

ZPRÁVA Z VIZUÁLNÍ KONTROLY STAVU OBJEKTU

Bedřichov

č. p. 60

679 71 Lysice

(okres Blansko)

Stavebně technické řešení

Vypracoval: Ing. Josef Novák
DT7 s.r.o.
Strážnická 3
627 00 Brno
Datum: 06/ 2026

Úvod

Předmětem zprávy je objekt samostatně stojícího rodinného domu, číslo popisné 60, v obci Bedřichov, okres Blansko. Jedná se o objekt, který je využíván převážně k rekreaci. Tvoří jej jednopodlažní objekt s připojenou hospodářskou částí. Nachází se na parcele č. 7/2 o výměře 183 m². Samotný rodinný dům zabírá cca 90 m². Část parcely je předzahrádka před objektem a malý prostor vedle objektu. Parcela je vedena jako zastavěná plocha a nádvoří. K objektu náleží dále parcela č. 7/1 o výměře 101 m². Ta tvoří další předzahrádku před objektem.

Pozemky jsou srovnány do roviny, a nachází se v okrajové části obce mimo hlavní tahy. Uliční šíře objektu je cca 14 m. Objekt byl v minulosti částečně podsklepen, nyní je sklep zasypán. Objekt je vlastněn jedním vlastníkem. Uliční strana objektu je orientována na jihovýchod.

Stavebně technické parametry

Objekt domu

Z hlediska definice se jedná o rodinný dům, je vlastněn jedním vlastníkem, a to včetně přilehlé parcely. Objekt má jedno obytné podlaží. Jedná se o starý vesnický objekt, který je sloučen se stodolou pod jednu průběžnou střechu.

K objektu není k dispozici žádná původní projektová dokumentace, a ani dokumentace z výstavby. Objekt je v katastru nemovitostí zakreslen digitálně. Odhad výstavby je první polovina 20. století.

Objekt je vystavěn z hliněných nepálených cihel. Základy a spodní stavba je pravděpodobně z kamene.

Stropní konstrukce je provedená z nosných trámů osazených příčně na nosné stěny, na které jsou přibity dřevěné fošny, mezery jsou zakryty dřevěnými přeložkami. V některých místnostech je strop podbit rákosovým podhledem a omítnut omítkou. V obytných místnostech se nachází původní dřevěná podlaha ze širokých prken. Dveře jsou v celém objektu původní masivní, dřevěné, osazené na původní deskové obložky. Dveře jsou skládané z rámu a kazet.

Stěny jsou omítnuty původní omítkou. V době prohlídky byly obytné místnosti vymalovány pestrými barvami. Ostatní místnosti byly opatřeny obyčejnou bílou barvou. Stodola není omítnuta vůbec.

Objekt je osazen původními, kastlovými dřevěnými okny. Jedná se o malá okýnka, které jsou orientovány téměř do všech stran. Vnitřní parapety jsou rovněž původní, dřevěné. Venkovní parapety jsou tvořeny vystouplou plastikou, z tvrzené fasádní omítky, která je i na jejich horní straně.

Střecha nad objektem je provedena jako sedlová. Na nosných stěnách jsou osazeny pozednice. Na ty navazují krokve. Na krokve jsou osazeny dřevěné latě a keramická pálená taška. Střešní taška je keramická, částečně narušená, bylo vidět značné množství úlomků z krytiny.

Některé části stropu, na viditelných místech, jsou provedeny z nehoblovaných kulatých pořezů, převážně z jehličnatých stromů. Hlavní trámy jsou otesány do pravidelných tvarů. Přesahy střechy nejsou podbity, trámy jsou přiznané a jejich konce jsou ozdobně tesařsky opracovány.

Objekt má jedno komínové těleso, které je vyvedeno od kamen a lokálního topidla. Není z přední strany viditelné. Proto nebylo možné prověřit jeho stav ani

vizuálně. Ke komínovému tělesu je dle informací majitele revize spalinové cesty. V rámci revize se revidují i kamna. Komín byl opraven cca před dvěma lety.



Popis jednotlivých podlaží

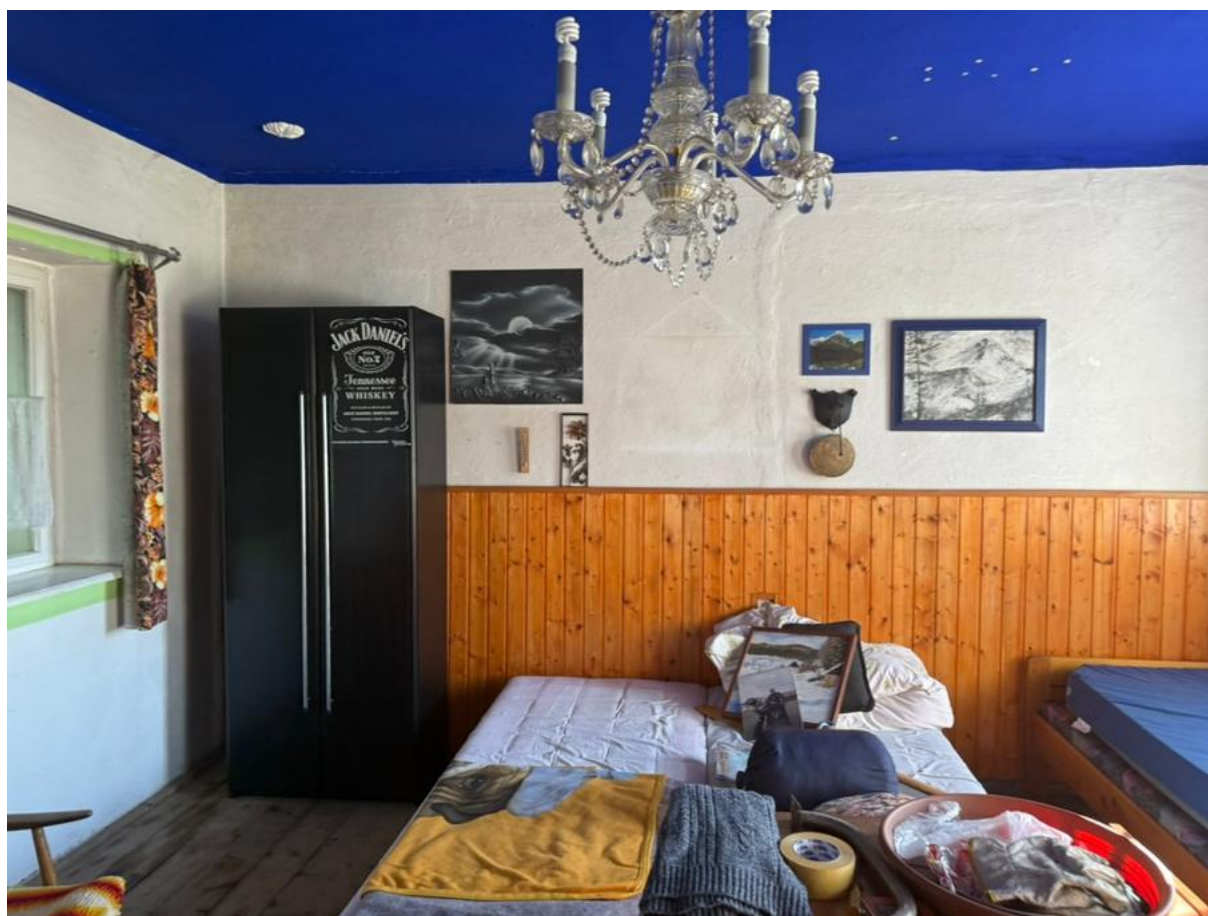
Přízemí objektu

Do objektu se vstupuje z přístupového chodníku, který vede od branky. Pozemek je celý oplocen. Vstup do objektu je zhruba ve středu objektu. Vstupuje se do malé chodbičky, která spojuje několik prostor. Jsou zde osazeny dveře do dílny, do obytných prostor a do koupelny. V chodbičce se nachází pouze věšák na kabáty a deska s elektroměrem a pojistkami.

Koupelna je naproti vstupním dveřím. Nachází se v ní toaleta, umyvadlo a zděný sprchový kout. Je skromně zařízena. Dlažba je jen ve sprchovém koutu, na podlaze a za umyvadlem. Je zřejmé, že se jedná o přestavbu z nějaké jiné místnosti. Koupelna má různé úrovně podlahy a vstup je také přes zvýšený práh. Prosvětlena je malým okýnkem, ve sprchovém koutu. Sprchový kout je oddělen závěsem.

Obytná část je tvořena kuchyní a ložnicí. Kuchyně je osazena velkými kamny s pecí, nad ní se nachází sušák na kladkách. V kuchyni je dále kuchyňská linka selského stylu s varnou deskou a stůl s židlí. Kuchyň má okno jak do přední strany, tak také do sousedního pozemku.

Ložnice navazuje na kuchyň pomocí původní dřevěné dveře. Je vybavena postelí a skromným nábytkem.



Z chodbičky se dá vstoupit do dílny. Ta je původní. V této místnosti byly patrný značně narušené příčné trámy. Některé části byly dodatečně podepřeny překlady z oceli. V dílně se nachází dveře pro vstup z venku, ty byly v době prohlídky zataraseny tak, aby se nedaly použít. Za dílnou byla viditelná část místnosti, která se

již dne nevyužívá a přístup do ní z důvodu velkého množství věcí, nebyl možný. Jedná se zřejmě o starou komoru na potraviny. Část této místnosti byla zahrazena a přestavěna na koupelnu.

Hospodářskou část dále tvoří stodola. Má jeden vchod, přes velká dvoukřídlá vrata, otočená na přední stranu objektu. Ve stodole se nachází zmiňovaný sklep, který byl v minulosti zasypán. Podlaha ve stodole je smíšená, částečně z kamenů, částečně z udusané hlíny. Ve stodole se nachází žebřík pro přístup na půdu. Ta se nachází nad celým podlažím a je vícestupňová. V době prohlídky nebyla zkoumána, a to z důvodu neznalosti stavu podlahy půdy.

Předzahrádka

V předzahrádce se nacházela šachta vodoměru a přístupový chodník. Dále bylo patrné, že byla v minulosti využívána na pěstování zemědělských plodin. V době prohlídky byla porostlá vyššími keři a přerostlými stromy a trávou.

V předzahrádce se směrem k bráně nachází vyústění chráničky pro přívod napájení elektrické brány.



Inženýrské sítě

1) Kanalizace

Pozemek je napojen na obecní síť jednotné kanalizace. Splašková kanalizace je napojena na stranu ulice, kde se síť nachází. Dešťová kanalizace je svedena do trativodů a na povrch pozemku.

Projektová dokumentace skutečného provedení kanalizace ani dokumentace pro stavbu těchto objektů není k dispozici.

2) Vnitřní vodovod

Objekt je zásobován z veřejného zdroje. Šachta na vodoměr je umístěna ze strany ulice v předzahrádce.

Samostatné rozvody po objektu jsou z původních pozinkovaných trubek, některé části, které prošly rekonstrukcí jako je kuchyně a koupelna jsou provedeny z plastového potrubí.

Vedení veřejného vodovodu se nachází před objektem přes komunikaci.

Projektová dokumentace skutečného provedení rozvodů vody ani dokumentace pro stavbu původních rozvodů nejsou k dispozici.

3) Elektroinstalace

3.1.) Napojení objektu

Objekt je napojen na přívod z distribuční nízkonapěťové soustavy, která je vedena do objektu ze strany ulice ze sloupového nadzemního vedení. Hlavní rozpojovací skříň s elektroměrem je osazena v chodbě vedle vstupních dveří do objektu. Projektová dokumentace skutečného provedení hlavního přívodu není k dispozici.



3.2.) Vnitřní elektroinstalace

V objektu jsou rozvody od elektrorozvaděče vyvedeny k jednotlivým spotřebičům a zásuvkám. Elektroinstalace objektu je provedena dle informací vlastníků částečně v původních hliníkových rozvodech, u rozvaděče je vyměněna za měděné rozvody.

Projektová dokumentace skutečného provedení ani dokumentace pro stavbu silnoproudých rozvodů není k dispozici.

4) Vnitřní plynovod

Objekt je napojen na plynovodní rozvod veřejné sítě. Hlavní uzávěr a plynovod je osazen v plotě objektu ve skříni, na hranici pozemku. Plyn je využíván na vytápění. Na vnitřní plynovod je dostupná výkresová dokumentace. Majitel má platnou revizi vnitřního plynovodu.

5) Ohřev teplé vody

Ohřev teplé vody probíhá pomocí elektrického zásobníkového ohřívače. Dle informací majitele o objemu 30l. Ten je umístěn v koupelně. Z něj je teplá voda vedena do sousední koupelny a do kuchyně. Zde jsou rozvody provedeny z plastového potrubí.

6) Vytápění objektu

Vytápění objektu je provozováno pomocí lokálních plynových kamen, která jsou umístěna v kuchyni a v ložnici pod oknem. Přívod spalovacího vzduchu je veden přes obvodové stěny.

V ložnici se dále nachází malá krbová kamna. Ta jsou napojena na další sopouch komínu, který je umístěn v kuchyni.



Technický stav objektu a doporučení

Objekt rodinného domu je ve stavu, kdy je jeho současné obývání možné, ale jedná se o specifický typ bydlení. Spíše se jedná o rekreační objekt.

Co se týká technického stavu, je jeho stav na hraně užívání. Z venkovní i vnitřní strany jsou patrné narušené konstrukce. Zatím se nejedná o kritický stav, ale nejedná se ani o nezanedbatelné poruchy.

Na fasádě objektu jsou patrné praskliny od narušení stářím objektu. Zejména u štítových stěn na obou stranách.

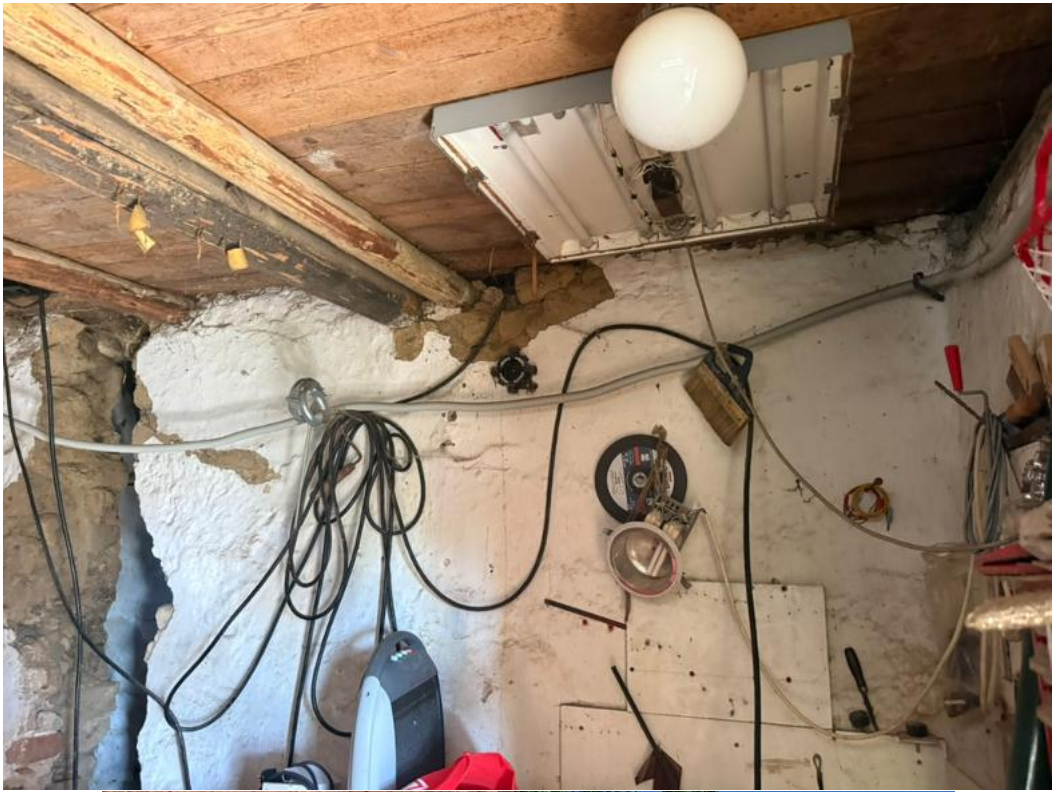


Rovněž na čelní straně jsou praskliny nosných stěn.



Značné je rovněž narušení nosných trámů, zejména je viditelné v prostoru dílny.







Z vizuální prohlídky nebylo možné určit, jaký je skutečný stav základů. Podlahy v místnostech, které byly obývány nevykazovaly žádné viditelné průhyby, propady nebo narušení. V prostoru objektu nebyla patrná žádná plíseň. Na některých místech však byly patrné zásahy červotočů. Nejednalo se o aktuální napadení, tuto skutečnost je však nutné prověřit.

Funkčnost oken nebyla prozkoušena, náhodně použitá a otvíraná okna při prohlídce fungovala a jejich stav byl odpovídající jejich stáří. Dlouhou dobu nebyla restaurována.

Objekt není zateplen. Tloušťka stěn se pohybuje kolem 60 cm. Stavba z nepálených cihel využívá příznivého mikroklima, které tento materiál nabízí.

Střešní konstrukce je v některých částech narušena. Jedná se o pozůstatek zatékání. Je nutné provést výměnu tašky. To sebou přinese i výměnu latí.

Závěr

U objektu je nutné zvážit, na co bude přesně dále využíván. Rekonstrukce objektu bude vyžadovat nemalé prostředky. Stav konstrukcí, zejména stěn a některých trámů, dovoluje provedení oprav, nejedná se ale o snadnou záležitost. Střechu je nutné vyměnit. Střešní taška se odlupuje a tříští, a je otázka času, kdy bude propouštět dešťové srážky.

Výměna napadených trámů je zásadní, a jejich výměna je nutná. Praskliny stěn jsou rozsáhlé. Jejich náprava je možná. Zároveň je možné, že se při jejich nesnadné a nákladné rekonstrukci zjistí další poškození, které není v současnosti viditelné. V tomto případě budou zachovány jen některé stěny a kamna v kuchyni.

Další možností je částečná demolice objektu, popřípadě úplná demolice, s tím, že na bude vystavěn zcela nový objekt. Náklady na demolici se mohou pohybovat cca od 0,45 – 0,8 mil. Kč. Cena je závislá na vzdálenosti obce od skládky a také požadavky na uložení sutí z objektů z nepálených cihel v místním místě uložení.

Stav objektu odpovídá stáří a je patrné, že se jedná o objekt vystavěný jako selské stavení z nižších vrstev. Tudíž jsou konstrukce provedeny z levných, dostupných materiálů.

Umístění pozemku v obci je dobré, ulice je klidná a rozloha pozemku je na rekreační objekt dostatečná.

Upozornění:

V rámci prohlídek objektů jsou mnohé skutečnosti při obhlídce nepostřehnutelné a samotná prohlídka je časově omezena. Je nutné vzít v úvahu, že výše uvedené závady jsou takové, které jsou patrné z prvního postřehu. U mnohých staveb se projeví další skryté závady, které nejsou vizuálně viditelné. Souvisí to zejména se změnami charakteru staveb a jejich přestavbami.

Zdroje:

- Prohlídka objektu,
- Poskytnutá projektová dokumentace – nebyla dostupná,
- Fotografie z prohlídky objektu,
- Fotografie poskytnuté zadavatelem.