

# **ZPRÁVA Z VIZUÁLNÍ KONTROLY STAVU OBJEKTU**

**Nová č. p. 239  
664 56 Blučina**

Stavebně technické řešení

Vypracoval: Ing. Josef Novák  
Bučovická 3 627 00 Brno  
Datum: 09/ 2023

## Úvod

Předmětem zprávy je objekt řadového domu, číslo popisné 239 na ulici Nová v obci Blučina, vzdálené cca 20 km na jih od centra města Brna. Objekt je užívaný k trvalému bydlení, tvoří jej dvě nadzemní podlaží. Nachází se na parcele č. 480 o výměře 146 m<sup>2</sup>, a to včetně přístaveb. Samotný rodinný dům zabírá cca 96 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek v mírném svahu, který je v prostoru parcely srovnán do roviny. Uliční šíře objektu je cca 9 m. Součástí parcely je malý obezděný dvorek s udržovanou trávou. V podzemí se nachází původní vinný sklep o výměře cca 10 m<sup>2</sup>. 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 obsahuje dvě podlaží, z nichž jedno je podkroví. Jako rodinný dům je uveden i v katastru nemovitostí. Pozemek je v katastru nemovitostí specifikován jako zastavěná plocha a nádvoří.

K objektu nebyla k dispozici žádná projektová dokumentace z výstavby ani z pozdějších stavebních úprav.

Výstavba objektu proběhla ve 20. století, je možné, že na základě staršího stavení. Dle uvedených informací majitele objektu, který byl přítomen při prohlídce objektu, byl objekt nově rekonstruován a to v letech 2020 – 2023, kdy proběhla celková přestavba vnitřních prostor objektu. Ještě před těmito úpravami proběhla na objektu celková výměna střechy a to včetně krovů a krytiny.

Stávající, klasická půda byla přestavěna na obytné podkroví, bylo doplněno zateplení střechy, podhledy a prostor rozdělen na jednotlivé části. Doplněna byla i horní koupelna. Rovněž došlo k úpravám hydroizolací a zateplení dvorní části a zateplení obvodových stěn ze dvora. Ve dvoře bylo upraveno celkové podloží a položena nová zámková dlažba.

Objekt je stavbou zděnou z pálených cihel s kombinací betonových monolitických konstrukcí a obvodových věnců. Stropní konstrukce nad sklepem je z vnitřní strany sklepa tvořena klenbou kombinace kamenů a cihel, z vrchní strany je vybetonována nad sklepem betonová deska. Strop mezi první a druhým podlažím je z dřevěných trámů, které jsou z horní části zakryty dřevěným záklopem a vinylovou podlahou, ze spodní strany sádkartonovým podhledem.

Střecha je nad obytnou částí původního objektu tvořena dřevěnými krovky, opatřenými laťováním a pokryta pálenou keramickou taškou. Střecha je vyměněna a tato rekonstrukce proběhla v letech 2011. V současné době je úložný prostor nad stropními podhledy pouze v nejvyšší části střechy. Do tohoto prostoru se dostanete pomocí výklopného skládacího žebříku. Ten je osazen na výklopných dveřích v chodbě podkroví. Z přední strany objektu je střecha ukončena podbitím podhledu přesahů střechy. V zadní části ze dvora je rovněž osazeno podbití. Při realizaci podkroví, byly osazeny dvě plastová střešní okna do přední, uliční strany objektu.



Objekt není zateplen z uliční strany. Je zde provedena nová fasáda objektu a úprava nadzemní části soklu ze směsi mozaikové kamínkové omítky. Tyto úpravy byly provedeny v době opravy střechy.

Přední část objektu má osazena plastová okna s izolačními dvojskly, jsou osazena sítěmi proti hmyzu. Okna jsou doplněna přisazenými stínícími roletami, které jsou osazeny v originálních lomených kastlících. Jsou ve stejném dekoru jako okna. Okna mají z venkovní strany vytvořený načervenalý dekor dřeva pomocí plastové folie. Z vnitřní strany jsou okna bílá. Venkovní parapety u všech oken jsou hliníkové, se systémovými doplňky.

Hlavní vstup do objektu je ze strany ulice a vstupní dveře jsou rovněž plastové. Na vstupních dveřích je použit stejný dekor jako na oknech.

Objekt má obytné spodní podlaží a podkroví o dispozici 3+kk se dvěma koupelnami.

Objekt je vytápěn elektrickými nástěnnými topnými tělesy. Ve vstupní hale se nachází elektrické podlahové vytápění. Dvorní část je tvořena dlážděnou částí a částí zatravněnou.



## Popis jednotlivých podlaží

### Přízemí – 1.np



Do domu se vstupuje ze strany ulice přes vchodové dveře do haly se schodištěm. Hala má přibližně 16,2 m<sup>2</sup>. Vstup je odrážen v zrcadle naproti dveřím. Konstrukce schodiště je provedena jako skříň s dřevěnými schodišťovými stupni, schodiště je bez zábradlí. Celý výrobek je proveden na zakázku. Pod schodnicemi se nachází úložné prostory, které slouží jako šatní skříň. Celý prostor haly je sladěn kombinací bílé krémové barvy a světlého hnědého katrovaného dřeva.



V podobném dekoru je i vinylová podlaha. Za dřevěnými dvířky je na levé stěně ukryta rozvodová elektrická skříň s jednotlivými jističi a elektroměrem. Před schodištěm se pod poklopem nachází podzemní šachta, kde je uložena sestava vodoměru a hlavního uzávěru vody. Podlaha chodby je vytápěna elektrickým podlahovým vytápěním, které se ovládá samostatným digitálním termostatem, který je umístěn na přičce vedle zrcadla naproti vstupu. Celý prostor působí volně a svěže.

Dále se pokračuje do druhé části chodby, ze které se nalevo vstupuje do kuchyně, napravo do koupelny.

Kuchyň spojuje další místnosti. Jednou je spodní ložnice, která je situována do ulice a dále obývací pokoj. Kuchyni a obývací pokoj spojuje velký dodatečný otvor v dělicí stěně, který je překlenut téměř přes celou šířku stěny. Kuchyň má cca 11,3 m<sup>2</sup>, obývací pokoj téměř 23 m<sup>2</sup>. Obývací pokoj je vůči spodnímu podlaží kuchyně vyvýšen cca o dva schody, protože se obývací pokoj nachází nad vinným sklepem a vyrovnává výškový rozdíl.

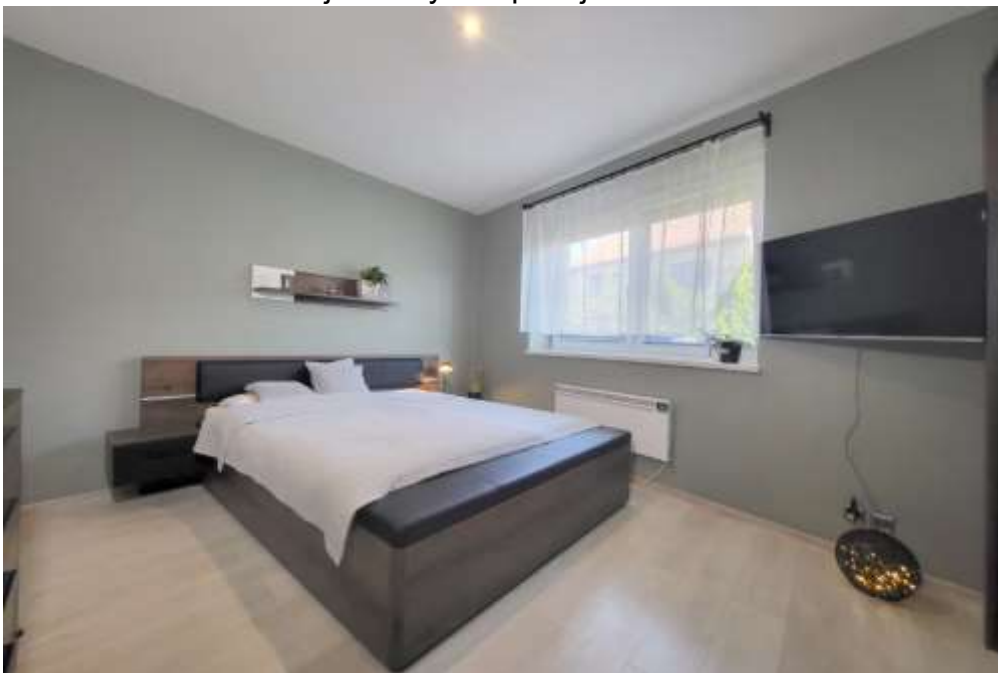
Při vstupu do kuchyně zaujme výškové vyrovnání stropu s původní půdou, které je prosvětleno velkým oknem. Kuchyně tak působí prostorněji a mohutněji. Přes tento prostor prostupují původní trámy ze stropní konstrukce, které jsou nově obroušeny a ošetřeny. Vedle tohoto okna se nachází odtah par, který je ovládán spínačem vedle dveří do kuchyně. V kuchyni se nachází nová kuchyňská linka a zařízení kuchyně jako je myčka, lednice, trouba a mikrovlnná trouba. Většina zařízení je od firmy BOSCH. Kuchyňská linka je vyrobena na zakázku.

Obývací pokoj je moderně a jednoduše zařízen. Je vytápěn elektrickým nástěnným tělesem. V rohu místnosti se nachází domácí telefon s displejem, přes který je možné sledovat osoby před dveřmi pomocí kamery osazené na domovním zvonku.

V obývacím pokoji je stropní podhled osazen na stávající krovy ploché střechy, které přiznávají sklon. Prostor nad obývacím pokojem je zaizolován vatou osazenou mezi krovy. Obývací pokoj má okna situována do dvora. Jsou rovněž plastové a jsou osazeny přídavnými venkovními žaluziemi s přiznanými boxy a hliníkovými parapety.



Přední ložnice je zařízena jednoduše, ale stylově. Je zde položena vinylová podlaha s lištami, velká manželská postel, skříň vyrobená na zakázku a vedle skříňě se nachází držák s televizí a připojením antény. Stejně jako ve všech místnostech jsou dveře dřevěné s dekorační folií a obložkovou zárubní. Podhled je proveden ze sádkokartonu. Nikde nevykazoval žádné praskliny. Místnost je vytápěna stejným typem otopného elektrického tělesa jako obývací pokoj.



Vlevo od chodby se nachází nově rekonstruovaná koupelna. Nově jsou provedené obklady stěn a podlahy. Část podlahy je vytápěna podlahovým topením a dotápěna je stěnovým skleněným radiátorem. Ovládání podlahového vytápění je přes nástěnný digitální termostat. V koupelně se nachází vana a umyvadlo a závěsné WC. Koupelna je odvětrávána stěnovým ventilátorem přes vedlejší technickou místnost. Dveře jsou v dekoru dřeva s celoprosklením. Designové doplňky jsou provedeny v nerezové úpravě. Design koupelny je stylizován do zemitých, teplých barev hnědého odstínu.



Koupelna působí útulně a je zřejmé, že je rekonstrukce provedena nedávno. Nikde nejsou patrné skvrny od zatečení nebo od zachycené páry.



## 2.np - podkroví



Do podkroví se vystupuje po schodišti. Zde je problém s minimální podchodnou výškou, která z důvodu sklonu schodiště a výšky stávajících krovů není dodržena. Toto může být problémem pro osoby s vyšší výškou vzrůstu. V podkroví vyústí schodiště do otevřené pracovny. Jedná se o komunikační prostor, který propojuje horní ložnici, horní koupelnu a vstup pod střešní plášť. Je prostorný a je využit jako pracovna. Ta je zařízena kancelářským stolem se židlí a malou knihovnou. Na stěně je osazena klimatizační jednotka, která zajišťuje chlazení. Venkovní jednotka od klimatizace je osazena na střeše objektu směrem do dvora. Kolem vstupu do schodiště není osazeno zábradlí. Otvor vstupu je pouze lemován okrajovou rohovou lištou. Toto může být problém v případě užívání prostor dětmi nižšího věku.

Vstup pod střešní plášť je osazen v prostoru a umožňuje výstup do těchto prostor po skládacím žebříku. Pod střešní plášť je možné uskladnit nepotřebné nebo sezónní věci. Pohled je proveden ze sádkartonu. Celý prostor prosvětluje střešní okno VELUX. Jedná se o vyšší typ střešního okna vybavený ventilací, stíněním a sítí proti hmyzu. Stejný typ okna je použit i ve vedlejší ložnici. Ta je rovněž jednoduše zařízena.





Je zde umístěna manželská postel a noční stolky. Na protější stěně je příprava pro osazení televize. Podlaha je pokryta stejným typem vinylové podlahy jako chodba. V ložnici jsou přiznány šikminy stropními konstrukcemi kopírující krov. Atypická je rovněž boční stěna, která kopíruje krov a zvýšený prostor nad kuchyní se kterou tím pádem sousedí.

Z chodby se vstupuje do malé horní koupelny. Ta je vybavena sprchovým koutem, závěsnou toaletou a umyvadlem se skříní a zrcadlem. Koupelna je prosvětlena stejným typem střešního okna. Stěny koupelny jsou obloženy až po podhled. I zde jsou použity zemité barvy. Dlažba na podlaze je v imitaci dřevěných prken. Odvětrání prostoru je možné pomocí ventilátoru umístěného na stěně.

#### Suterén – vinný sklep

Vchod do vinného sklepa je ze strany dvora. Schází se k němu jednoramenným schodištěm. Dveře do sklepa jsou ocelové, částečně prosklené. Sklep má tvar obdélníku. Stěny jsou kamenné, valená klenba je provedena s režných cihel. Podlaha je pokryta betonovou dlažbou. Sklep má i v horkých dnech stabilní klima. Předchozím majitelem byl využíván na výrobu domácího vína. Je vybaven nuceným větráním s časovačem. Ten je umístěn ve dvoře, vedle vstupních dveří do hlavního objektu ze dvora. Za současného majitele není sklep využíván pro tento účel a větrání a časování nebylo za poslední tři roky prověřeno. Sklep není zaizolován.



### Střešní konstrukce a podstřešní prostor

Při výlezu do podstřešního prostoru je patrné, že jsou krovy téměř zcela nové, dřevo je impregnované. Prostor je zateplen vatou na výšku krovu. Nad podhledovými konstrukcemi jsou použity vrstvy parozábrany. Střecha je provedena moderně a dle přístupné části se jeví jako poctivě provedená. Keramická taška je rovněž téměř nová. Nevykazuje žádné poškození.

Jedinou vadou střechy je nedokončené opláštění bednění pod střešním pláštěm ze strany dvora. Jedná se však o závadu, kterou lze dokončit a zajistit tak bezchybnou funkci střechy na dlouhé období. Střecha je vyměněna i nad vstupem do vinného sklepa a nad úložným prostorem a venkovním posezením ve dvoře. Veškeré žlaby byly vyměněny zároveň se střechou. Jsou provedeny jako pozinkované. Žlaby jsou zaústěny do lapačů střešních splavenin. Ze strany ulice je dešťová voda vedena volně po předzahrádce a svedena do obecních dešťových vpustí.

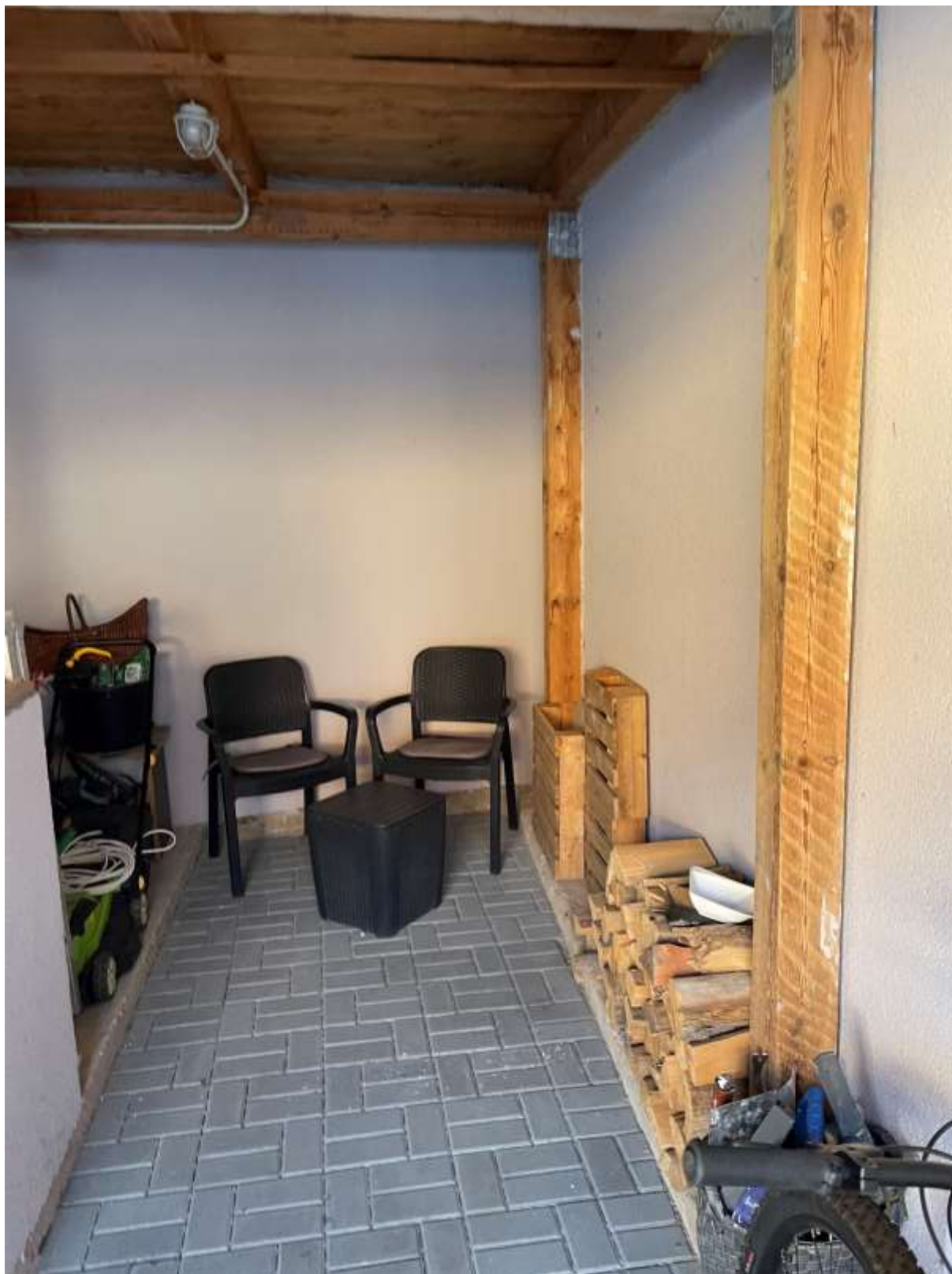
Veškeré dostupné části podstřešního prostoru byly v době prohlídky suché.



## Dvůr a zahrada

Do dvora se vstupuje ze spodní chodby. Na pravé straně se nachází přístavek, který je využíván jako technická místnost. Zde jsou umístěny pračka a sušička, elektrický kotel a elektrický boiler na ohřev teplé vody, malé rohové umývatko a ventily na napojení hadic. Rovněž je zde vytažena zásuvka na 400 V. Dále se zde nachází regál pro uskladnění věcí.

Dvůr je z části vydlážděn betonovou zámkovou dlažbou. Ve dvoře je osázená tráva, položená z hotových kobercových ploch. Tráva byla v době prohlídky v dobré kondici. Ve dvoře se mimo schodiště pro vstup do sklepa nachází zastřešený prostor pro uskladnění kol a zastřešené posezení pro čtyři osoby.



## Inženýrské sítě

### 1) Kanalizace

Pozemek je napojen na obecní síť jednotné kanalizace. Na tu je napojena splašková kanalizace i dešťová kanalizace. Projektová dokumentace skutečného provedení kanalizace ani dokumentace pro stavbu těchto objektů není k dispozici.



## 2) Vnitřní vodovod

Objekt je zásobován z veřejného vodovodu pomocí přípojky vody, která je přivedena do stávající šachty v podlaze vstupní chodby ze strany ulice. Spotřeba je řešena hlavním vodoměrem osazeným na této přípojce. Samostatné rozvody po objektu jsou vyměněny za plastové. 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 vyvedeny k jednotlivým spotřebičům a zásuvkám. Elektroinstalace objektu byla vyměněna při rekonstrukci, zejména 2. np, které bylo prováděno současným majitelem. Předpokládá se, že všechny rozvody jsou již z měděných vodičů.

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

#### 4) Vnitřní plynovod

Objekt není napojen na plynovodní rozvod veřejné sítě. V ulici Nová se rozvod plynu nachází. V případě potřeby je možné případné doplnění plynovodní přípojky.

#### 5) Ohřev teplé vody

Ohřev teplé vody probíhá pomocí elektrického kotle PROTHERM, který nepřímo ohřívá vodu v ohříváči DRAŽICE o objemu 80 l. Z hlediska užívání objektu, je tento objem dostatečný pro dva dospělé lidi, pro rodinu s více než jedním dítětem je boiler nedostatečný. Pro rodinu doporučuji minimálně 120 150 l. Případná výměna boileru za větší objem není prostorově problém a z hlediska rozvodů vody a topné vody se nejedná o velké a nákladné úpravy. Z hlediska elektro instalace není potřeba žádných úprav.



#### 6) Vytápění objektu

Vytápění objektu je provedeno pomocí kombinace elektrických nástěnných radiátorů a elektrických podlahových ploch osazených v hlavní chodbě a spodní koupelně. Ohřev vody je zabezpečen pomocí elektrického kotle PROTHERM RAY o výkonu 9 kW. Otopná tělesa jsou plechová nebo designová skleněná. Při prohlídce nebyl patrný žádný komín na tuhá paliva, proto nelze stanovit, zda by bylo možné doplnit například obývací pokoj o krbovou vložku. Vhodnějším řešením by bylo provedení fotovoltaických panelů, které by snížili náklady na spotřebovanou elektrickou energii na vytápění.

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. Vzhledem k dispozici objektu, velikosti pozemku, se jedná o vkusně a dobře zrekonstruovaný objekt.

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 suterénu objektu, vinném sklepe, 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.

Nedostatkem objektu, který lze vzhledem k jeho rozsahu velmi rychle odstranit, je zateplení obvodové stěny ze strany ulice. Zde je provedena pouze nová omítka.



V jiných místnostech nebyly žádné projevy vztlínání vlhkosti spodní stavby nebo plísní.

V místě prostupů domovních přípojek nebylo patrné žádné prosakování vlhkosti.

Střešní krytina je včetně krovů prakticky nová, její životnost se tedy odhaduje na další desítky let.

Prohlídka byla provedena v době mimo deště a nebyla provedena na celém rozsahu půdy, ale je předpoklad, že pokud by byl nějaký defekt střešního pláště, byl by díky sádkartonovým podhledům okamžitě vidět. Střešní svody jsou rovněž téměř nové, a proto nebude dlouhodobě nutná jejich výměna.

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

Schodiště nevykazovalo v době prohlídky poškození ani praskliny. Schodišťové rameno bylo bez poškození. Zároveň bez zábradlí.

Objekt využívá čtyři druhy popelnic pro třídění odpadu. Toto není zcela běžné v rámci České republiky.

## Závěr

Rekonstrukci objektu lze považovat za zdařilou. Dispozice objektu vychází z původního přízemního domku, který byl obytný pouze v přízemí, přesto je prostor využit v maximální možné míře a rekonstrukce je z velké části dokončena. Rozšíření obytných prostor do podkroví pomohlo objekt zdvojnásobit.

Velkým kladem je, že se jedná o objekt, který úpravami zásadních věcí prošel, a tudíž investory čeká pouze malé dokončovací práce. Mezi nejvyšší položku dokončení úplné rekonstrukce, je zateplení přední strany objektu z ulice. To je věc, která přinese nemalé úspory nákladů na vytápění v chladných obdobích a vzhledem k tomu, že je objekt vytápěn elektrickými tělesy, budou uspořené náklady v poměru k cenám elektrické energie znatelné.

Je předpoklad, že inženýrské sítě, tj. jejich napojení je v požadovaných dimenzích, proto zde není nutné navyšování dimenzí. Objekt nevyužívá žádnou retenci a to hlavně z důvodu malého pozemku.

Suterén objektu – vinný sklep, má specifické podmínky sklepa tohoto typu, je však nutné sledování chování podlahy z důvodu případného nastoupaní nebo pohybu vlhkosti. Dle informací vlastníka je klima stabilní. Sklep je z hlediska uskladnění kořenové zeleniny a vína vyhovující.



Z developerského hlediska je bonusem lokalita objektu. Obec Blučina je v bezprostředním dosahu města Brna a dálniční síť je do cca 1 km. Přesto není v objektu patrný hluk z dálnice. Obec je křižovatkou cyklostezek a má vlastní obchodní a správní infrastrukturu.

Výhodou objektu je, že je obyvatelný okamžitě a to bez úprav. Objekt je možné vlastnit jako objekt pro pronájem pro mladou rodinu. Zde je nutné provedení doplnění částí zábradlí ve 2.np a na výstupním rameni schodiště.

Zahrada objektu chybí, ale umístění objektu ve vesnici poskytuje možnost okamžitého kontaktu s volnou krajinou v rámci ulice Nová a obce Blučina.

Zdroje:

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