

ZPRÁVA Z VIZUÁLNÍ KONTROLY STAVU OBJEKTU

**objekt rodinného domu
Václavkova č. p. 1210/ 43
Brno**

Stavebně technické řešení

Vypracoval: Ing. Josef Novák
Bučovická 3
627 00 Brno
Datum: 01/ 2024

Úvod

Předmětem zprávy je objekt řadového rodinného domu číslo popisné 1210/43, na ulici Václavkova, v části Brno – Židenice. Objekt již v současnosti není využíván k trvalému bydlení, jedná se o pozůstalost. Je tvořen hlavním objektem s jedním nadzemním podlažím a neobytným půdním prostorem, ke stavbě přilehá hospodářská přístavba s dílnou, částečně přestavěna na koupelnu s WC, z dvorní části je vstup do suterénu. Samotná stavba, včetně přístavby a dvorní části, se nachází na parcele č. 1364 o výměře 105 m², k objektu dále náleží parcela č. 1365 o výměře 128 m², která tvoří zahradu. Jedná se o pozemek na rovině. Uliční šíře pozemku je cca 6,7 m.

Stavebně technické parametry

Objekt domu – obecný popis

Z hlediska definice se jedná o rodinný dům, je vlastněný jedním vlastníkem a obsahuje jednu bytovou jednotku. V katastru nemovitostí je uveden jako objekt k bydlení a zahrada. Objekt se nenachází v městské části, vedené jako nemovitosti s památkovou zónou, na tento objekt se tato ochrana nevztahuje.

K objektu v současné době není k dispozici žádná projektová dokumentace z výstavby. Podle stylu výstavby se jedná o objekt vystavěný v první polovině 20. století.

Jedná se o zděnou stavbu, převážně z cihelného zdiva, suterén je vystavěn z kombinace betonu, cihel a kamenů. Stropní konstrukce mezi suterénem a přízemím je z ocelových nosníků, valené cihelné klenby a betonu. Strop mezi přízemím a půdou je pravděpodobně tvořen dřevěnými trámy, které jsou ze strany obytných místností pokryty podbitím a rákosem a nataženy omítkou. V části chodby a obytné místnosti je podhled snížen sádkokartonovým podhledem. V hospodářské části jsou stropy patrné z dřevěných trámů bez podbití. Půda nad hlavním objektem a částí hospodářské přístavby je neobytná a slouží jako skladiště. Střecha je sedlová, nad hospodářskou částí je pultová, sklon střechy je směrem do dvora objektu. Střechy jsou pokryty původní pálenou keramickou taškou. V hlavním objektu je ze strany ulice v jedné místnosti umístěná neprůchozí garáž, která byla provedena dodatečně z obytné místnosti.

Popis objektu

Dispozice obytné části objektu je 1+1. Do objektu se vstupuje přímou chodbou, která je hlavním komunikačním prvkem objektu a propojuje vstup z ulice průchodem až do dvora. Zároveň slouží jako šatna, je rozpuřena dveřmi a zadní část tvoří kuchyňský kout s malou kuchyňskou linkou. Z chodby jsou vysazeny dvojice dveře, jedny vedou do garáže a druhé vysazeny vedle kuchyňské linky a ty vedou do obytné místnosti. Z té vedou jedny dveře do přístavby s koupelnou a druhé, zatarasené dveře, vedly do místnosti, která je v současnosti přestavěna na garáž.



Foto – zdroj Google maps

Hlavní vstup je osazen plastovými jednokřídlými dveřmi, dveře jsou plné. Dveře jsou bílé plastové, nad dveřmi je osazen světlík z neprůhledného skla. Hlavní vstup je osazen na levé straně objektu (z pohledu ulice na objekt).

Podlaha v chodbě je vydlážděna dlažbou. Dveře do dvora jsou již plastové, prosklené izolačním dvojsklem. V chodbě se nachází hlavní uzávěr vody v šachtě vodoměru a podružná jističí skříň s jistěním nízkého napětí. Šachta je zakryta protiskluzovým plechem. Ve stěně nad šachtou je uzavíratelný výklenek, ve kterém lze odstavit rozvod vody bez nutnosti vstupu do vodoměrné šachty. Šatna je tvořena soupravou přistavených skříní na uložení obuvi a pověšení šatů. Boční stěny v chodbě jsou obloženy sádkartonem s vynechanou mezerou. Jedná se o sanační opatření, zajišťující větrání vlhkého zdiva za předstěnou. Větrání je zabezpečeno osazením malých, kruhových ventilačních otvorů s mřížkou. Tímto způsobem je osazen i strop v kuchyňské části chodby. Sanace stěn a dělicí příčka v chodbě byla provedena při osazení plastových dveří.

Dveře do místnosti garáže jsou dřevěné, lakované, v původních dřevěných zárubních. Garáž byla vytvořena z původní přední ložnice. Zde bylo vybouráno okno, otvor byl snížen další řadou ocelových I profilů, jako překladů a byly osazeny ocelová dvoukřídlá vrata. Meziprostor mezi překlady byl vyzděn skleněnými dutými příčkovkami typu luxfer. Stěny garáže jsou původní a podlaha je vydlážděna dlažbou. V současné době slouží garáž jako skladiště. Část stěn z přestavby není doposud omítnuta. Přes garáž

je vedeno ocelové plynové potrubí. U vrat se nachází telefonní přípojka. Garáž pojme jedno osobní vozidlo.

V místnosti kuchyně (část chodby) je rovněž provedena sanace stěn. Zde je osazena malá kuchyňská linka s dřezem a skřínkami na zdi. Nenachází se zde žádný plynový spotřebič. Odvětrání bylo pomocí dveří nebo malého okna, které je osazeno na rozhraní, při vstupu do vedlejší obytné místnosti. Oddělení místnosti je pouze otvorem v nosné stěně s mohutným překladem. V tomto otvoru je osazen elektrický radiátor, který je připojen přes zásuvku.



V hlavní obytné místnosti jsou mimo malého okýnka do dvorní části osazeny dveře do koupelny a dveře do garáže. Dveře do garáže jsou zataraseny a zakryty.

Jedná se o původní, částečně prosklené dřevěné dveře, osazené v původních dřevěných zárubních. Okno je plastové s izolačním dvojsklem. Parapet je plastový. I hlavní místnost je opatřena sádrokartonovými předstěnami s větracími otvory. Podlaha místnosti je tvořena původními dřevěnými parketami. Ty jsou v dobrém stavu.

Z hlavní místnosti se přidanými dveřmi schází do koupelny se samostatným WC. Výškový rozdíl je vyrovnán doplněnými schody. Koupelna i toaleta byla provedena renovací hospodářské přístavby. Podlaha a stěny jsou do výše cca 1,5 m obloženy obklady. Renovace je provedena někdy v období 80 – 90. let 20. století. V Koupelně je osazena litinová vana a umyvadlo. Z místnosti je samostatný vchod z dvorní části. Zde jsou také osazeny plastové, částečně prosklené dveře. Vedle dveří se nachází velké plastové okno s čirým sklem, které prosvětluje celou místnost. Parapet je plastový. Veškerá okna a dveře jsou provedeny v bílé barvě a to včetně parapetů. V koupelně je osazen elektrický nástěnný boiler o objemu 80 l. Pod oknem je osazen elektrický radiátor, který je připojen na samostatný jistič.

Místnost toalety je obložena stejným typem obkladu a dlažby jako koupelna. U stropu je na stěně orientované do dvora osazeno malé okýnko, které bylo v době prohlídky zakryto závěsem. Toaleta je vybavena stojatým keramickým kombinovaným WC. Napouštění toalety je pomocí napouštěcího ventilu, který je osazen ve výšce původní závěsné nádržky na splachování.



Suterén objektu je přístupný schodištěm ze dvora. Schodiště je do tvaru Z. Stěny kolem schodiště jsou částečně omítnuty, stav omítky je ale ve stavu k rekonstrukci. Omítka je strávená a dochází k jejímu opadávání. Stupně jsou betonové. Samotný suterén nemá velké rozměry. Jedná se o jednu místnost, která má sníženou výšku, a je vystavěna z plných cihel a neomítnuta. V místnosti je patrný základ a vybírací otvor komínového tělesa. Místnost slouží jako sklad ovce a zavařenin. Podlaha je vysypaná, částečně betonová.

Půdní prostor je přístupný přes zahradní přístavbu dílny, kde je osazen žebřík. Pomocí tohoto žebříku je proveden výlez na přístavbu koupelny a pokračuje se do půdního

prostoru nad hlavní budovou. Podlaha je osazena pálenými půdovkami. Trámy jsou dřevěné. Půdní prostor je využíván jako skladiště.

Technické vlastnosti

Objekt je vyžděn z cihel, což je patrné zejména v suterénu objektu. Stavba není zateplena. Obvodové stěny jsou tloušťky min. 45 cm, vnitřní nosné stěny jsou 30 cm. Objekt je postaven jako stěnový systém, na které jsou kladené příčně stropní trámy. Ty jsou ze spodní strany podbity a omítnuty na rákosový podhled. Stěny jsou klasicky omítnuty vápenocementovou omítkou.

Z vnější stěny hlavního objektu jsou potaženy bříazolitem, do výšky cca 2,3 m jsou stěny potaženy stavebním lepidlem s perlíčkou. Ze strany ulice jsou na fasádě osazeny skříňe plynovodu a elektro rozpojovací skříň. Objekt nemá ze strany ulice ani ze strany dvora žádný soklový obklad.

Půda je nad celým objektem. Je tvořena sedlovou střechou vystavěnou na dřevěných krokech, na které jsou usazeny střešní latě a původní keramické tašky.



Střešní plášť nemá žádné zateplení, parozábrany a ani pojistnou hydroizolaci. Mezi štítovými stěnami přímo nezateká, ale mezery mezi konstrukcí střech a stěnami nejsou utěsněny. Střecha není vybavena systémem pro svod blesků. Přesahy střech jsou obloženy dřevěnými palubkami. Objekt má zděný, cihlový komín, který není v současnosti využíván. Všechny části střech jsou osazeny pozinkovanými žlaby, které svádí dešťovou vodu do dešťové kanalizace na straně ulice a ve dvoře jsou svedeny volně na terén. Žlaby nejsou natřeny. Žlaby jsou na celém objektu pozinkované, předpoklad instalace odpovídá dle stavu cca 80. – 90. létům.



Venkovní část a hospodářské přístavby

Hospodářský přístavek, který slouží jako kůlna, dílna a vstup na půdu je dřevěný. Je provedený jako jednoduchá stavba ze dřeva. Střecha je tvořena dřevěným záklopem, který je zakryt hydroizolační vrstvou z asfaltových pásů. Veškeré okna jsou provedena jednoduchým, jednovrstvým zasklením. V současnosti je tato část nevyužita.

Prostor dvora je vybetonován. Část dvora je lemována patníky. Dvůr slouží jako komunikační prostor mezi samotným objektem a zahradou a je propojen mezi jednotlivými částmi objektu a jeho přístaveb. Ze dvora navazují na zahradu dlážděné chodníky. Zahrada tvoří samostatnou parcelu a polovinu celého pozemku. Je úzká a uspořádaná do středového uspořádání s množstvím stranových záhonků. Na konci pozemku je vystavěna zděná udírna. Dle majitelů je funkční.

V prostoru zahrady je těsně za dřevnou dílnou vyhloubena studna. Byla vystavěna zároveň s objektem, je kamenná a zakryta pochozím pozinkovaným roštem. Studna byla při prohlídce plná vody, tj. cca 2 m od horního okraje. Dle majitelů je zásobena vodou po celý rok. Studna se nachází na přesném rozhraní pozemku vlastníků posuzované nemovitosti a sousedního pozemku. V minulých dobách tyto nemovitosti tvořili jeden vlastnický celek. Mezi těmito nemovitostmi není ani vystavěn dělicí plot, který by odděloval pozemky zahrad od sebe. V zadní části je patrný dělicí hraniční sloupek, který již není využíván. Dle informací vlastníků, je studna využívána na zálivku hospodářské části zahrady a to oběma nemovitostmi.



Fotografie zachycuje pohled na zahradu a objekt od udírny. Velký rodinný dům je již sousední objekt

Inženýrské sítě

1) Kanalizace

Pozemek je napojen na obecní kanalizační síť. Na tu je napojena jak splašková kanalizace, tak dešťová kanalizace. Ta je napojena pravděpodobně jen ze strany ulice. Projektová dokumentace skutečného provedení kanalizace není k dispozici.

2) Vnitřní vodovod

Objekt je zásobován z veřejného vodovodu pomocí přípojky vody, která je přivedena přes vodoměrnou šachtu ze strany ulice. Vodoměrná šachta je umístěna v chodbě hned za vstupními dveřmi. Spotřeba je řešena hlavním vodoměrem osazeným v této šachtě. Nad touto šachtou se nachází ve stěně výklenek, ve kterém je uzavírací ventil, pomocí kterého lze odstavit celou nemovitost. Samotné rozvody vody po objektu jsou provedeny z původního pozinkovaného potrubí, část je rekonstruována a provedena z potrubí plastového. Je předpoklad, že jejich stav bude úměrný době užívání. Projektová dokumentace skutečného provedení rozvodů vnitřní vody není k dispozici. K přípojce vodovodu rovněž nejsou žádné podklady.

3) Elektroinstalace

3.1.) Napojení objektu

Objekt je napojen na přívod z distribuční nízkonapěťové soustavy, která je vedena do objektu ze strany ulice. Hlavní jističí skříň je osazena na fasádě objektu vedle vstupních dveří. Ve vstupní chodbě na pravé straně se nachází pojistková skříň pro celý objekt. Vybavení jističí skříňe odpovídá rekonstrukci cca max. 10 let nazpět.



3.2.) Vnitřní elektroinstalace

V objektu jsou rozvody vyvedeny k jednotlivým spotřebičům a zásuvkám. Předpoklad je, že rozvody elektrické sítě jsou provedeny z části z měděných kabelů, z části je možné, že je v původních hliníkových rozvodech (předpoklad v části půdy).

Projektová dokumentace skutečného provedení ani dokumentace pro stavbu silnoproudých rozvodů není k dispozici. Hlavní jistič má 25A. K dispozici je revizní zpráva v době rekonstrukce přípojky nízkého napětí a revizní zpráva od rekonstruované elektroinstalace v objektu.

4) Vnitřní plynovod

Objekt je napojen na nízkotlaký přívod z distribuční sítě plynovodu ze strany ulice. Ve stěně je osazena skříň pro plynoměr a hlavním domovním uzávěr. Dále je plynovod veden přes garáž na zdivu až do objektu. V objektu je plynovodní rozvod v ocelovém potrubí. Před spotřebiči je uzávěr plynovodu. V současné době je rozvod plynu odstaven. Není vůbec osazen plynoměr. Od plynových rozvodů není k dispozici projektová dokumentace.

5) Ohřev teplé vody

Ohřev teplé vody probíhá v elektrickém zásobníkovém ohříváči ARISTON z roku 2008. Veškerá teplá voda je ohřívána v tomto ohříváči a to jak pro kuchyň (dřez), tak pro mytí. Kotel zde osazen není.

6) Vytápění objektu

Vytápění objektu probíhá pomocí elektrických lokálních stojatých topidel umístěných v jednotlivých místnostech. Topidlo v koupelně má samostatný pevný přívod elektrické energie. Otopná tělesa v objektu nejsou.



Technický stav objektu a doporučení

Stav objektu je odpovídající vzhledem k jeho stáří. Budova je staticky stabilní, nikde nevykazuje čerstvé nebo nedávné trhliny. Stěny jsou bez poruch. Stropní konstrukce odpovídají době výstavby a není závadou, že jsou stropní konstrukce dřevěné. Velkou nevýhodou je stav střešního pláště, který na první pohled nevykazuje žádné závady a díky provzdušnění a zatím suchým prostředí jsou krovy v pořádku. Je však nutná revize jak systémů krovů a latí, tak i střešních tašek. Půda navíc nijak nebrání úniku tepla. Není provedeno zateplení stropů nebo střešního pláště a střešní plášť nemá žádné pojistné vrstvy izolace a hydroizolace. Dále není objekt zateplen, tudíž dochází k velkým únikům tepla při zátopu a tím navyšování nákladů na vytápění.

Největším problémem stavby je nastupující zemní vlhkost. Ta je řešena vystavěnými předstěnami v obytném prostoru. Revize prostor za předstěnami však prováděna není. Jejich skutečný stav tudíž nelze popsat. V době prohlídky nebyla nikde patrná aktivní činnost zatečení nebo vzlínání. Občasné vzlínání a nástup podzemní vody je patrný v suterénu objektu. Pro další použití jsou nutné revize jednotlivých částí a nemalé investice.

Objekt se dá nadále využívat ze dvou rovin náhledu.

Oprava objektu – stávající stěnový systém je v dobrém stavu, nutné je provedení hydroizolací a to všech stěn a suterénu. Dále by bylo vhodné provedení hydroizolace a zateplení základů na styku této konstrukce se zemí. Nutné je zateplení objektu. Stávající půda je prostorná a půdorysná plocha stávajícího objektu poskytuje určité možnosti. Pro využití půdy by muselo dojít k částečné změně konstrukčního systému krovů, protože na podlaže půdy se nachází vazné trámy. Nutné je provedení i zateplení podlah.

V objektu je nutná výměna elektroinstalací, zmodernizování systému vnitřního vodovodu, plynovodu a systémů vytápění.

Výše uvedené změny by zasahovaly do celého objektu. Modernizace toho objektu je za použití nemalých prostředků možná.

Demolice objektu – stávající půdorys objektu a poloha parcely ve městě Brně na ulici Václavkova poskytuje investici velký význam. Při správně navrženém projektu je možné na této parcele o celkové ploše 233 m² vybudovat jak moderní rodinný dům s prostorem zahrady, tak bytový dům o několika bytových jednotkách s vnitřním parkováním. V obou těchto případech je nutná demolice stávajícího objektu, jehož stávající půdorys nedovoluje další využití pro současné požadavky na výstavbu objektů.

Závěr

Objekt rodinného domu je z dnešního hlediska koncepčně zastaralý a dispozičně nevyhovující. Svým stylem a provedením odpovídá době své výstavby. Celkově je objekt udržovaný a bez známek poškození statického nebo nějakého jiného. Je však poznat, že není několik let využíván k bydlení, což se postupně podepisuje na jeho stavu.

Z developerského hlediska není objekt jako takový dobře uchopitelný, ale poloha jeho parcely a parcely zahrady. Umístění v širším centru města Brna poskytuje skvělou polohu v klidné části města. Okolní zástavba navíc povoluje výstavbu vícepodlažní budovy s několika byty a vnitřním parkováním, nebo výstavbu řadového vícepodlažního rodinného domu. Do vzdálenosti několika desítek metrů je tramvajová zastávka, autobusová zastávka, nákupní centrum a vlakové nádraží. Od objektu se lze relativně rychle dostat ven z města na východní stranu a na dálniční síť.

Malou přítěží je demolice objektu a likvidace zbytků stavby, která čítá několik stovek tisíc až jeden milion korun. Zde je nutné vypracovat přesnou projektovou dokumentaci demolice s položkovým rozpočtem. Výhodou je, že objekt není nijak rozlehlý a objemy prací nejsou tak závažné. Navíc se nejedná o žádný závadný provoz a materiál z demolice bude složen z běžných staviv první poloviny 20. století.

Při stavbě nového objektu je třeba počítat, že objekt se nachází v území s vysokou hladinou spodní vody, z důvodu blízkosti řeky, a toto bude muset být zahrnuto do budoucího projektu stavby.

Lokalita, tj. je klidná ulice, je největším bonusem tohoto projektu.

Zdroje:

- Prohlídka objektu,
- Poskytnuté revize elektro
- Fotografie z prohlídky objektu,
- Fotografie poskytnuté zadavatelem.