jsou provedeny z pozinkovaného plechu opatřeného nátěrem, který je již opotřebovaný.
- Odvětrání kanalizace je původní, v mnoha případech zkorodované, chybí hlavice.
- Svody dešťových odpadních vod jsou vedeny po fasádě objektu a jsou provedeny z pozinkovaného potrubí. Bez viditelných vad.
- **Komínová tělesa**
- Komínová tělesa mají popraskanou omítku, betonové hlavice se rozpadají a klimatické vlivy tak působí přímo na zdivo.

Závěry

- Povrch střešní krytiny v ploše je nepoškozený, celistvý. Doporučujeme provést obnovovací (ochranný) nátěr.
- Doporučujeme nově provést opracování detailů kolem komínů a nástaveb a opravit omítky a betonové hlavice.
- Doporučujeme vyměnit odvětrání kanalizačních stoupaček a obnovit nátěry klempířských a zámečnických prvků.

CELKEM ZÁVAD

5

0

**NUTNÁ
REKONSTRUKCE**

5

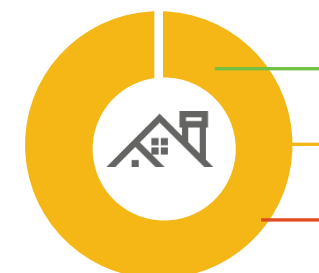
**NUTNÁ
OPRAVA**

0

**NEBRÁNÍCÍ
UŽÍVÁNÍ**

CELKOVÉ NÁKLADY NA OPRAVY

168 000,-Kč



0,- Kč

168 000,- Kč

0,- Kč



A. Střecha

Hodnocení

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů v Kč	Foto č.
A.1	Střecha	Opracování detailů kolem komínů a nástaveb vykazuje závady, předchozí opravy jsou nekvalitní.	Nutná oprava	Nové provedení detailů - asfaltová lepenka, přítlačné lišty.	8 ks	24 000	A1a, A14b, A1c, A1d
A.2	Klempířské prvky střechy	Omšelé nátěry oplechování střechy a zámečnických prvků.	Nutná oprava	Obnova nátěrů.	celek	9 000	--
A.3	Komínová tělesa	Poškozený povrch komínových těles – popraskaná omítka, poškozené betonové hlavice, negativní působení klimatických podmínek na zdivo.	Nutná oprava	Nové betonové hlavice, oprava omítek komínových těles.	8 ks	64 000	A3a, A3b, A3c, A3d, A3e, A3f
A.4	Odvětrávací hlavice	Odvětrávací hlavice na kanalizaci jsou zkorodované, poškozené.	Nutná oprava	Doporučujeme výměnu všech litinových i plechových odvětrání (stoupačky kanalizace v bytech jsou již vyměněny za plastové.	celek	20 000	A4a, A4b, A4c
A.5	Střecha	Asfaltové pásy vykazují úbytek ochranného pospu.	Nutná oprava	Doporučujeme provést obnovovací ochranný nátěr.	160 m ²	50 000	--
A.5	Střecha	Prasklá eternitová šablona vedle střešního okna v bytě č.37.	Nutná oprava	Výměna šablony.	1 ks	1 000	A6
Celkem odhad nákladů na navrhovaná opatření						168 000	



B. Nosné a nenosné konstrukce

- **Nosná konstrukce objektu**
- Jedná se o tradiční stavbu z cihelného zdiva. Viditelné části vnitřních konstrukcí jsou bez závad.
- **Schodiště**
- Schodiště je kamenné, vetknuté do schodišťové zdi. Nebyly zaznamenány žádné poruchy a vady.



CELKEM ZÁVAD

0

0

**NUTNÁ
REKONSTRUKCE**

0

**NUTNÁ
OPRAVA**

0

**NEBRÁNÍCÍ
UŽÍVÁNÍ**

CELKOVÉ NÁKLADY NA OPRAVY

0,-Kč



0,- Kč

0,- Kč

0,- Kč

Závěry

- Nosné konstrukce budovy nevyžadují žádná opatření.



B. Nosné a nenosné konstrukce

Hodnocení

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů v Kč	Foto č.
		Závady nenalezeny.					
Celkem odhad nákladů na navrhovaná opatření						0	



C. Interiéry, povrchy stěn, stropů a podlah

Schodiště

- Schodišťové stupně jsou kamenné.
- Zábradlí schodiště je ocelové, s nátěrem a dřevěným madlem.
- Schodišťový prostor je vymalován a opatřen nátěrem proti oděru.

Chodby

- Podlahy v chodbách jsou zčásti z keramické dlažby, zčásti teracové.
- Stěny chodeb jsou vymalovány a opatřeny nátěrem proti oděru.

Závěry

- Doporučujeme provést zednické opravy a lokální výmalbu opravených míst a dále obnovu a doplnění nátěrů.

CELKEM ZÁVAD

7

0

NUTNÁ
REKONSTRUKCE

4

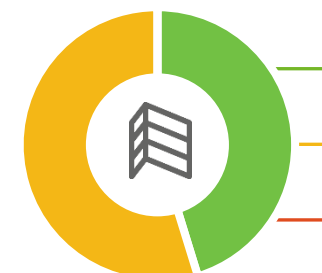
NUTNÁ
OPRAVA

3

NEBRÁNÍCÍ
UŽÍVÁNÍ

CELKOVÉ NÁKLADY NA OPRAVY

21 000,- Kč



9 500,- Kč

11 500,- Kč

0,- Kč



C. Interiéry, povrchy stěn, stropů a podlah

Hodnocení

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů v Kč	Foto č.
C.1	Byt 33, 6.NP	Poškozená omítka v m.č. 1.4 na okenních ostěních a v nadpražích v důsledku zatékání.	Nutná oprava	Zednická a malířská oprava po vysušení - nejprve je nutné provést rekonstrukci terasy.	4 m ²	4 500	C1
C.2	Byt 27, 5.NP	Po havárii topení jsou na stropu stopy po zatečení - nyní suché.	Nutná oprava	Zednická a malířská oprava.	4 m ²	4 000	C2
C.3	Byt 27, 5.NP	Vodorovná prasklina v omítce pod oknem.	Nutná oprava	Zednická a malířská oprava.	2 m	1 000	C3
C.4	Společné prostory, 5.NP	Chybí nátěr ocelové zárubně naproti výtahu.	Nebránící v užívání	Nový nátěr.	1 ks	500	C4
C.5	Společné prostory, 4.NP	Díry v omítce nad vstupními dveřmi do bytu.	Nutná oprava	Zednická a malířská oprava.	celek	2 000	C5
C.6	Společné prostory, 2.NP	Chybí nátěry ocelových zárubní.	Nebránící v užívání	Nový nátěr.	2 ks	1 000	C6
C.7	Společné prostory	Oděrky v nátěru dřevěného madla zábradlí.	Nebránící v užívání	Obnova nátěru.	celek	8 000	C7
Celkem odhad nákladů na navrhovaná opatření						21 000	



D. Exteriéry, fasáda a izolace obvodového zdiva, balkony

Fasáda

- Původní uliční fasáda je provedena z vápenocementové omítky, je bohatě členěná. Poškozené části jsou zednický opravené, chybí provést nátěr fasádní barvou.
- Fasáda do dvora a do světlíku (atria) je hladká. Drobná poškození, praskliny a místa po zatečení nejsou opravena.
- Na soklu jsou oděrky a malé plochy odfouklé omítky.

Terasy a lodžie

- Terasy jsou pouze v posledním podlaží, mají ocelové zábradlí a keramickou dlažbu na podlaze.
- Lodžie jsou na mezipodestách ve schodišti směrem do dvora. Podlaha je opatřena betonovým potěrem.

Izolace obvodového zdiva

- Tepelné izolace nejsou na objektu provedeny.
- Hydroizolace nezjištěna, je zabudovaná, nepřístupná.

Betonové prvky ve dvoře

- Plocha dvora je opatřena betonovou mazaninou – vyhovuje.

Závěry:

- Je nutné provést kompletní rekonstrukci terasy u bytu č.33.
- Doporučujeme provést lokální opravy fasádních omítek ve dvoře a v atriu.
- Doporučujeme provést opravy fasády do ulice v oblasti soklu.
- Doporučujeme provést nátěr fasádní barvou na všech plochách fasády.
- Doporučujeme provést zateplení fasády do dvora.

CELKEM ZÁVAD

14

1

**NUTNÁ
REKONSTRUKCE**

11

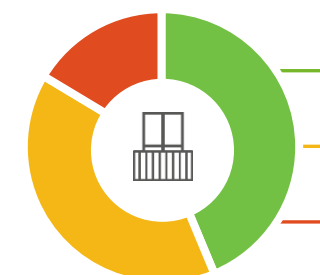
**NUTNÁ
OPRAVA**

2

**NEBRÁNÍCÍ
UŽÍVÁNÍ**

CELKOVÉ NÁKLADY NA OPRAVY

732 000,- Kč



320 000,- Kč

292 000,- Kč

120 000,- Kč



D. Exteriéry, fasáda a izolace obvodového zdiva, balkony

Hodnocení

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů	Foto č.
D.1	Terasa u bytu 33, 7.NP	Stopy po vlhkosti v omítce levé boční zdi.	Nutná oprava	Oprava fasádní omítky.	celek	4 000	D1
D.2	Terasa u bytu 33, 7.NP	Počínající koroze ocelového zábradlí.	Nutná oprava	Obnova nátěru.	12 m ²	6 000	D2a, D2b
D.3	Terasa u bytu 33, 7.NP	Terasa protéká, vlhkost se projevuje na fasádě a i v pokoji o patro níž.	Nutná rekonstrukce	Kompletní rekonstrukce terasy.	4 m ²	120 000	D3a, D3b
D.4	Fasáda u bytu 33, 6.NP	Fasádní omítka na ostěních a nadpraží znehodnocena vlhkostí.	Nutná oprava	Oprava fasádní omítky (po rekonstrukci terasy).	1 m ²	10 000	D4a, D4b
D.5	Terasa u bytu 37, 7.NP	Vlhké omítky bočních zdí.	Nutná oprava	Oprava fasádní omítky.	1 m ²	8 000	D5a, D5b
D.6	Fasáda dvorní	Drobné oděrky v soklové části a na rozích, nezapravený otvor po plynovém topidlu, odloupená omítka, v posledním podlaží fasáda na ostěních a v nadpražích znehodnocená vlhkostí.	Nutná oprava	Oprava fasádní omítky, nátěr omítky fasádní barvou v celé ploše.	300 m ²	160 000	D6a, D6b, D6c, D6d, D6e, D6f, D6g, D6h
D.7	Fasáda do ulice Na Rokytce	Dvě díry v dešťovém svodu v úrovni 2.NP.	Nutná oprava	Výměna poškozené části.	2 m	3 000	D7
D.8	Fasáda do ulice Na Rokytce	Oděrky v soklové části, nezapravené okolí mřížek u plynových topidel	Nutná oprava	Oprava oděrek a odfouklé omítky, zapravení mřížek u plynových topidel.	celek	15 000	D8a, D8b, D8c, D8d, D8e, D8f, D8g, D8h, D8i
D.9	Fasáda do ulice Na Rokytce	V ploše fasády jsou provedeny opravy omítky, není provedený konečný nátěr.	Nebránící v užívání	Provedení nátěru fasádní barvou v celé ploše.	500 m ²	200 000	D9a, D9b, D9c, D9d, D9e, D9f, D9g, D9h
D.10	Fasáda do ulice Andrštova	Oděrky v soklové části, nezapravené okolí mřížek u plynových topidel	Nutná oprava	Oprava oděrek a odfouklé omítky, zapravení mřížek u plynových topidel.	celek	10 000	D10a, D10b, D10c, D10d



D. Exteriéry, fasáda a izolace obvodového zdiva, balkony

Hodnocení

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů v Kč	Foto č.
D.11	Fasáda do ulice Andrštova	V ploše fasády jsou provedeny opravy omítky, není provedený konečný nátěr.	Nebránící v užívání	Provedení nátěru fasádní barvou v celé ploše.	300 m ²	120 000	D11a, D11b, D11c
D.12	Fasáda ve světlíku	Zpuchřelé a omšelé omítky.	Nutná oprava	Oprava omítek a nátěr fasádní barvou.	180 m ²	72 000	D12a, D12b, D12c, D12d
D.13	Fasáda ve světlíku	Zkorodovaný plech.	Nutná oprava	Výměna plechu.	5 m	3 000	D13
D.14	Lodžie 6.NP, mezipodesta	V levé boční stěně je proužek polystyrénu.	Nutná oprava	Odstranění polystyrénu, zednické zapravení.	celek	1 000	D14
Celkem odhad nákladů na navrhovaná opatření						732 000	



E. Technické zařízení budovy

Elektroinstalace

- Domovní rozvody jsou vedeny pod omítkou, vedení a rozvaděče jsou původní.
- Probíhají pravidelné revize, poslední je z 06/2022. Podle této revize není kontrolované zařízení schopné bezpečného provozu.

Voda

- Původní stoupačky vody byly vyměněny za plastové v roce 1994.

Kanalizace

- Původní stoupačky kanalizace byly vyměněny za plastové v roce 1994.

Plyn

- Rozvody domovního plynovodu od 1. do 5.NP byly nově provedeny v roce 2021 - kovové potrubí. Mezi 5. a 6.NP bylo potrubí nově provedeno v roce 2002, při vestavbě bytů do půdního prostoru. Probíhají pravidelné revize. Závady nezjištěny.

Vytápění a klimatizace

- Vytápění je zajištěno individuálně, v jednotlivých bytech jsou plynové teplovodní kotle, nebo plynová topidla s odvětráním do fasády. Revize spalinových cest jsou prováděny. Závady nezjištěny.
- Klimatizace není v objektu řešena.

Výtah

- Výtah byl instalován v roce 2002 do světlíku (atria), bez závad.

Závěry

- Je nutné provést kompletní rekonstrukci rozvodů elektroinstalace ve společných prostorách budovy..

CELKEM ZÁVAD

5

1

**NUTNÁ
REKONSTRUKCE**

4

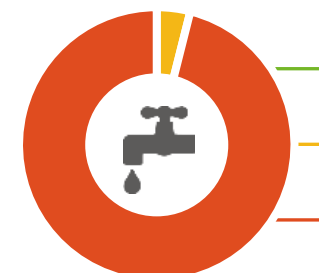
**NUTNÁ
OPRAVA**

0

**NEBRÁNÍCÍ
UŽÍVÁNÍ**

CELKOVÉ NÁKLADY NA OPRAVY

229 000,- Kč



0,- Kč

9 000,- Kč

220 000,- Kč



E. Technické zařízení budovy

Hodnocení

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů v Kč	Foto č.
E.1	Společné prostory, 5.NP	Nezakrytá kabeláž v rozvaděči.	Nutná oprava	Doplnit kryt.	1 ks	1 000	E1
E.2	Společné prostory, 1.NP	Nezakrytá kabeláž v rozvaděči, původní rozvaděč.	Nutná oprava	Doplnit kryt.	1 ks	1 000	E2
E.3	Společné prostory - elektro	Podle revizní zprávy z 06/2022 není elektroinstalace schopna bezpečného provozu.	Nutná rekonstrukce	Kompletní rekonstrukce elektroinstalace ve společných prostorách.	celek	220 000	--
E.4	HUP - ulice Andrštova	Skříň s hlavním uzávěrem plynu není označena, místo dvířek je dřevěná deska.	Nutná oprava	Doporučujeme osadit novou skříň pro hlavní uzávěr plynu.	celek	5 000	E4
E.5	Dešťový svod u bytu 37	Část plechového dešťového svodu pod okapem je provedena v plastu.	Nutná oprava	Výměna plastové části potrubí za plechové.	1 m	2 000	E5
Celkem odhad nákladů na navrhovaná opatření						229 000	



F. Výplně otvorů (okna, dveře)

Okna

- Plastová (součinitel prostupu tepla $U = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$) – vyhovující.
- V budově je ještě několik původních dřevěných oken, u kterých je zanedbaná údržba.

Dveře

- Exteriérové dveře jsou původní ocelové, hlavní dveře mají jednoduché zasklení drátosklem, dveře do dvora mají jednoduché zasklení obyčejným sklem – nevyhovující z hlediska tepelně izolačních vlastností.
- Interiérové dveře jsou dřevěné, většinou původní, profilované, menší část je vyměněna za nové, hladké, osazené do ocelových zárubní.

CELKEM ZÁVAD

4

0

**NUTNÁ
REKONSTRUKCE**

3

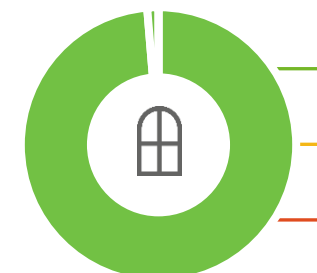
**NUTNÁ
OPRAVA**

1

**NEBRÁNÍCÍ
UŽÍVÁNÍ**

CELKOVÉ NÁKLADY NA OPRAVY

152 000,- Kč



150 000,- Kč

2 000,- Kč

0,- Kč

Závěry

- Doporučujeme provést výměnu zbývajících dřevěných oken.
- Exteriérové dveře nevyhovují, doporučujeme výměnu za repliku s vyhovujícími tepelně izolačními parametry.



F. Výplně otvorů (okna, dveře)

Hodnocení

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů v Kč	Foto č.
F.1	5.NP, dveře na mezipodestě	Prasklá krytka u kliky balkonových dveří.	Nutná oprava	Výměna kliky.	5 ks	1 000	F1
F.2	4.NP, dveře na mezipodestě	Chybí madélko, místo madélka jsou pouze šrouby.	Nutná oprava	Doplnění madélka.	celek	500	F2
F.3	Okno v 1.NP	Chybí krytky na okně v 1.NP (do ulice Na Rokytce).	Nutná oprava	Doplnění krytek.	5 ks	500	F3
F.4	Vstupní dveře	Hlavní vstupní dveře do budovy a dveře do dvora jsou ocelové, s jednoduchým zasklením - nevyhovují současným tepelně technickým požadavkům.	Nebránící v užívání	Doporučujeme výměnu dveří (repliky), s vyhovujícími tepelně technickými parametry.	2 ks	150 000	F4a, F4b
Celkem odhad nákladů na navrhovaná opatření						152 000	



G. Požární bezpečnost

Hasicí přístroje

- Budova je vybavena hydranty a přenosnými hasícími přístroji. Probíhají pravidelné kontroly, závady nezjištěny.



CELKEM ZÁVAD

0

0

NUTNÁ
REKONSTRUKCE

0

NUTNÁ
OPRAVA

0

NEBRÁNÍCÍ
UŽÍVÁNÍ

CELKOVÉ NÁKLADY NA OPRAVY

0,- Kč



0,- Kč

0,- Kč

0,- Kč

Závěry:

- Z hlediska požární bezpečnosti nejsou nutná žádná opatření.



G. Požární bezpečnost

Hodnocení

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů v Kč	Foto č.
		Závady nenalezeny.					
Celkem odhad nákladů na navrhovaná opatření						0	



H. Suterénní prostory (sklepy, prádelna, sušárna)

Sklepy

- Po povodních byly ze stěn a kleneb od straněny omítky, nyní je zde vyspárované režné zdivo, opatřené bílou výmalbou. Podlahy jsou nerovné, chybí bezprašný nátěr.
- Několik prostupů pro potrubí ve stěnách a stropěch není zapraveno.

Strojovna výtahu

- Ve strojovně výtahu je omšelá výmalba a chybí nátěr ocelové zárubně.

Větrání

- Suterénní prostory jsou větrány přirozeně, kromě rohového prostoru, kde byly zaslepeny sklepní okénka. Tento prostor nelze větrat.

Závěry

- Nedoporučujeme vyrovnávat podlahy, pouze opravit praskliny a provést bezprašný nátěr.
- Je nutné obnovit přirozené větrání rohové místnosti v suterénu – V případě nutnosti instalovat nucené větrání.

CELKEM ZÁVAD

5

0

**NUTNÁ
REKONSTRUKCE**

3

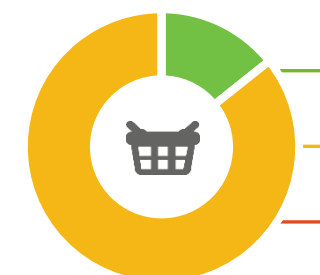
**NUTNÁ
OPRAVA**

2

**NEBRÁNÍCÍ
UŽÍVÁNÍ**

CELKOVÉ NÁKLADY NA OPRAVY

91 000,- Kč



13 000,- Kč

78 000,- Kč

0,- Kč



H. Suterénní prostory (sklepy, prádelna)

Hodnocení

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů v Kč	Foto č.
H.1	Sklepy	Chybí bezprašný nátěr podlah.,	Nutná oprava	Oprava prasklin a nátěr podlahy.	95 m ²	50 000	H1a, H1b
H.2	Sklepy	Nezapravené prostupy pro potrubí ve stěnách a střepech.	Nebránící v užívání	Zednické zapravení prostupů.	celek	8 000	H2a, H2b, H2c
H.3	Sklepy - strojovna výtahu	Omšelá výmalba, chybí nátěr zárubně.	Nebránící v užívání	Obnova výmalby a nátěrů.	celek	5 000	H3a, H3b
H.4	Sklepy	Chybí části tepelné izolace na potrubí.	Nutná oprava	Doplnění izolace.	celek	3 000	H4
H.5	Sklepy	Pod rohovou částí budovy je část sklepů nepřístupná, nevětraná, některá sklepní okénka jsou zaslepená. Nelze větrat.	Nutná oprava	Obnova původních sklepních oken.	celek	25 000	--
Celkem odhad nákladů na navrhovaná opatření						91 000	



I. Ostatní informace

Č.	Výskyt	Závada
I.1	hydroizolace koupelen a WC	Vlivem délky užívání lokálně dochází k dožívání hydroizolačních tmelů, spárovacích hmot a dalších ochranných prvků v koupelnách u podlah a okolo van a sprch a v sanitárním zařízení. Pro další užívání je vhodné provést sanaci spár silikonovým tmelem, který v případě poruchy zabrání protečení vody mezi jednotlivými podlažími.
I.2	vodovod	Komponenty rozvodů vody v bytech, jako jsou roháčky a uzávěry vody a tlakové hadičky je nutné pravidelně kontrolovat a udržovat v provozuschopném stavu.
I.3	kanalizace	Komponenty kanalizace v bytech, jako jsou odpady a sifony, mohou být zanesené a v případě poruchy může docházet k dlouhodobému zatékání do konstrukcí. Pravidelné čištění a údržba.
I.4	elektro	Jednotlivé bytové rozvaděče a elektroinstalace by měly procházet pravidelnými kontrolami. Doporučujeme pravidelné kontroly bytových rozvodů 1x 5 let. Proudový chránič musí být ověřen jednou za půl roku. Po stisknutí tlačítka test musí přístroj vypnout. Za pravidelné ověřování funkce proudového chrániče je zodpovědný uživatel instalace. V režii vlastníků jednotek.
I.5	celek	Změny vnitřní dispozice bytů v budově podléhají procesům stavebního zákona a vyžadují souhlas SVJ. Odsouhlasené popřípadě na vědomí by SVJ mělo mít veškeré stavební úpravy v domě (včetně změny podlahových krytin, úpravy dispozic, rozvodů, oken, dveří a dalších prací). Pro další úpravy je vhodné zavést jednotnou praxi.
I.6	požární ochrana	Vyhláška č. 23/2008 Sb. stanoví, že domácnosti v nových objektech (tedy schválených po 1.7. 2008) musí být vybaveny autonomními hlásiči kouře. Udržování stávajících požárních hlásičů v bytových jednotkách v provozu výměnou baterií 1 x ročně + kontrola funkčnosti. Ačkoliv osazení požárních hlásičů zde není povinné, doporučujeme jejich doplnění do jednotlivých bytových jednotek pro zvýšení bezpečnosti.



I. Ostatní informace

Č.	Výskyt	Závada
I.7	vytápění	Upozorňujeme na nutnost zachování kompatibility materiálů v rozvodech topení. Není možné kombinovat např. měď a pozink. Doporučujeme dohlížet na zásahy do rozvodů v domě a sepsat pokyny pro případné rekonstrukce bytů.
I.8	dveře	Dveře do jednotlivých bytových jednotek jsou většinou původní. V případě osazování nových dveří doporučujeme získat informace o bezpečnosti a z požárně bezpečnostního řešení na požadovanou požární odolnost nových dveří do bytové jednotky.
I.9	suterén	Ve sklepních prostorech jsou původní kóje. Doporučujeme kontrolu bezpečí z hlediska požární bezpečnosti.
I.10	vytápění	Zkontrolovat všechny radiátory ve všech bytech zda nedochází ke korozi a nebo odkapávání a zda není nutný servis nebo oprava radiátorů.
I.11	vzduchotechnika	Pobytové místnosti v bytech mají mít zajištěno dostatečné přirozené nebo nucené větrání. Minimální množství vyměňovaného venkovního vzduchu 25 m ³ /h na osobu, nebo minimální intenzita větrání 0,5 l/h.



Přílohy

Příloha č. 1 – Fotodokumentace

Příloha č. 2 – Plán oprav

Příloha č. 3 – Zakreslení vad

Disclaimer

Důležité upozornění pro všechny osoby, které nejsou pověřeny přístupem k tomuto dokumentu:

Jakákoli osoba, která není příjemcem této zprávy nebo nebyla na základě schvalujícího nebo zmocňujícího dopisu společností Nemoinspekt Bytové domy s.r.o. ("Nemoinspekt") pověřena, není oprávněna k přístupu a manipulaci s touto zprávou.

V případě zpřístupnění a čtení této zprávy jakoukoli neoprávněnou osobou se automaticky předpokládá přijetí a souhlas dané osoby s následujícími podmínkami:

1. Čtenář této zprávy je srozuměn s tím, že veškerá činnost Nemoinspekt byla vykonávána dle instrukcí adresáta této zprávy a výhradně pro jeho použití.
2. Čtenář této zprávy bere na vědomí, že tato zpráva byla připravena dle instrukcí adresáta a nemusí nutně obsahovat všechny problémy a postupy zvažované čtenářem.
3. Čtenář souhlasí s tím, že Nemoinspekt, jeho zaměstnanci, partneři ani jiní zástupci nepřebírají žádnou smluvní, právní ani jinou odpovědnost (včetně promlčení, nedbalosti a porušení zákonných povinností) nebo povinnost a nejsou nijak odpovědní za jakoukoli ztrátu, újmu nebo výdaje, způsobené v souvislosti s libovolným užitím této zprávy čtenářem nebo v důsledku zpřístupnění této zprávy dalším osobám. Čtenář dále souhlasí, že tato zpráva ani žádná její část nesmí být publikována, citována ani na ni nesmí být odkazováno bez předchozího písemného souhlasu společnosti Nemoinspekt.