

# ZPRÁVA Z VIZUÁLNÍ KONTROLY STAVU OBJEKTU

**Starý Svojanov**

**č. p. 35**

**569 92 Svojanov**

(okres Svitavy)

Stavebně technické řešení

Vypracoval: Ing. Josef Novák  
DT7 s.r.o.  
Strážnická 3  
627 00 Brno  
Datum: 05/ 2026

## Úvod

Předmětem zprávy je objekt samostatně stojícího rodinného domu, číslo popisné 35, v obci Svojanov, část Starý Svojanov, okres Svitavy. Jedná se o objekt, který je užíváný k trvalému bydlení, tvoří jej jednopodlažní objekt a hospodářská stavení. Nachází se na parcele č. 36 o výměře 186 m<sup>2</sup>, a to včetně veškerého členění. Samotný rodinný dům zabírá větší část parcely. Část parcely je nádvoří a předzahrádka. Parcela je vedena jako zastavěná plocha a nádvoří. K objektu náleží dále parcela č. 57 o výměře 574 m<sup>2</sup>. Ta tvoří zahradu pod objektem. Jsou na ní umístěny hospodářská stavení a zahrada. Jedná se o pozemky ve svahu, usazené pod hlavní cestou. Uliční šíře parcely je cca 13 m. Objekt je částečně podsklepen. Objekt je vlastněn ve společném jmění dvou vlastníků. Uliční strana objektu je orientována na severozápad.

## Stavebně technické parametry

### Objekt domu

Z hlediska definice se jedná o rodinný dům, je vlastněn dvěma vlastníky, ti jsou vlastníky i přilehlé parcely. Objekt má jedno obytné podlaží. Je vystavěn částečně terasovitě ve svahu, a to postupným připojováním a přistavováním jednotlivých částí, a také přestavbou hospodářské části na obytnou.

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

V rámci kontroly parcel objektu bylo zjištěno, že ohraničení pozemku ze západní strany kamennou zdí, neodpovídá zakresleným podkladům dle katastru nemovitostí. Ve skutečnosti je opěrná kamenná zeď od sousedního objektu odstoupena od samotné stavby cca 2 – 2,5 m. Zeď je dále osazena plotem tvořeným sloupky a drátěným pletivem. V katastru nemovitostí je rozsah sousedního pozemku zakreslen až po samotný řešený objekt. Zřejmě došlo k chybnému zakreslení, protože hraniční kamenná zídka vykazuje známky jako velmi stará hranice pozemků, nebo došlo k nějakému odkupu v minulosti, o kterém současní majitelé nevěděli, a v současnosti toto není možné prokázat. Nicméně je nutné o této skutečnosti informovat. Výstavba objektu proběhla pravděpodobně v první polovině 20. století, je velký předpoklad, že na základě mnohem staršího objektu.

Objekt a jeho části jsou vystavěny z různých materiálů. Základy a spodní stavba je převážně z kamene, konkrétně z opuky. Z tohoto kamene jsou vystavěny i některé nosné stěny a pilíře. Velká část zdiva je kombinovaná. Je vystavěna z kamene, pálených cihel, keramického zdiva, a některé nenosné konstrukce jsou vystavěny z pórobetonových tvárnic.

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 přístavbě je proveden sádkartonový podhled.

Střecha nad objekty je provedena jako sedlová, ve tvaru Z. Na nosných stěnách jsou osazeny pozednice. Na ty navazují krokve. Část střechy je provedena jako jednoduchá vazba, část střechy je provedena jako hanbálková konstrukce. Na krokve jsou osazeny dřevěné latě a keramická pálená taška.

## Popis jednotlivých podlaží

### Přístup k objektu

Z hlavní silnice se k objektu sjíždí původním neudržovaným sjezdem. Ten je jen částečně zpevněn šterkem. Vstup na pozemek je přes původní ocelovou branku a vjezdovou bránu. Vstup je proveden na chodníček do předzahrádky a na venkovní terasu, ta navazuje na kryté zápraží. Zde se nachází vstup do objektu.



### Přízemí objektu

Do objektu se vstupuje ze zápraží, přes vstupní dveře osazené na vybudované dřevěné konstrukci. Ta rozdělila celé zápraží na dvě části. Ta za vstupními dveřmi tvoří krytou chodbu. Je provedena jako dřevěná, z desek a latí, a je částečně zateplena, a zateplení je kryto různými materiály. Strop je kryt látkou, boční stěny dřevěné konstrukce pohledovými fasádními deskami s perem a drážkou, pravá stěna je tvořena původní venkovní stěnou objektu, která je pravděpodobně kamenná. Zem je vydlážděna keramickou dlažbou.

Hned vedle vstupu jsou osazeny nepůvodní dřevěné selské dveře, za kterými je z bývalých komor na uskladnění pokrmů vystavěna místnost s pračkou a sušičkou, dále je zde osazeno umyvadlo s toaletním stolkem, přes kterou se dá projít do koupelny. Koupelna je vybavena závěsným elektrickým boilerem, toaletou a uprostřed místnosti je osazen skládaný sprchový box se zástěnou. Podlahy v obou místnostech jsou provedeny z keramické dlažby.





Další místnost na pravé straně slouží jako spojovací chodba. Je mírně vyvýšena proti hlavní chodbě. Jsou zde osazeny dřevěné prkenné schody do zadní místnosti a skládací schody, které vedou na půdu. Zadní místnost je vůči chodbičce vyvýšena cca o 0,5 m. Po zdolání schodů, se vejde na podlahu z kamenné dlažby do místnosti, která patří pravděpodobně k úplně původnímu objektu. Je osazena malým dřevěným kastlovým oknem, orientovaným na jihozápad. Místnost je relativně úzká. Nachází se zde dvě dřevěné skříňe a selská dřevěná postel s hlavním a malým čelem. Strop je zde trémový, s pohledem z dřevěných fošen.





Hlavní chodba dále pokračuje do kuchyně. Ta je průchozí. Vedou z ní dveře do předního pokoje, který je orientován do zahrady a do obývacího pokoje. Vstup do obývacího pokoje je prostý, bez dveří a zárubně. Kuchyně je opatřena keramickou lesklou dlažbou. V kuchyni se nachází kuchyňská linka složená z různých typů kuchyňských linek. Je vybavena dřezem, sporákem, myčkou nádobí. Je zde i samostatně stojící lednice. Uprostřed kuchyně jsou osazena litinová kamna na dřevo. Obývací pokoj je rovněž vydlážděn keramickou dlažbou. Stěny jsou částečně zbaveny omítky. Na jedné straně jsou jasně patrné kamenné pilíře tvořené z opuky. Stěna do

zahrady je opatřena plastovým oknem téměř na celou výšku stěny. Podhled stropu je opatřen sádkokartonem. Tato místnost je přestavěna z původní hospodářské místnosti, nejspíše ze stodoly. Původní kamenné pilíře byly propojeny místo dřevěnou výplní pórobetonovými tvárnici a prostor byl změněn na obytnou místnost. Vybavení obývacího pokoje je zcela běžné. Na stropě je osazen elektrický ventilátor.



Přední pokoj je vybaven jako dětský pokoj s několika patrovými postelemi. Na podlaze je stejná dlažba jako v kuchyni. Stěny jsou v této místnosti omítnuty v celé ploše. Okno je plastové a je orientované do zahrady, na jižní stranu. Vstupní dveře jsou z masivního dřeva, částečně prosklené v horní části vzorovaným sklem osazeným do křížového rámu. Strop je zde omítnut. V této místnosti se nachází na stěně zaslepený otvor sopouchu do komínového průduchu. Komín je částečně integrován do nosné stěny. Vystupuje do kuchyně.

#### Půdní prostor

Nad celým objektem se nachází sjednocená půda, která je stejně jako objekt napojena z různých částí. Také úrovně půdy jsou různé. Půda je jednoduchá a v době prohlídky se zde nacházelo velké množství skladovaného nábytku a již nepoužívaných věcí. Část půdy byla v rekonstrukci a prostor byl v části směrem do dvora otevřen a připraven pro instalaci prosklení.



## Sklep

Pod obývacím pokojem se nachází sklepní prostor, který je přístupný ze strany dvora. Sklep je celý vystavěn z kamene. Stropní konstrukce nebyla v době prohlídky viditelná. V době prohlídky byl tento prostor zaskládán materiálem a věcmi. Stropní podhled byl oblepen pěnovým polystyrenem. Toto sloužilo jako zateplení podlahy pod prostorem obývacího pokoje.



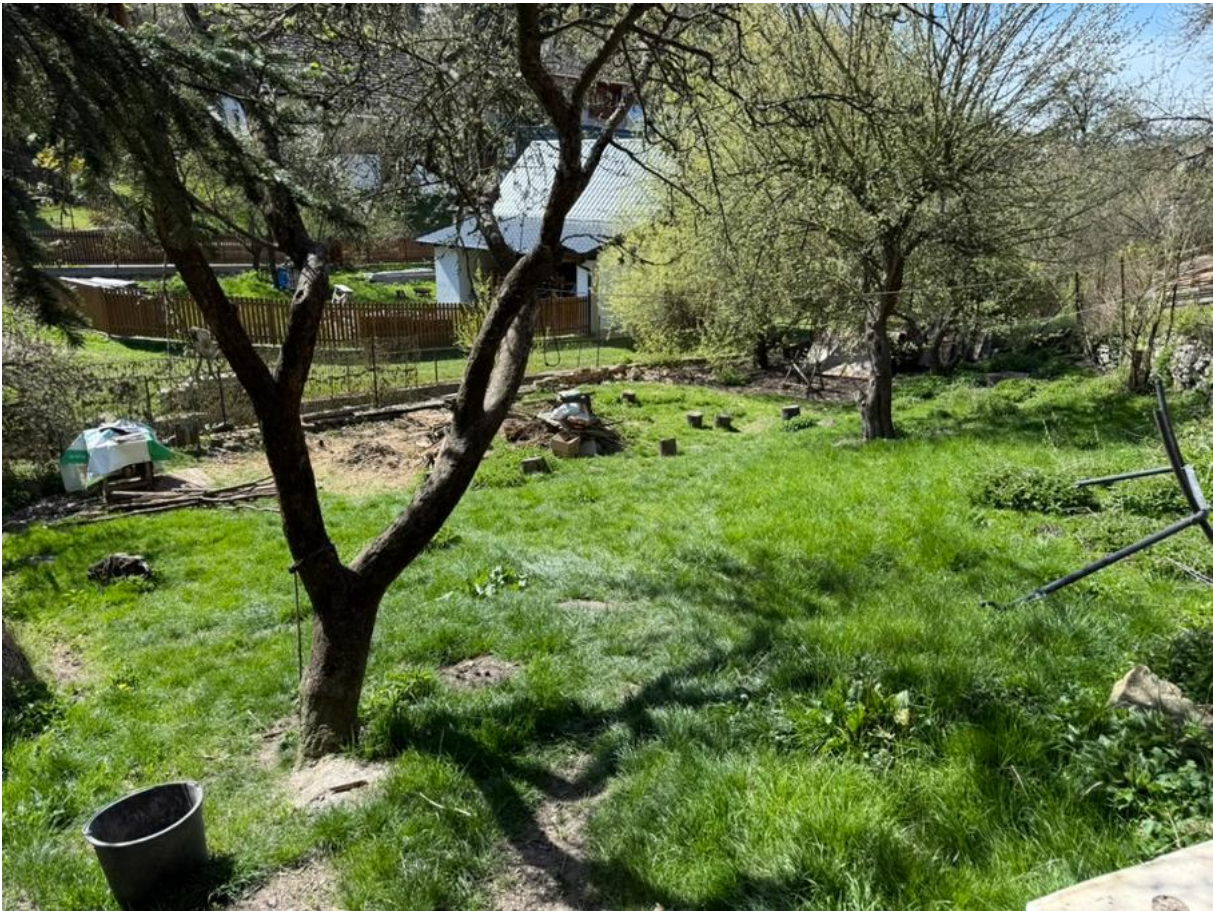
## Zahrada a dvůr.

Vnitřní strana pozemku je částečně řešena jako kamenná terasa a předzahrádka. Kamenná terasa je již částečně rozrušena, zejména na spodní straně. Navazuje na zápraží, je předpoklad, že zápraží bylo v minulosti součástí. Vedle terasy se nachází okrasná zahrádka ohraničená kamennými zídkami. Kolem ní vede chodník, dlážděný kamenem. Ten veden od vstupní branky kolem terasy na zahradu. Vedle vstupní branky je osazena dvoukřídlá brána, svařená z ocelových profilů, opatřená dřevěným laťováním. Plot kolem pozemku má v této části kamenný základ a mezi ocelové sloupky jsou osazeny dřevěné laťované pole.

Na hranici zahrady se nachází hospodářská místnost, respektive kůlna. Jedná se o objekt postavený z dřevěné trámové nosné konstrukce, na které jsou nabitý deskové záklopy. Střeška je provedena jako šikmá, pultová, z prostých trámů posazených našikmo, na kterých jsou osazeny střešní latě a keramické střešní tašky. Objekt je rozdělen nábytkem na dvě části. V jedné části se v dob prohlídky nacházel o náradí a dílna. V druhé polovině se nacházela odpočinková část s postelí, stolem a skříní na nádobí. Každá část má vlastní vchod. Dveře jsou provedeny ze starých dveří a zavírají se na petlici.

Zahrada je oddělena pomocí dřevěného hrazení na dvě části. Je viditelné, že větší část byla využívána jako výběh pro zvířata. Menší polovina, nacházející se za objektem kůlny, byla využívána na pěstování zeleniny a ovoce. Pozemek je ze spodní strany ohraničen ocelovým drátěným plotem s ocelovými sloupky.







## **Inženýrské sítě**

### **1) Kanalizace**

Pozemek není napojen na obecní síť jednotné kanalizace. Splašková kanalizace je napojena na odpadní jímku, kterou je nutné po naplnění vyčerpat a vyvézt. Dešťová kanalizace je svedena do trativodů a na povrch dvora. Přední část střešní konstrukce směrem do ulice je odvodněna rovněž na vlastní pozemek.

Napojení na splaškovou kanalizaci obce je nutné ověřit. Projektová dokumentace skutečného provedení kanalizace ani dokumentace pro stavbu těchto objektů není k dispozici.

### **2) Vnitřní vodovod**

Objekt je zásobován z veřejného zdroje, zároveň se na pozemku nachází studna. Šachta na vodoměr je umístěna ze strany objektu, kde je vystavěna kamenná zeď od sousedního pozemku. Jedná se o tu část, která je v současnosti zakreslena jako část sousedního pozemku. Přístup k šachtě je však bez problémů. Je nutné ověřit funkci hlavního vodoměru.

Studna, která se nachází na pozemku je v současnosti nefunkční, je zasypaná.

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 z sloupového nadzemního vedení. Hlavní rozpojovací skříň s elektroměrem je osazena na fasádě objektu vedle vstupních dveří do objektu. Nové jištění objektu je osazeno v chodbě, a to na pravé straně v samostatné skříni.

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 v měděných rozvodech.

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

### 4) Vnitřní plynovod

Objekt není napojen na plynovodní rozvod veřejné sítě.

### 5) Ohřev teplé vody

Ohřev teplé vody probíhá pomocí elektrického zásobníkového ohřivače o objemu 80l. Ten je umístěn v koupelně. Z něj je teplá voda vedena do sousední koupelny a do kuchyňského kouta.



### 6) Vytápění objektu

Vytápění objektu je provozováno pomocí lokálních kamen, která jsou umístěna v kuchyni. Objekt má dva komíny. V současnosti je jeden využíván na vytápění. Druhý komín nebyl revidován. V době prohlídky na něj nebyl napojen žádný spotřebič. Stav komínů odpovídal stavu celého objektu. V obývacím pokoji je jako vytápění využíváno elektrické podlahové vytápění.



## Technický stav objektu a doporučení

Objekt rodinného domu je ve stavu, kdy je jeho současné obývání možné, ale jedná se o specifický typ bydlení. Objekt je zrekonstruován ve vnitřních prostorách do venkovského, selského a rustikálního vzhledu.

Co se týká technického stavu, je první dojem lepší, než je skutečný stav. Staticky je objekt stabilizovaný. Svah, na kterém byl vystavěn v době prohlídky neujižděl, a ani nebyly patrné praskliny na objektu a jeho částech, které by nějaké takové pohyby naznačovaly. Nicméně, na objektu je velmi patrné, že rekonstrukce byla prováděna převážně svépomocí. Napojení stavebních konstrukcí není v některých částech provedeno správně. Což odhalují mnohé vlásečnicové a milimetrové praskliny. Je patrné, že rekonstrukce probíhala postupně, pravděpodobně za doby jejího užívání. Některé části nesplňují požadavky na moderní bydlení a požadavky na technické normy a vyhlášky.

Objekt není zateplen, nebo je zateplen jen v částech. Nejsou ošetřeny tepelné mosty a objekt je jednoznačně bez tepelné izolace. Napojení jednotlivých konstrukcí je provedeno v některých případech vadně a po čase se tyto závady projeví a do objektu začne zatékat.

Výškové rozdíly mezi místnostmi jsou z dnešního hlediska nepřijatelné. V případě, že bude objekt považován za chatový objekt historického provedení, je tento požadavek neopodstatněný. Zejména rozdíl do ložnice je opravdu specifický a dle původního provedení.

Střešní konstrukce je v některých částech narušena. Jedná se o pozůstatek zatékání a následné hniloby. Minimálně tyto části krovů je nutné vyměnit. Střešní konstrukce je původní a nemá žádnou pojistnou hydroizolaci. To znamená, že pod střešní krytinu v zimních měsících podfukuje sníh. Což v této oblasti není nic neobvyklého. Střešní krytina je včetně krovů v kondici, kdy se její životnost chýlí ke konci. V rámci prevence by bylo dobré, minimálně ošetřit veškeré detaily, aby nedocházelo k případnému zatékání do objektu v prostoru půdy. Rovněž otevřená část štítu směrem do zahrady může v průběhu bouřky znamenat problém se zatékáním.





Určitou sanaci by zasloužily i komínová tělesa. Jejich stav je rovněž odpovídající době vystavění.

Zahrada je rozlehlá a vzhledem k tomu, že byla převážně užívána jako pastvina a výběh nebyla nijak kultivována. Část zahrady, která sloužila pro pěstování plodin, byla v době prohlídky již bez údržby.

Dvorní část vyžaduje větší zásah. Zejména terasa je u paty částečně odplavena a vyžaduje nové podchycení.



Oplocení je převážně původní a v době prohlídky byl jeho stav odpovídající jeho věku.



## Závěr

Objekt rodinného domu je z dnešního hlediska lepší považovat za víkendový objekt. Pro investory znamená celkovou rekonstrukci. Pokud nebude tento objekt déle užíván, nebude vytápěn a nebudou provedeny nutné opravy na střešní plášti a některých obvodových konstrukcích, dojde k jeho značné degradaci.

Je nutné provedení i rekonstrukce vnitřních prostor, a to zejména z hlediska tepelné pohody. Při prohlídce nebyla patrná vlhkost uvnitř objektu. Prohlídka však proběhla za mimořádných podmínek dlouhotrvajícího sucha, a tudíž není průkazné, zda k nějakým zatečením či prolínání dochází.

Z hlediska developerského se jedná o objekt, který je samostatný, není vyloučen na okraj obce a při provedení určitých technických úprav je možné provedení jeho proměny na skvělý víkendový objekt. Jeho poloha je v historické obci, v blízkosti přírody a hradu Svojanov. Osazení v kopcích působí jako horská oblast. Vzdálenost od města Brna je do padesáti minut jízdy vozidlem, což není velká vzdálenost.

Rekonstrukce objektu bude vyžadovat nemalé prostředky pro úpravu objektu na dnešní běžný standard.

## 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.