

# TECHNICKÝ PRŮKAZ BYTOVÉHO DOMU

inspekce společných prostor: STANDARD



## PROVĚŘENÁ NEMOVITOST

Typ	<b>BYTOVÝ DŮM SPOLEČNÉ PROSTORY</b>
Výstavba	Počátek 20. st
Poslední rekonstrukce	2016 – rekonstrukce střechy
Adresa	Prostějov, nám. Edmunda Husserla 1625/16
Číslo průkazu	2017-009725-VP
Datum vydání	30.05.2017



## VYHODNOCENÍ

Obor	výborný	dobry	uspokojivý	rizikový	*nelze hodnotit
Statika					
Izolace proti vodě					
Povrchy					
Bezpečnost, požární bezpečnost					
Zvuk a hluk					
Úniky tepla					
Zdravotní nezávadnost					
Technická zařízení					

\*Pokud je v rámci oboru pro více než polovinu hodnocených rizik doporučena další diagnostika, je obor zařazen do kategorie „nelze hodnotit“

Vypracoval:

Ing. Martin Škoda  
inspektor NEMOPAS

Kontroloval:

Petr Vencel  
hlavní inspektor NEMOPAS



## IDENTIFIKACE

Varianta inspekce:	ZÁKLAD	STANDARD	KOMPLET
Prověřovaná nemovitost:	Typ:	Bytový dům – společné prostory	
	Rok výstavby:	Cca počátek 20. st	
	Rok poslední rekonstrukce:	2016 (střecha)	
	Adresa:	Prostějov, nám. Edmunda Husserla 1625/16	
Hodnocené části budovy a zařízení:	<i>Plochá střecha</i>	<del>Šikmá střecha</del>	
	<i>Fasáda</i>	<i>Spodní stavba</i>	
	<i>Vstup do objektu</i>	<i>Výplně otvorů spol. prostor</i>	
	<i>Schodiště a chodby</i>	<i>Balkóny a terasy společných prostor</i>	
	<i>Sklepy</i>	<i>Elektroinstalace</i>	
	<i>Vodovod</i>	<i>Kanalizace</i>	
	<del>Centrální VZT</del>	<del>Centrální vytápění</del>	
Hodnocené technické obory:	<i>Statika</i>	<i>Izolace proti vodě</i>	
	<i>Povrchy</i>	<i>Bezpečnost a požární bezpečnost</i>	
	<i>Úniky tepla</i>	<i>Zvuk a hluk</i>	
	<i>Zdravotní nezávadnost</i>	<i>Technická zařízení</i>	
Objednatel:	Název:	Proměny bydlení s.r.o.	
	IČO:	28341619	
	Zodpovědná osoba:	Ing. Bohuslav Švamberg	
	Adresa:	Svatoplukova 2594/21	
	Email:	bohuslav.svamberg@svamberg.com	
	Telefon:	+420 777 164 180	
Dodavatel:	Název:	DEKPROJEKT s.r.o.	
	IČO:	27 64 24 11	
	Zodpovědná osoba:	Petr Vencel	
	Adresa:	Tiskařská 10/257, 108 00 Praha 10	
	Email:	petr.vencel@dek-cz.com	
	Telefon:	+420 733 168 006	
Inspektor / číslo AIN:	Ing. Martin Škoda		097
Hlavní inspektor (kontroloval)/číslo AIN:	Petr Vencel		004
Datum průzkumu:	19.5.2017		
Datum dokončení:	30.5.2017		
Evidenční číslo průkazu:	2017-009725-VP		

## POPIS BUDOVY

---

### Základní charakteristika

- Řadový bytový dům v historické zástavbě.
- Třípodlažní podsklepený objekt
- Objekt sestává ze dvou traktů s hlavním vstupem průjezdem, z průjezdu pak vede jeden vchod do hlavního traktu a ze dvora postranní vstup do jednoho bytu ve vedlejším traktu
- Zastřešení objektu je provedeno plochými pultovými střechami ve 3 výškových úrovních



foto /1/ Pohled z ulice



foto /2/ Pohled ze dvora



### Nosné konstrukce

- Objekt je založen zřejmě na betonových základových pasech. Přesnou hloubku základů nebylo možné zjistit.
- Svislá nosná konstrukce objektu je stěnová z cihlového zdiva
- Stropní konstrukce nad byty nebylo možné ověřit.
- Skladbu pultové střechy s mírným sklonem nebylo možné ověřit
- Centrální schodiště je provedeno jako pískovcové

### Skladby obvodových konstrukcí

- Obvodové stěny jsou z cihelného zdiva bez zateplovacího systému s výjimkou jižní stěny dvorního traktu.
- Pultová střecha je kryta modifikovanými tavitelnými pásy s břidličným posypem
- Podlahy jsou betonové bez zateplení

### **Technická zařízení budovy, vytápění**

- Objekt je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci
- Dále je objekt napojen na veřejný plynovod, který je rozveden do jednotlivých bytů

### **Okolí objektu**

- Objekt je postaven v zastavěné centrální části města,
- Průčelí domu směřuje na náměstí, k objektu přiléhá z uliční části veřejný chodník, průjezdem vstupujeme na nádvoří v zadní části domu, které ohraničují trakty domu do písmene L.
- Dvorem pak je přístup k sousednímu bytovému domu

### **Geologické poměry**

- Objekt je založen na zeminách typu šterky a písky, s velkou pravděpodobností na navážce/výsypce
- Radonové riziko pod objektem je nízké
- Pod objektem nebyla zjištěna hladina podzemní vody

### **Prohlídka nemovitosti byla provedena za podmínek:**

- Květen 2017
- Dopolední hodiny (cca 11 - 12 hod.)
- Teplota v exteriéru - cca 24°C

## **SHRnutí - ZHODNOCENÍ BUDOVY**

---

### **Celkově:**

Celkový stav bytového domu odpovídá jeho stáří. Prohlídka prokázala absenci pravidelných udržovacích prací. Na objektu byly zjištěny závady, které je dlouhodobého hlediska nutné odstranit aby bylo zabráněno další degradaci navazujících konstrukcí.

### **Shrnutí dle jednotlivých technických oborů a částí budovy, zařízení:**

#### **Ploché střechy**

##### **Statika**

- ✦ Z hlediska statiky nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

##### **Izolace proti vodě**

- ✦ Krytina byla provedena v roce 2016.
- ✦ Napojení oplechování okolních konstrukcí na krytinu je provedeno nedostatečně - v místě oplechování detailů – atika, komínová tělesa, navazující stěny, byly zjištěny významné netěsnosti.

##### **Bezpečnost a požární bezpečnost**

- ✦ Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu žebříku na střechu – nedostatečná vzdálenost žebříku od fasády

##### **Úniky tepla**

- ✦ Zateplení střešní konstrukce nebylo zjištěno

##### **Zdravotní nezávadnost**

- ✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

#### **Fasáda**

##### **Statika**

- ✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

##### **Izolace proti vodě**

- ✦ Zatékání do fasád s omítkou vadnými klempířskými konstrukcemi a netěsnostmi v detailech ploché střechy

##### **Povrchy**

- ✦ Degradace omítek fasády

##### **Bezpečnost a požární bezpečnost**

- ✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

##### **Úniky tepla**

- ✦ Obvodová konstrukce není až na 1 stěnu zateplena.

##### **Zvuk a hluk**

- ✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

##### **Zdravotní nezávadnost**

- ✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

#### **Spodní stavba**

##### **Statika**

- ✦ Z hlediska statiky nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

##### **Izolace proti vodě**

- ✦ Pravděpodobně dožilá izolace spodní stavby
- ✦ Kolísání hladiny podzemní vody
- ✦ Vlhnutí spodní stavby od pronikání dešťové vody

##### **Povrchy**

- ✦ Vlhkostní poruchy v suterénu doprovázené odpadáváním omítky a solnými výkvěty v prostoru vstupu do suterénu objektu a ve dvoře objektu.

##### **Úniky tepla**

- ✦ Konstrukce není zateplena

##### **Zvuk a hluk**

- Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

##### **Zdravotní nezávadnost**

- Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

## **Vstup do objektu**

### **Statika**

✦ Trhliny v konstrukcích domu od vysychání nebo smáčení hornin, zděná příčka/nadezdívka na ocelovém překladu – dochází k nadměrnému průhybu nosníku

### **Izolace proti vodě**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

### **Povrchy**

✦ Omítky stěn za hranicí životnosti na přímo osluněných plochách s vlivem povětrnostních podmínek a vlhkosti

### **Úniky tepla**

✦ Vstup/průjezd není zateplen, vodorovný nosný prvek (ocelový překlad) obnažený.

### **Zvuk a hluk**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

### **Zdravotní nezávadnost**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

## **Výplně otvorů spol. prostor**

### **Statika**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

### **Izolace proti vodě**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

### **Povrchy**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

### **Bezpečnost a požární bezpečnost**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

### **Úniky tepla**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

### **Zvuk a hluk**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

### **Zdravotní nezávadnost**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

### **Technická zařízení**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

## **Schodiště a chodby**

### **Statika**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

### **Izolace proti vodě**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

### **Povrchy**

✦ Vnitřní omítky a povrchové úpravy podlah jsou původní a jejich stav odpovídá stáří a provozu ve společných prostorách.

### **Bezpečnost a požární bezpečnost**

✦ Nevyhovující zábradlí s vodorovnými příčkami umožňující stoupání přes zábradlí. Madlo nedostatečně kotvené.

### **Úniky tepla**

✦ Z hlediska tohoto technického oboru nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

### **Zvuk a hluk**

✦ Schodiště a podesty nejsou od navazujících konstrukcí stěn bytů dilatovány. Existuje riziko šíření kročejového hluku.

### **Zdravotní nezávadnost**

✦ Z hlediska tohoto rizika nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

## **Elektroinstalace**

### **Technická zařízení**

- ⤴ Elektroinstalace je v původním stavu. Doporučujeme kompletní rekonstrukci.

## **Vodovod**

### **Technická zařízení**

- ⤴ Rozvody vody do bytů jsou v původním stavu. Potrubí je olověné. Vzhledem k materiálu a stáří potrubí doporučujeme kompletní rekonstrukci vodovodních rozvodů.

## **Kanalizace**

### **Technická zařízení**

- ⤴ Lze předpokládat původní stav potrubí. Vzhledem ke stáří objektu lze předpokládat, že kanalizace je provedena z kameniny či litiny, kromě nových vodorovných svodů v suterénu. Při prohlídce nebylo možné vizuálně posoudit stav rozvodů kanalizace.

## **Plynovod**

### **Technická zařízení**

- ⤴ Z hlediska tohoto rizika nebyly zjištěny žádné podstatné závady.

## **DOPORUČENÍ DALŠÍ DIAGNOSTIKY – KONCEPČNÍ NÁVRH SANACE**

---

### **Plochá střecha**

Kompletní oprava provedení oplechování a detailů napojení ploché střechy na přilehlé konstrukce, oprava okapových svodů.

### **Spodní stavba**

Ověření hydrofyzikálního namáhání a stanovení koncepce sanace spodní stavby. Je nutné zjistit, zda je objekt namáhán tlakovou vodou.

### **Fasáda**

Doporučujeme kompletní zateplení obvodového pláště bytového domu.

### **Chodby a schodiště**

Oprava kotvení madla, výměna zábradlí.

### **Elektroinstalace**

Doporučujeme kompletní rekonstrukci elektroinstalace.

### **Vodovod**

Doporučujeme kompletní rekonstrukce vodovodního potrubí

### **Kanalizace**

Doporučujeme provést kamerové zkoušky pro ověření stavu kanalizačních rozvodů.



## SEZNAM HODNOCENÝCH RIZIK DLE JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ BUDOVY A ZAŘÍZENÍ -

Hodnocení je členěno dle následujících částí budovy a zařízení:

- Plochá pultová střecha
- Fasáda
- Spodní stavba
- Vstup do objektu
- Výplně otvorů spol. prostor
- Schodiště a chodby
- Elektroinstalace
- Vodovod
- Kanalizace

### Plochá střecha

obor	riziko	název	stav (A/N/X)	poznámka
Statika	S09	Trhliny v atice vlivem roztažnosti vrstev střechy	X	
Hydroizolace	H06	Zatékání tlakovou vodou – špatně spádovaná střecha, louže	X	
Hydroizolace	H07	Zatékání střechou vlivem nadměrné degradace povlakové krytiny při nedostatečné údržbě	N	V ploše střechy nebyly zjištěny nedostatky. V navazujících detailech byly zjištěny významné netěsnosti.
Hydroizolace	H08	Zatékání vody netěsnostmi v detailech ploché střechy	A	Asfaltové pásy jsou napojovány na plechové prvky. Při prohlídce byly patrné netěsnosti, nízká svislá část hydroizolace v napojení na související konstrukce vystupující nad plochou střechu, napojení hydroizolace ploché střechy na související konstrukce provedeno plechovým lemováním, netěsná spára mezi okrajem svislé hydroizolace a stěnou.
Hydroizolace	H09	Zatékání do střechy či terasy vlivem rizikového odvodnění	X	
Hydroizolace	H10	Zatékání do střechy a do přilehlých konstrukcí nevhodnými detaily	A	Asfaltové pásy napojeny na plechové lemování v úrovni hydroizolace, zjištěny netěsnosti v místě navazujících detailů
Hydroizolace	H11	Zatékání do fasád s omítkou vadnými krycími konstrukcemi (oplechování)	A	Netěsnosti mezi krycí (oplechování) a stavební konstrukcí. Chybně provedenými okapovými žlaby se dostává dešťová voda na atiku, která degraduje.
Požár a bezpečnost	B1	Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu žebříku na střechu	A	Nedostatečná vodorovná vzdálenost konstrukce žebříku na střechu od stěny, do které je žebřík kotven.
Požár a bezpečnost	B7	Přenesení požáru mezi požárními úseky vlivem hořlavých materiálů	N	
Zdravotní nezávadnost	N04	Kondenzace na tepelných mostech v obvodových konstrukcích	A	Střešní konstrukce není zateplena.
Zdravotní nezávadnost	N08	Kondenzace na netěsnostech v obvodových konstrukcích	A	
Zdravotní nezávadnost	N10	Riziko přehřívání obytných místností pod střechou v letním období	A	
Zdravotní nezávadnost	N11	Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř skladby střechy	N	

Úniky tepla	U01	Netěsnosti v obvodové konstrukci	A	Střešní konstrukce není zateplena.
Úniky tepla	U04	Tepelné mosty	A	Střešní konstrukce není zateplena.
Technická zařízení budov	T11	Elektro-Chyby v ochraně před bleskem (revize, pospojování, přístupná svorkovnice, odpor zemniče)	A	Kabel slaboproudu kotven k bleskosvodu, zbylé úseky kabeláže slaboproudu volně ložené bez patřičného kotvení.



foto /1/ Pohled na plochou pultovou střechu v nejvyšší výškové úrovni



foto /2/ Nápojení hydroizolace ploché střechy na související konstrukce provedeno plechovým lemováním



foto /3/ Detail nápojení na plechové prvky - nízká svislá část hydroizolace v nápojení na související konstrukce vystupující nad plochou střechu



foto /4/ Asfaltové pásy napojeny na plechové lemování v úrovni hydroizolace,



foto /5/ Nápojení hydroizolace střechy na související konstrukce provedeno plechovým lemováním



foto /6/ Netěsnosti mezi krycí (oplechování) a stavební konstrukcí.



foto /7/ Netěsná spára mezi okrajem svislé hydroizolace a stěnou



foto /8/ Netěsnosti mezi krycí (oplechování) a stavební konstrukcí.



foto /9/ Netěsnosti mezi krycí (oplechování) a stavební konstrukcí.



foto /10/ Malá vodorovná vzdálenost konstrukce žebříku na střechu od stěny, do které je kotven.

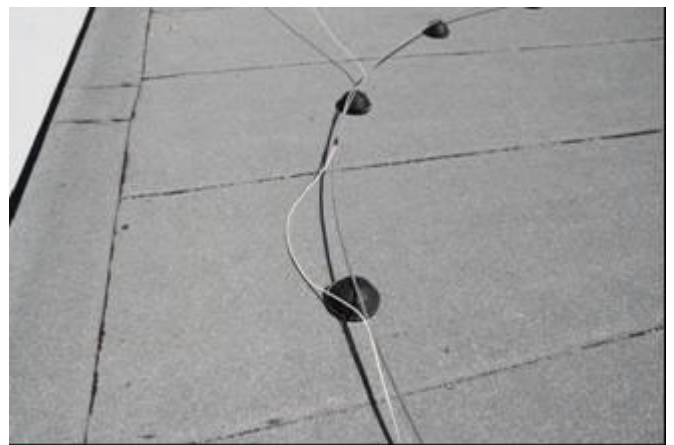


foto /11/ Kabel slaboproudu kotven k bleskosvodu



foto /12/ Chybně provedenými okapovými žlaby zatéká dešťová voda na atiku, která degraduje.





## Fasáda

obor	riziko	název	stav (A/N/X)	poznámka
Hydroizolace	H08	Zatékání vody netěsnostmi v detailech ploché střechy	A	Nízká svislá část hydroizolace v napojení na související konstrukce vystupující nad plochou střechu
Hydroizolace	H11	Zatékání do fasád s omítkou vadnými klempířskými konstrukcemi	A	Netěsnosti mezi krycí (oplechování) a stavební konstrukcí, zatékání do fasád s omítkou vadnými klempířskými konstrukcemi
Povrchy	P01	Mechanické poškození povrchových úprav na stěnách	N	
Povrchy	P02	Trhliny a boule v omítkce, opadávání omítek mimo kontaktní zateplovací systémy	A	Degradace omítek fasády
Povrchy	P03	Uvolňování lepeného obkladu od podkladu, trhliny v obkladu	N	
Povrchy	P04	Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepeného obkladu	N	
Povrchy	P07	Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce	A	Napojení kontaktního zateplovacího systému na omítnutou stěnu bez zateplení.
Povrchy	P10	Znečištění povrchu fasády vandaly	N	K objektu doléhá veřejná komunikace
Požár a bezpečnost	B7	Přenesení požáru z či do bytu exteriérem	N	
Zdravotní nezávadnost	N04	Tepelné mosty v obvodových konstrukcích	A	Obvodová konstrukce není až na 1 stěnu zateplena.
Zdravotní nezávadnost	N08	Část domu nelze v zimě vytopit na požadovanou vnitřní teplotu	N	
Zdravotní nezávadnost	N10	Riziko přehřívání obytných místností v letním období	A	Velká plocha oken jižním směrem, nezateplení střešní konstrukce.
Úniky tepla	U01	Nejde vytopit část domu	X	
Technická zařízení budov	T11	Elektro-Chyby v ochraně před bleskem (revize, pospojování, přístupná svorkovnice, odpor zemniče)	N	

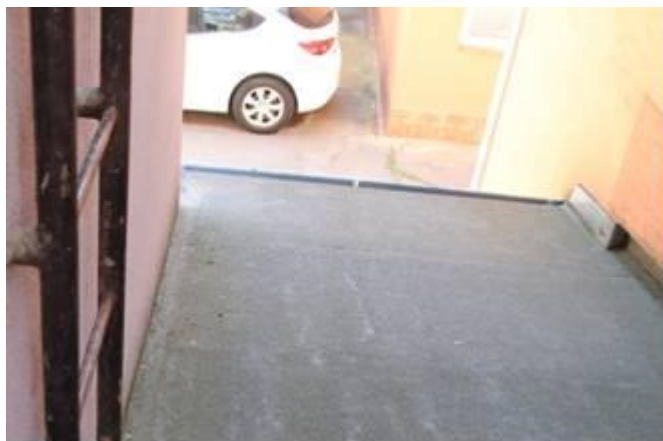


foto /13/ Nízká svislá část hydroizolace v napojení na související konstrukce vystupující nad plochou střechu



foto /14/ Netěsnosti mezi krycí (oplechování) a stavební konstrukcí.



foto /15/ Netěsnosti mezi krycí (oplechování) a stavební konstrukcí.



foto /16/ zatékání do fasád s omítkou vadnými klempířskými konstrukcemi



foto /17/ Degradace omítek fasády



foto /18/ Degradace omítek fasády



foto /19/ Obvodová konstrukce není až na 1 stěnu zateplena.



foto /20/ Degradace omítek fasády



foto /21/ Degradace omítek fasády



foto /22/ Degradace omítek fasády



foto /23/ Degradace omítek fasády



foto /24/ Napojení kontaktního zateplovacího systému na omítnutou stěnu bez zateplení.



## Spodní stavba

obor	riziko	název	stav (A/N/X)	poznámka
Hydroizolace	H01	Zaplavení povrchu terénu v okolí objektu a proniknutí vody do konstrukcí	A	Dům se sníženými okny (terén na a pod úrovni parapetů) - do sklepa a vjezdem do průjezdu při přívalových deštích může zatékat voda a dochází k vlhnutí základových konstrukcí a sklepních prostor, případně průjezdu
Hydroizolace	H02	Nahromadění vody v zásypech kolem suterénu domu a její pronikání do konstrukcí	A	Výšková úroveň chodníku a dvora na úrovni nové izolace, případně přímo u zdiva - při přívalových deštích a dešťová voda z fasády může zatékat k základům a dochází k vlhnutí základových konstrukcí a sklepních prostor
Hydroizolace	H03	Zvednutí hladiny podzemní vody k podzemí stavby a její pronikání do konstrukcí	A	V suterénu byly zjištěny masivní vlhkostní poruchy. Lze předpokládat že v daném území dochází ke kolísání podzemní vody.
Hydroizolace	H04	Zatékání vody do konstrukcí a interiéru netěsnostmi hydroizolace spodní stavby po obvodu objektu	A	V suterénu byly zjištěny vlhkostní poruchy. Kolem objektu jsou provedeny zpevněné plochy, které jsou odvodněny, nicméně styk zpevněné plochy a svislé konstrukce není vhodně odizolován a nejspíše není provedena drenáž - voda se následně může vsakovat zpět k objektu.
Hydroizolace	H05	Zatékání vody do konstrukcí v důsledku poškození souvislosti hydroizolace spodní stavby	A	Vzhledem ke stáří objektu je pravděpodobně izolace spodní stavby dožilá a nedokáže odolat hydrofyzikálnímu namáhání.
Zdravotní nezávadnost	N15	Nebezpečné koncentrace radonu z podloží	N	



foto /25/ Vlhkostní poruchy v místě vstupu do sklepních prostor a ve sklepních prostorách  
 Orientační měření vlhkosti zdiva – 17,5 % u vstupu do sklepních prostor a více než 20% ve sklepních prostorách  
 - dle ČSN EN ISO 12570 (73 0573) je možné vlhkost klasifikovat jako vysokou



foto /27/ Parapet sklepního okna na úrovni terénu



foto /28/ Degradace zdiva vlivem vlhnutí



foto /29/ Zásyp na uliční straně domu s nopovou folií



na úrovni terénu



foto /30/ V suterénu byly zjištěny masivní vlhkostní poruchy.



## Vstup do objektu

obor	riziko	název	stav (A/N/X)	poznámka
Statika	S02	Trhliny v konstrukcích domu od promrznání zeminy pod základy	N	
Statika	S03	Trhliny v konstrukcích domu od vysychání nebo smáčení hornin	A	Voda z okolí je svedena k základům objektu.
Statika	S04	Trhliny v konstrukcích domu způsobené přetížením základů	N	
Statika	S09	Trhliny v nenosných konstrukcích vyvolané deformacemi jiných konstrukcí	A	Zděná příčka/nadezdívka na ocelovém překladu – dochází k nadměrnému průhybu nosníku a utržení příčky od původní konstrukce. Vlivem odlišné roztažnosti ocelového nosníku a omítky došlo k popraskání omítky a obnažení nosníku.
Hydroizolace	H01	Zaplavení povrchu terénu v okolí objektu a proniknutí vody do konstrukcí	A	Dům se sníženými okny (terén na a pod úrovní parapetů) - vjezdem do průjezdu při příválových deštích může zatékat voda a dochází vlhnutí základových konstrukcí a sklepních prostor, případně průjezdu
Hydroizolace	H11	Zatékání do fasád s omítkou nebo se zateplovacím systémem vadnými klempířskými konstrukcemi	N	
Povrchy	P02	Trhliny a boule v omítkě, opadávání omítek mimo kontaktní zateplovací systémy	A	Omítky stěn za hranicí životnosti na přímo osluněných plochách s vlivem povětrnostních podmínek a vlhkosti
Povrchy	P07	Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce	A	Dodatečně zhotovený ocelový překlad, napojení sádkartonové konstrukce stěny nebo podhledu na omítnutý povrch přilehlé stěny nebo stropu, napojení kontaktního zateplovacího systému na omítnutou stěnu bez zateplení.
Požár a bezpečnost	B1	Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí	A	Uchycení zábradlí schodiště je uvolněné. Nevyhovující zábradlí – vodorovné příčky.
Požár a bezpečnost	B2	Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie schodiště nebo šikmé rampy	N	
Požár a bezpečnost	B3	Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nerovnosti nebo kluznosti nášlapných vrstev podlah	A	Za vstupními dveřmi je hladká glazovaná dlažba
Požár a bezpečnost	B4	Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku nárazu osob do části stavby nebo naopak	N	
Požár a bezpečnost	B5	Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy	N	
Požár a bezpečnost	B9	Nedostatečné parametry únikové cesty v bytovém domě	N	
Zdravotní nezávadnost	N01	Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení	N	
Zdravotní nezávadnost	N04	Tepelné mosty v obvodových konstrukcích	A	Vstup není zateplen, vodorovný nosný prvek (ocelový překlad) obnažený.
Zdravotní nezávadnost	N12	Nedostatečné denní osvětlení	A	Průjezd osvětlen pouze nadsvětlíkem
TZB	T08	Elektro-Slaboproudé rozvody (telekomunikace, byt. telefon a zvonek)	N	



foto /31/ Trhliny v nenosných konstrukciách vyvolané deformáciami jiných konstrukcií



foto /32/ Samostatný vstup do prízemní bytovej jednotky dvorného traktu – dvere na úrovni terénu



foto /33/ Deformace dřevěné dlažby v průjezdu vlivem nadměrného zatížení podloží (zřejmě od vozidel)



foto /34/ Změna výplně otvorů – původní vrata nahrazena materiálově odlišným řešením (SDK) – kromě neestetického provedení může docházet k prasklinám na rozhraní materiálů



foto /35/ Odpadávající omítka nad vstupem



foto /36/ Uchycení zábradlí schodiště je uvolněné.



foto /37/ Nedostatečné denní osvětlení - průjezd osvětlen pouze nadsvětlíkem. Dodatečně zhotovený ocelový překlad – tepelný most, degradace povrchové úpravy (omítky)



foto /38/ Trhliny v konstrukcích domu od vysychání nebo smáčení hornin



foto /39/ Napojení kontaktního zateplovacího systému na omítnutou stěnu bez zateplení.



foto /40/ Dům se sníženým vjezdem do průjezdu - při přivalových deštích může zatékat voda a dochází vlhnutí základových konstrukcí a sklepních prostor, případně průjezdu



## Výplně otvorů

obor	riziko	název	stav (A/N/X)	poloha, poznámka
Požár a bezpečnost	B7	Přenesení požáru z či do bytu exteriérem	N	
Zvuk a hluk	Z04	Nedostatečná zvuková izolace obvodových konstrukcí domu	N	
Zdravotní nezávadnost	N01	Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení	N	Vysledováno majiteli domu v přízemním bytě ve dvorním traktu (pravděpodobnou příčinou je vlhkost objektu kombinovaná s nedostatečným větráním a těsnými okny), ve společných prostorách nikoliv.
Zdravotní nezávadnost	N02	Riziko růstu plísní v rozích a koutech místností	A	Objekt je nezateplený, ochlazovaný průjezd a byty temperované společné prostory v kombinaci s těsnými plastovými okny způsobují riziko vzniku plísní.
Zdravotní nezávadnost	N04	Tepelné mosty v obvodových konstrukcích	A	Objekt není zateplený, betonové překlady nad okny, nosník nad vraty průjezdu.
Zdravotní nezávadnost	N10	Riziko přehřívání obytných místností v letním období	A	Velké plochy oken směrem na jih
Úniky tepla	U01	Nejde vytopit část domu	A	Průjezd není zateplen, ochlazuje byty nad průjezdem.



foto /41/ Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení v přízemním bytě ve dvorním traktu



foto /42/ Průjezd není zateplen, ochlazuje byty nad průjezdem.



foto /43/ Objekt není zateplený, betonové překlady nad okny, nosník nad vraty průjezdu.



foto /44/ Velké plochy oken směrem na jih

## Chodby, schodiště

obor	riziko	název	stav (A/N/X)	poznámka
Povrchy	P14	Uvolňování lepené dlažby od podkladu, trhliny v dlažbě	A	Lepená dlažba na podestách schodiště je původní a mechanické poškození odpovídá době provozu
Povrchy	P15	Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepené dlažby	A	
Povrchy	P16	Mechanické poškození podlahy, mechanické poškození povrchu zábradlí	A	Poškozená pískovcová podlaha v prostorech s intenzivním provozem (schodiště), mechanické poškození povrchu zábradlí poškození odpovídá stáří objektu a běžnému opotřebení s absencí údržby.
Požár a bezpečnost	B1	Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí	A	Uchycení zábradlí schodiště je uvolněné. Nevyhovující zábradlí – vodorovné příčky.
Požár a bezpečnost	B2	Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie schodiště nebo šikmé rampy	N	
Požár a bezpečnost	B3	Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nerovnosti nebo kluznosti nášlapných vrstev podlah	N	
Požár a bezpečnost	B4	Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku nárazu osob do části stavby nebo naopak	N	
Požár a bezpečnost	B6	Přenesení požáru mezi požárními úseky (byty a chodby)	N	Hasicí přístroje jsou v odpovídajícím množství s pravidelnou revizí.
Požár a bezpečnost	B8	Nefunkční vnitřní zdroj vody na hašení v bytovém domě	N	Hasicí přístroje jsou v odpovídajícím množství s pravidelnou revizí.
Požár a bezpečnost	B9	Nedostatečné parametry únikové cesty v bytovém domě	N	
Zvuk a hluk	Z03	Riziko šíření hluku konstrukcí – kročejový hluk	A	Podlaha podesty schodiště není dilatována od navazujících stěn, hrozí riziko šíření kročejového hluku.
Zvuk a hluk	Z07	Nadměrný hluk ve společných prostorách bytového domu	N	
Zdravotní nezávadnost	N02	Riziko růstu plísní v rozích a koutech místností	N	Ochlazovaná stěna ze strany průjezdu.



foto /45/ Poškozená pískovcová podlaha v prostorech s intenzivním provozem (schodiště), poškození odpovídá stáří objektu a běžnému opotřebení s absencí údržby.



foto /46/ Uchycení zábradlí schodiště je uvolněné.



foto /47/ Nevyhovující zábradlí – vodorovné příčky. Podlaha podesty schodiště není dilatována od navazujících stěn, hrozí riziko šíření kročejového hluku. Mechanické poškození povrchu zábradlí



foto /48/ HUP nejsou řádně označeny



foto /49/ Hasicí přístroje jsou v odpovídajícím množství s pravidelnou revizí.

## Balkony a terasy

obor	riziko	název	stav (A/N/X)	poznámka
Hydroizolace	H10	Zatékání do terasy, balkonu nebo lodžie a do přilehlých konstrukcí nevhodnými detaily	A	Zatékání do balkonu nevhodnými detaily a degradovanou hydroizolací-
Povrchy	P14	Uvolňování lepené dlažby od podkladu, trhliny v dlažbě	X	
Povrchy	P15	Vypadávání spárovací hmoty, trhliny ve spárovací hmotě lepené dlažby	X	
Povrchy	P16	Mechanické poškození dlažby	X	
Požár a bezpečnost	B1	Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí	X	



foto /50/ Zatékání do balkonu nevhodnými detaily a degradovanou hydroizolací.



## Elektroinstalace

obor	riziko	název	stav (A/N/X)	poznámka
TZB	T01	Elektro-Chyby v rozvodné skříni (plomby, jističe, elektroměr)	A	Podružné jističe a elektroměry nejsou umístěny v rozvodné skříni, nejsou dostatečně zabezpečeny proti poškození a úrazu el. proudem. Obnažený kabel mezi rozvodnou skříni a hlavními domovními jističi.
TZB	T02	Elektro-Chyby v rozvodech silnoproudu (materiál, uložení, průřez, typ soustavy)	A	Elektroinstalace je v původním stavu. Uložení elektro rozvodů v průjezdu a na fasádě domu a způsob kotvení je nevyhovující. Napojení vedlejšího domu z rozvaděče umístěného v průjezdu bytového domu.
TZB	T03	Elektro-Chyby v zásuvkách, svítlidlech (umístění, stav, počty)	N	
TZB	T04	Elektro-Chyby v počtech zásuvek a svítidel	N	
TZB	T08	Elektro-Slaboproudé rozvody (telekomunikace, bytový telefon a zvonek)	A	Uložení slaboproudých rozvodů v průjezdu a na fasádě domu a způsob kotvení je nevyhovující.
TZB	T09	Elektro-Absence revize elektroinstalace	N	



foto /51/ Podružné jističe a elektroměry nejsou umístěny v rozvodné skříni, nejsou dostatečně zabezpečeny proti poškození a úrazu el. proudem. Jednotlivé jističe nejsou popsány.



foto /52/ Elektroinstalace je v původním stavu. Uložení elektro rozvodů v průjezdu a na fasádě domu a způsob kotvení je nevyhovující. Napojení vedlejšího domu z rozvaděče umístěného v průjezdu bytového domu.





foto /53/ Uložení elektro rozvodů v průjezdu a na fasádě domu a způsob kotvení je nevyhovující. Napojení vedlejšího domu z rozvaděče umístěného v průjezdu bytového domu.



foto /54/ Napojení vedlejšího domu z rozvaděče umístěného v průjezdu bytového domu.



foto /55/ Nedávné zásahy do rozvodů elektro bez možnosti ověření, zda byly zohledněny v platné revizi.



foto /56/ Obnažený kabel mezi rozvodnou skříní a hlavními domovními jističi.



## Rozvody vody

obor	riziko	název	stav (A/N/X)	poznámka
Zdravotní nezávadnost	N20	Legionella	A	Dlouhé nezateplené rozvody vody – (dle sdělení domovníka původní olověné rozvody do bytů. Po rekonstrukci pouze ležaté rozvody v suterénu.
TZB	T25	Voda-Rozvody (stav, stáří, izolace, uzavírací armatury, vodoměry)	A	Dlouhé nezateplené rozvody vody – (dle sdělení domovníka původní olověné rozvody do bytů. Po rekonstrukci pouze ležaté rozvody v suterénu.
TZB	T26	Voda-Chyby v zásobování (veřejný vodovod x studny -> úprava vody, doprava)	N	



foto /57/ Dlouhé nezateplené rozvody vody – původní olověné rozvody do bytů. Po rekonstrukci pouze ležaté rozvody v suterénu.



foto /58/ Nedostatečného přístupu k uzavěru vody do bytu ve dvorním traktu, zároveň tepelný most

## Kanalizace

obor	riziko	název	stav (A/N/X)	poznámka
TZB	T27	Kanalizace-Chyby v rozvodech (netěsnosti, dimenze, materiál)	A	V suterénu bylo vyměněno ležaté kanalizační potrubí za nové PVC. Kanalizační svody z jednotlivých bytů jsou (dle sdělení domovníka) původní.
TZB	T28	Kanalizace-Chyby v likvidaci (veřejná kanalizace x septik)	A	Splašková kanalizace je svedena do městské kanalizační sítě. Dešťová voda je svedena do kanalizačních svodů bez gajgru (v případě svodů ve dvoře) nebo s nečištěným gajgrem (v případě svodů do ulice). Kanalizační vpusť uprostřed dvora pro likvidaci dešťové vody také nečištěna.



foto /59/ Dlouhé nezateplené rozvody vody – původní olověné rozvody do bytů. Po rekonstrukci pouze ležaté rozvody v suterénu.

foto /60/ Kanalizační vpusť ve dvoře.



foto /61/ Nečištěný gajgr v uliční části domu



foto /62/ Nově zhotovený svod dešťové vody při střeše u vstupu do bytu ve dvorním traktu včetně nedostatečného přístupu k uzávěru vody

foto /63/ Původní kanalizační svody bez gajgru a bez možnosti čištění a revize



## Plynovod

obor	riziko	název	stav (A/N/X)	poznámka
TZB	T12	Chyby ve vnějším plynovodu	N	
TZB	T13	Chyby v rozvodech vnitřního plynovodu	A	Hlavní uzávěry plynu pro jednotlivé byty nejsou označeny. Zřetelné nedávné zásahy do rozvodů bez možnosti ověření platné revize.



foto /64/ Zřetelné nedávné zásahy do rozvodů bez možnosti ověření platné revize.



foto /65/ Hlavní uzávěry plynu pro jednotlivé byty nejsou označeny.