

ZPRÁVA Z VIZUÁLNÍ KONTROLY STAVU OBJEKTU

Lažánky č. p. 100

664 71 Lažánky

Stavebně technické řešení

Vypracoval: Ing. Josef Novák
Bučovická 3 627 00 Brno
Datum: 06/ 2025

Úvod

Předmětem zprávy je objekt polořadového domu, číslo popisné 100, v obci Lažánky, vzdálené cca 30 km na západ od centra města Brna. Objekt je užívaný k trvalému bydlení, tvoří jej jedno podlažní objekt. Nachází se na parcele č. 119 o výměře 207 m², a to včetně přístaveb. Samotný rodinný dům zabírá cca 73 m². Jedná se o pozemek v mírném svahu, který je v prostoru parcely srovnán do roviny. Uliční šíře objektu je cca 15,5 m. Součástí parcely je přistavěná stodola, která má s rodinným domem společnou střechu. V podzemí se nachází původní sklep o výměře cca 8 m². Objekt je vlastněn jediným vlastníkem. Uliční strana objektu je orientována na východ.

Stavebně technické parametry

1) Objekt domu

Z hlediska definice se jedná o rodinný dům, je vlastněn jediným vlastníkem. Objekt má jedno obytné podlaží. Jako rodinný dům je uveden i v katastru nemovitostí. Pozemek je v katastru nemovitostí specifikován jako stavební pozemek.

K objektu nebyla k dispozici žádná původní projektová dokumentace z výstavby. Ke stavbě je provedeno mapování skutečného stavu, a to v rámci studie na nově navržený objekt na souboru parcel vlastněných majitelem.

Výstavba objektu proběhla v první polovině 20. století, je možné, že na základě staršího stavení. Dle uvedených informací majitele objektu, který byl přítomen při prohlídce objektu, byl objekt postupně částečně rekonstruován, a to v letech 2008 – 2024. Proběhly opravy a podřezání některých stěn objektu, jejich sanace. Dále byly provedeny opravy podlah v obytných místnostech, kdy bylo provedeno celkové odstranění původních vrstev a provedena hydroizolace a nové vrstvy dřevěných podlah včetně zateplení.

K původní stavbě rodinného domu byly v minulosti přistavěny hospodářské stavení ve dvorní části a významnou stavbou je stodola, která byla bezprostředně přistavěna k objektu za strany boční ulice. Ta je v současnosti využívána jako sklad materiálu.

Objekt je zastřešen klasickou sedlovou střechou. Ta byla vystavěna nad původním objektem, po přístavbě stodoly měl objekt střechy dvě, každá z vlastní krytinou. V rámci opravy střechy, jejíž termín provedení není znám, došlo ke sjednocení krytiny a ta je v současné době provedena v jednom kuse nad oběma objekty. Stavebně jsou však půdní prostory stále samostatné a oddělené původní štítovou stěnou rodinného domu. Stodola má štítovou stěnu jen z jedné strany. Na střeše se nachází několik komínů, které původně odváděly zplodiny z lokálních topidel. V dnešní době je velká část nevyužita. Na komínech je patrné nastavování v rámci zvednutí a propojení střechy.

Materiál, z něhož je objekt vystavěn je různý, jedná se o směs cihlové výstavby v kombinaci s kamenem a hliněných nepálených cihel.



Popis jednotlivých podlaží

Sklepní prostor

Sklep je vystavěn z kamene a je zakryt kamennou valenou klenbou. Má cca 8 m² a schází se do něj po kamenném schodišti z hlavní chodby. Dveře do sklepa jsou provedeny jako selské z prken, zavěšené na původních pantech. Podlaha ve sklepe je pravděpodobně hliněná. Sklep slouží k uchování potravin. V dnešní době je zde osazen domovní vodoměr a ústí sem domovní přípojka. Vodovod je dále veden přes strop do objektu.



Přízemí objektu

Do objektu se vstupuje z hlavní ulice a vstup je umístěn cca v polovině objektu. Vstupuje se do hlavní chodby, která dělí objekt na dvě poloviny a prochází objektem až k zadním dveřím, kterými se vstupuje do dvora.

Vstupní dveře jsou dřevěné, částečně prosklené neprůhledným sklem. Hned za vstupem, na pravé straně, se nachází vstup do ložnice. Jedná se o místnost o velikosti 8 m². Pokoj je vyvýšen vůči chodbě cca o 35 cm. Jedná se o původní místnost, která byla výše z důvodu bývalého zápraží. Tento vstup nevyhovuje standardní normě a není vhodný do obytných objektů. V místnosti se nachází vystupující komínový průduch, zřejmě od původního lokálního topidla.

Na levé straně chodby je viditelná přípojka internetu a telefonu a na stěně je původní elektrorozvaděč, kde je osazen domovní elektroměr. Veškeré jištění je původní z 80. let 20. století. Rozvaděč je osazen v nise, zapuštěné ve stěně, krytý je posuvným tabulovým sklem.

V chodbě se dále nachází dveře pro vstup na půdu. Zde je umístěno prudké točité schodiště hned za dveřmi. Tento vstup je rovněž vyvýšen vůči chodbě.

Chodba se na konci rozšiřuje do malé skoro kolmé chodbičky. Na levé straně je osazen vstup do kuchyně, na pravé straně jsou dveře na do sklepního prostoru, dveře do koupelny a na toaletu. V obvodové stěně je ještě osazeno slepé okno, které pravděpodobně kdysi bývalo využíváno na chlazení potravin.

Pod stropem chodby jsou viditelné rozvody vytápění. Podlahu tvoří původní dlažba.

Koupelna je původní. Obložen je pouze prostor nad umyvadlem. Na podlaze je provedena hlazená betonová stěrka s nepropustným nátěrem. Obklad je u baterie poškozen, pravděpodobně po opravě. V koupelně se nachází litinová vana. Je zde rovněž umístěna pračka a vyvěšeny prádelní šňůry. Do koupelny jsou osazeny prosklené dveře, a to zrníčkovým neprůhledným sklem. Jedná se jediný přísun světla do koupelny.

Toaleta je jednoduchá, osazená keramickou na zemi stojící mísou, se samostatnou splachovací nádrží, osazenou na stěně. Na toaletě je osazeno původní okno. Dále je zde pověšen závěsný plynový kotel, rozvody vytápění a potrubí plynovodu, které kotel napájí. Rozvody nejsou natřeny. Na toaletě se nachází komínový průduch.

Podlaha je kryta linoleem. Stěny jsou vymalovány původní barvou.

Na druhé straně se vstupuje do kuchyně. Kuchyně je průchozí a na její podlaze je patrné, že byla v dřívějším období rozdělena na více částí. V kuchyni se nachází také komínové těleso. Na obvodové stěně pod oknem ze dvora je patrné, že došlo k sanaci stěny proti vlhkosti. Nutno uvést, že do prostoru kuchyně není zaveden rozvod vodovodu.

Dle informací majitele objektu je tato sanace více než 15 stará.

Na levé straně se prochází do přední místnosti. Ta slouží jako ložnice. Má okno orientované do hlavní ulice. Pokoj má 15,6 m². Zde byla dle informací majitele rovněž provedena sanace podlahy. Došlo ke kompletní demontáži stávající podlahy, opravy ležaté hydroizolace, provedení nového dřevěného roštu, zateplení konstrukce a překrytí záklopem a položení pochozí vrstvy.

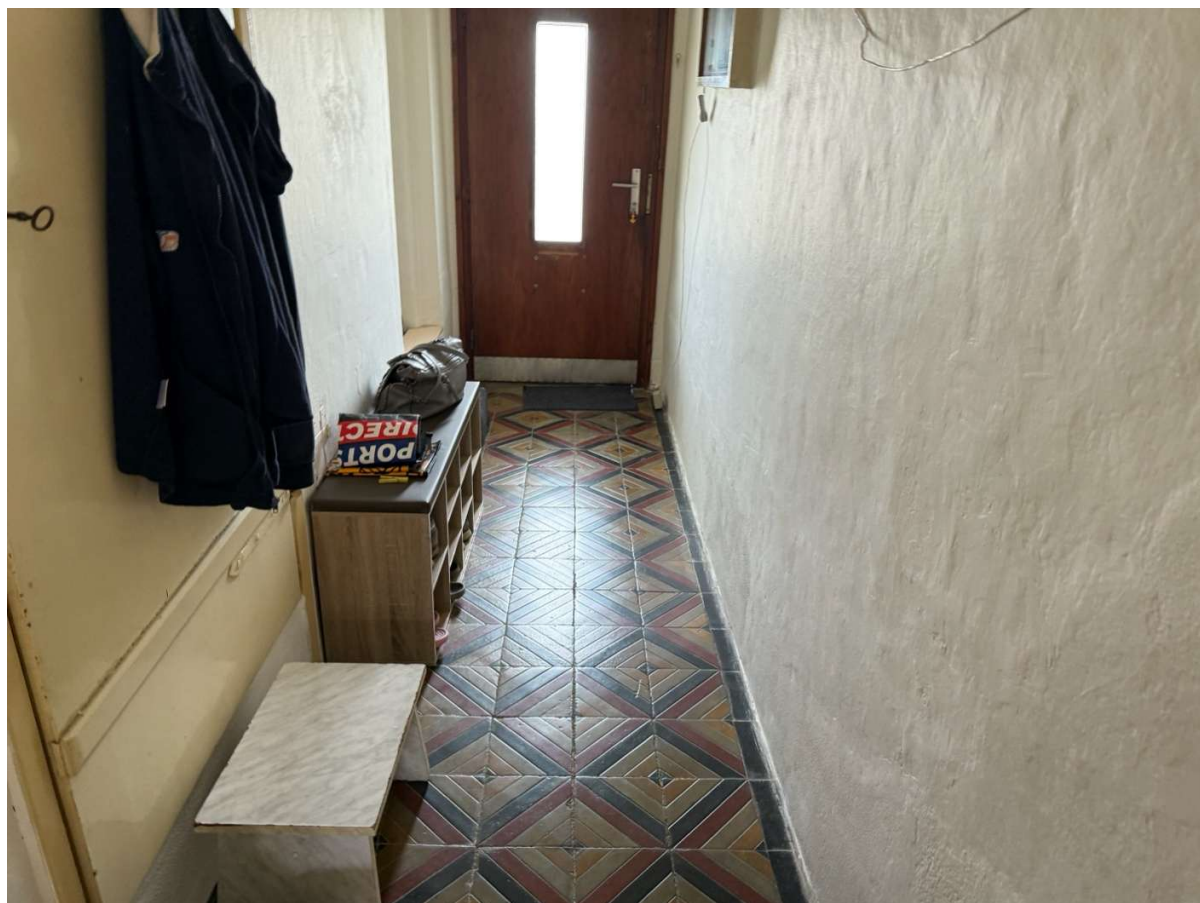
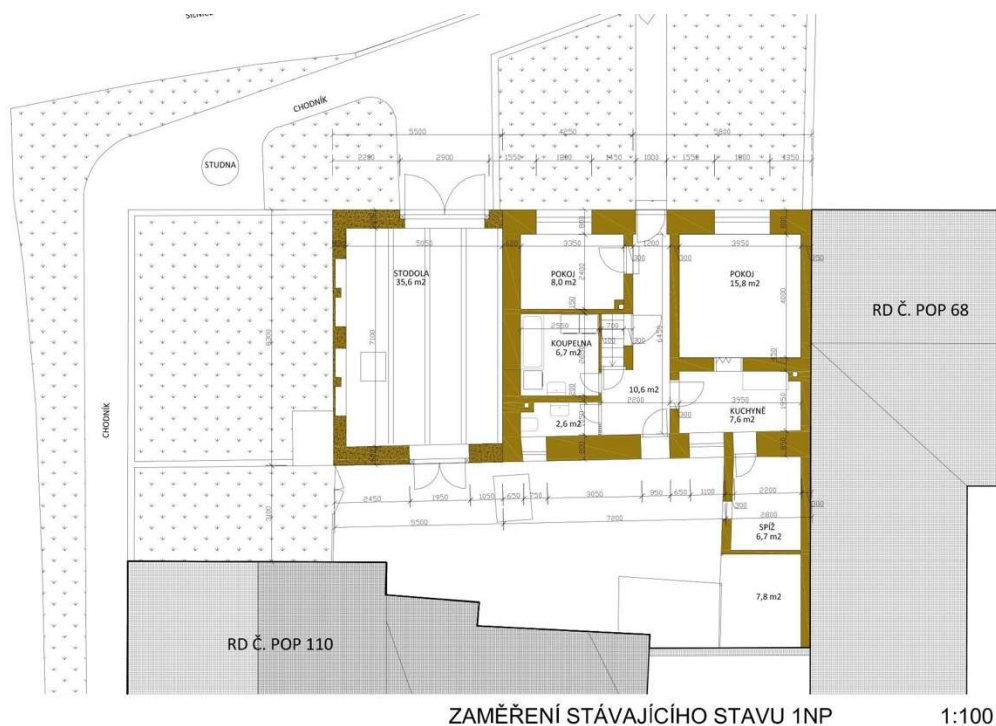
Naproti pokoji je z kuchyně vstup do spižírny. Ta je původní, s mřížovým okýnkem do dvora, krytým jednoduchým zasklením.

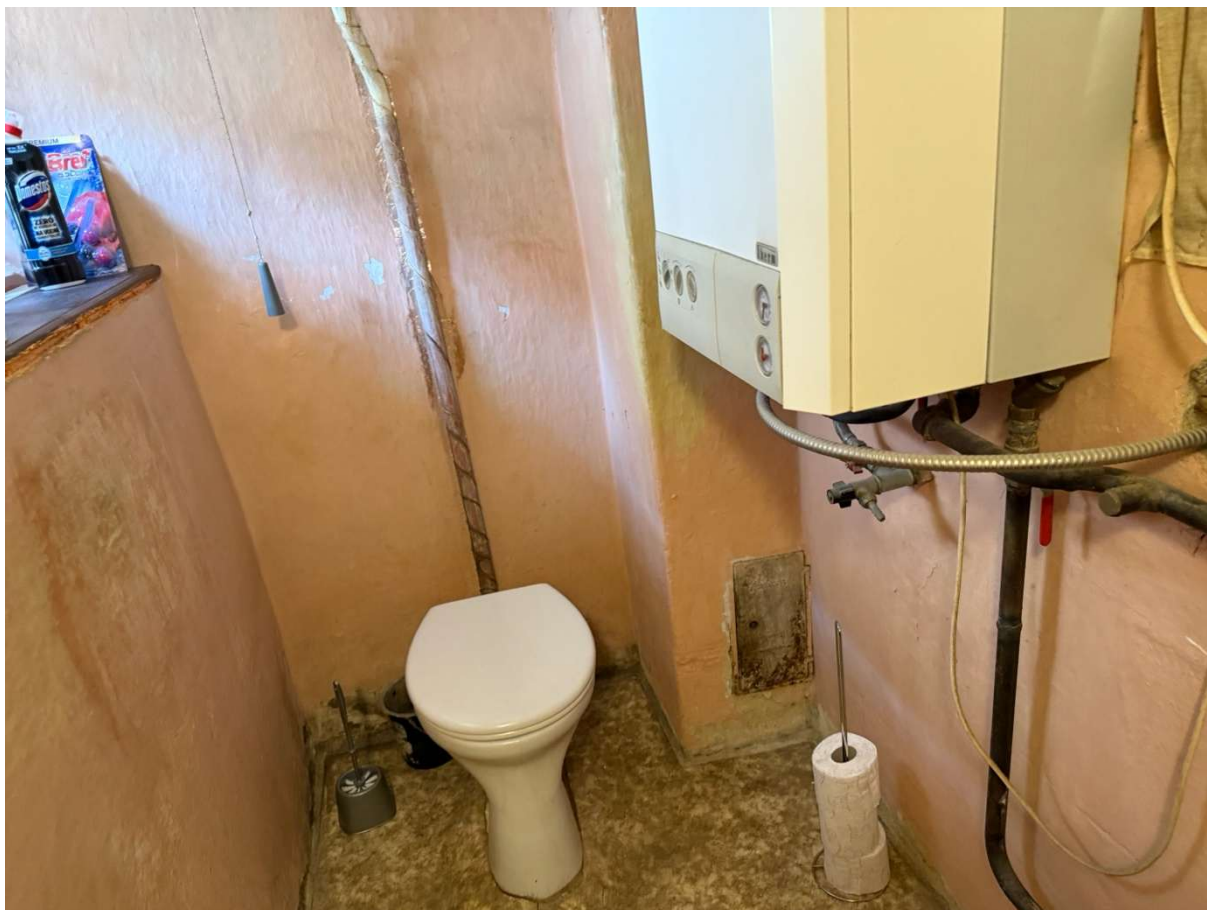
Spižárna je vybavena regály a slouží k uchování potravin. Na podlaze je rovněž položeno linoleum.

Z hlavní chodby se dveřmi projde do dvora. Zde se nachází nesouvislý, mírně nakloněný povrch, tvořený různými materiály, vystavěných v různých obdobích.

Rovněž jsou zde části a pozůstatky hospodářských stavení, které se již nevyužívají. Některé jsou ve stavu, kdy už další využití není možné.

Ze dvora je mimo jiné vstup do stodoly a dále je tam osazena branka, která tuto část odděluje od malé zahrady, která se nachází vedle stodoly na nároží dvou přilehlých ulic. Zahrada je v současnosti zatravněna a osazena ovocnými stromky.





Půda

Na půdu se vstupuje pomocí dřevěného točitého schodiště, které bylo vystavěno s původním objektem. Z dnešního hlediska nevyhovuje svými rozměry. Jedná se o původní prvek.

Půda nad hlavním objektem je jednoduchá, tvořená dřevěnou konstrukcí. Na krokve jsou osazeny dřevěné latě a na ně je položena střešní keramická taška. Pravděpodobně ze 70. nebo 80. let 20. století. Střecha nemá žádné pojistné izolační vrstvy a ani žádné zateplení. Není zateplen ani strop nad 1.np. Podlaha na půdě je osazena půdovkami. Část střechy je opravovaná a na některých místech je patrné, že v minulosti došlo k zatékání. Část latí a krokví byla vyměněna nad částí přístavby. Střecha odpovídá dobře výstavby.



V prostoru půdy nebyly patrné poškození komínových těles. Štítové stěny se jevily jako stabilní, i když je na nich patrné, že byly provedeny patrně svépomocí. Stěna od souseda nesla známky zatékání z minulosti.

Celkově je patrné, že na propojení krokví byl použit ležatý trám, který je v některých místech stářím oslaben a střecha je v některých částech prosedlá. Nejvíce patrné je to nad stodolou, kde je pokles jasně vidět ze strany ulice.

Střecha je osazena pozinkovanými žlaby, které jsou natřeny hnědou barvou.

Stodola

Jedná se o objekt, který byl dostavěn a přilepen k původnímu rodinnému domu. Konstrukce střechy je u objektu rodinného domu osazena jen na nosných pilířích. Vypodložení konstrukce střechy a pozednice je pomocí cihel.

Stodola má hliněnou podlahu a podlaha není rovná. Půda není nad celým prostorem. Je využívána na skladování sena. Ve stodole je patrné, že byla využívána na hospodářské účely. Vrata má osazena do dvora i do ulice. Vrata do ulice jdou otevřít pouze z části.



Inženýrské sítě

1) Kanalizace

Pozemek je napojen na obecní síť jednotné kanalizace. Na tu je napojena splašková kanalizace i dešťová kanalizace. Ta je z dvorní části převedena do obecní sítě před objektem. Objekt je napojen původní přípojkou. Navíc se pro objekt vybudovala nová kanalizační přípojka, která je ukončena šachtou, která je prozatím zaslepena. Šachta se nachází v průjezdu před vrata do stodoly. Projektová dokumentace skutečného provedení kanalizace ani dokumentace pro stavbu těchto objektů ale není k dispozici.



2) Vnitřní vodovod

Objekt je zásobován z veřejného vodovodu pomocí přípojky vody, která je přivedena do sklepa ze strany ulice. Spotřeba je řešena hlavním vodoměrem osazeným na této přípojce. Samostatné rozvody po objektu jsou z původních pozinkovaných trubek. 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. Hlavní měření a veškeré jištění je osazeno ve vstupní chodbě. 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 v původním hliníkovém rozvodu. Projektová dokumentace skutečného provedení ani dokumentace pro stavbu silnoproudých rozvodů není k dispozici.

4) Vnitřní plynovod

Objekt je napojen na plynovodní rozvod veřejné sítě. Před objektem se nachází skříň s hlavním uzávěrem a plynoměrem. Pak je vnitřní plynovod veden do objektu a přes prostor stodoly, kde je potrubí zavěšeno na stěně, přes stěnu je doveden na toaletu ke kotli. Projektová dokumentace vnitřního plynovodu není k dispozici.



5) Ohřev teplé vody

Ohřev teplé vody probíhá pomocí plynového kotle THERMONA, který ohřívá vodu průtokově. Z hlediska užívání objektu, je tento systém dostatečný. Jedná se však o kotel, který není kondenzační. Kotel je osazen v místnosti toalety.

6) Vytápění objektu

Vytápění objektu je provedeno pomocí plynového kotle THERMONA. Na ten jsou napojeny rozvody vytápění. Ty jsou pak vedeny k jednotlivým otopným tělesům. Ty jsou osazeny pouze v ložnicích.

Od vytápění není k dispozici žádná projektová dokumentace.

Technický stav objektu a doporučení

Objekt rodinného domu je ze stavebního hlediska ve stavu, kdy je možné jeho okamžité užívání. Není to však objekt, který nabízí moderní bydlení.

Od objektu není dostupná žádná projektová dokumentace skutečného stavu po provedených rekonstrukcích a ani z výstavby objektu.

Při prohlídce nebyla možná kontrola založení objektu z důvodu okolního terénu. Dle provedené kontroly obvodového nosného zdiva z vnější části a vnitřní části, nejsou na objektu žádné viditelné statické defekty a viditelné praskliny v rámci původního rodinného domu. Na objektu stodoly jsou praskliny patrné ze strany štítu. Je pravděpodobné, že jsou způsobeny sednutím přední části objektu. Ze stejného důvodu je problematické otevření části uličních vrat do této části budovy.

Na objektu jsou jasně viditelné zásahy po sanaci. To je podřezání obvodového zdiva z přístupných stran. Z čelního pohledu je levý pokoj doizolován těsně nad terénem, pravý pokoj je izolován cca 50 cm nad terénem.

V suterénu objektu, ve sklepě, byly patrné známky vlhkosti, ale pravděpodobně se jedná o stabilizovaný stav, který nijak nenarušuje statiku objektu a nezpůsobuje navlhání stěn objektu. Jedná se o typické klima tohoto typu sklepa.

Objekt není v žádné části zateplen. Obvodové stěny jsou však šířky 50 až 80 cm, takže ztráty přes stěny jsou pozvolné. Nicméně objekt rodinného domu nevyhovuje žádným požadavkům na tepelné izolace konstrukcí moderních objektů. Nejvíce tepla odchází přes stávající stropní konstrukci, která je složená z dřevěných trámů se záklopy a rákosovým roštem s nahozenou spodní omítkou. Je možné, že nad obytnými částmi je v konstrukci stropu ještě původní izolační vrstva z popelové strusky nebo obilného mlatu. Její tepelné vlastnosti však již budou téměř nulové.

Při vizuální kontrole rodinného domu nebylo nikde patrné zavlhnutí stěn, a to ani v sanovaných částech. Mimo sklepa, nebyly v jiných místnostech žádné projevy vzlínání vlhkosti spodní stavby nebo plísní. V místě prostupů domovních přípojek nebylo patrné žádné prosakování vlhkosti.

Střešní krytina je včetně krovů v kondici, kdy se její životnost chýlí ke konci. Bude ji nutné v příštích 10 letech zabezpečit a znovu opravit nebo úplně vyměnit.

Prohlídka byla provedena v době mimo deště a nebyla provedena na celém rozsahu půdy, zejména nad objektem stodoly. Lokální opravy byly při prohlídce patrné.

Stěny nevykazují žádné aktivní statické narušení z hlediska sedání objektu nebo z důvodu pohybu konstrukcí.

Schodiště na půdu nevykazovalo v době prohlídky poškození, prasklina byla pouze na spodní straně omítnuté části – odpadnutá omítka. Její příčina není jasná. Schodiště je bez zábradlí. Schodiště je velmi příkré a stupně jsou velmi úzké.







Závěr

Posouzení objektu lze brát z ze dvou hledisek. Z hlediska stávajícího objektu se jedná o objekt, který je na hranici uživatelských požadavků dnešních investorů. Jedná se však o příležitost pro někoho, kdo má zájem se takovým objektem plně zabývat, a využije jej jako příležitost pro svou seberealizaci. Na základě dobře promyšlené strategie a investic je možné z objektu udělat objekt, který moderní požadavky na bydlení splňuje. Navíc pozemek nabízí i seberealizaci v rámci vlastní zahrádky a předzahrádky.

Druhým hlediskem posouzení objektu je náhled díky zpracované studii, kterou nechal současný majitel objektu zpracovat, a který uvažuje o výstavbě nového objektu k bydlení a demolici stávajícího objektu. Jedná se o zdařilou studii, která maximálně využívá potenciál pozemku a jeho umístění jako rohového pozemku. Vše při zachování vesnického rázu a v návaznosti na původní charakter objektu.

Díky nové síti kanalizace, napojení na vodovod, plynoinstalaci poskytuje pozemek veškeré dostupné sítě.

Z developerského hlediska je bonusem lokalita objektu. Obec Lažánky je v rámci dosahu centra města Brna do 30 minut a dálniční síť je rovněž docela blízko. Objekt se nachází v klidné, malé obci, která je umístěna v zalesněné oblasti s dobrým a pohodlným přístupem do přírody.

Rovněž velikost parcely je z hlediska rozsahu z dnešního hlediska dobře přijatelná, není zbytečně velká a poskytuje rovněž zázemí zahrádky.

Zdroje:

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