

# TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta ZÁKLAD



## Prověřená nemovitost

Typ	RD	
Výstavba	cca 1925	
Poslední rekonstrukce	1996	
Adresa	Opletalova 9 Hřebeč 273 45	
Číslo průkazu	2024-004755-SmJ	
Datum vydání	05.03.2024	

## Vyhodnocení

Obor	Velmi dobrý	Dobry	Uspokojivý	Rizikový	Nelze hodnotit*
Statika			3		
Izolace proti vodě			3		
Povrchy			3		
Bezpečnost a požární bezpečnost			3		
Zvuk a hluk		2			
Úniky tepla				!	
Zdravotní nezávadnost		2			
Technická zařízení		2			
Pozemky		2			

\* Pro více než polovinu hodnocených rizik je doporučena další diagnostika

## Inspektor

Ing. Jan Směták

## Hlavní inspektor

Petr Vencel

## IDENTIFIKACE

<b>NEMOPAS Typ</b>	Inspekce	
<b>Prověřená nemovitost</b>	Typ:	RD
	Rok výstavby:	cca 1925
	Rok poslední rekonstrukce:	1996
	Adresa:	Opletalova 9
		Hřebeč 273 45
	Evidenční číslo průkazu:	2024-004755-Smj
<b>Úkol</b>	Popis technického stavu nemovitosti	
<b>Inspekce varianta:</b>	<input checked="" type="radio"/> ZÁKLAD <input type="radio"/> STANDARD <input type="radio"/> KOMPLET <input type="radio"/> ZÁKLAD PLUS <input type="radio"/> ZÁKLAD - ONLINE <input type="radio"/> ZÁKLAD - ONLINE PLUS	
<b>Hodnocené technické obory:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Statika <input checked="" type="checkbox"/> Izolace proti vodě <input checked="" type="checkbox"/> Povrchy <input checked="" type="checkbox"/> Bezpečnost a požární bezpečnost <input checked="" type="checkbox"/> Zvuk a hluk <input checked="" type="checkbox"/> Úniky tepla <input checked="" type="checkbox"/> Zdravotní nezávadnost <input checked="" type="checkbox"/> Technická zařízení <input checked="" type="checkbox"/> Pozemky	
<b>Objednatel</b>	Název:	Pavel Kopecký
	IČO:	
	Adresa:	Sluneční 424, Doksy 27364
	Kontaktní osoba:	Pavel Kopecký
	Telefon:	724829794
	E-mail:	pavel.kopecky@mms.cz
<b>Dodavatel</b>	Název:	NEMOPAS - DEKPROJEKT s.r.o.
	Adresa:	Tiskařská 10/257, 10800 Praha 10
	IČO:	27642411
<b>Inspektor</b>	Ing. Jan Směták	
<b>Kontrola</b>	Petr Venc	
<b>Datum zpracování</b>	5.3.2024	

## POPIS NEMOVITOSTI

### Základní charakteristika budovy

**Typ objektu:** Rodinný dům

**Rok výstavby:** cca 1925

**Rok poslední rekonstrukce:** cca 1996

**Umístění nemovitosti k ostatní zástavbě:** Krajiní řadový

**Počet nadzemních podlaží (NP):** 1. NP + obytné podkroví

**Počet podzemních podlaží (PP):** Bez podsklepení

**Půdorysný tvar objektu:** Obdélník

**Tvar střešní konstrukce:** Šikmá střecha

**Vystupující a ustupující konstrukce:** Ne

**Situování hlavního vchodu RD:** Severo-západním směrem v 1.NP

**Situování zahrady:** Severo-západním směrem

**Dopravní dostupnost pro os. automobily:** Místní zpevněná komunikace

**Možnosti parkování:** Na vlastním pozemku

**Umístění objektu v obci:** Na okraji obce

### Popis

Předmětem prohlídky je objekt krajiního řadového rodinného domu s půdorysem tvarem obdélníku. Objekt byl postaven cca v roce 1925, je osazen v rovinatém terénu, má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, nad kterým je ještě nevyužívaný půdní prostor. Objekt není podsklepen. Stěny objektu nejsou zatepleny. Střecha objektu je sedlová se skládanou krytinou z keramických tašek. Během let byl objekt upravován. Poslední úpravy proběhly cca v roce 1996 kdy bylo provedeno podřezání obvodového zdiva a vložení nové hydroizolace, vyměněna část okenních výplní otvorů za nové plastové a provedeny nové rozvody vytápění. V roce 2020 byl osazen nový elektrický bojler a v roce 2023 nový plynový kotel. Na pozemku kolem objektu stojí drobné hospodářské stavení. Během prohlídky nebyl objekt využíván a nebyl vyklizen.

### Nosné konstrukce

**Základy:** S ohledem na stáří objektu lze předpokládat kamenné či kamenobetonové základy.

**Hloubka založení:** Nebylo možno při prohlídce ověřit.

### Nosné obvodové konstrukce

#### Stěnový systém zděný

**Materiál:** Předpoklad zdivo z plných cihel, může být rovněž kamenné či smíšené.

**Tloušťka stěny:** cca 700 mm

**Zateplovací systém:** Bez zateplení

**Stropní konstrukce:** Nebylo možné při prohlídce prověřit. Pravděpodobně nad 1.NP je monolitický betonový strop.

**Vodorovné ztužení:** Způsob vodorovného ztužení nebylo možné při prohlídce ověřit. Je zde Pravděpodobně řešeno věncem s úrovní stropu či dřevěnými prvky krovu.

**Nosná konstrukce střechy:** Dřevěná nosná konstrukce

**Soustava:** Vaznicová

### Skladby konstrukcí obálky budovy

#### Obvodové stěny:

*Předpokládaná skladba*

- Vnitřní povrchová úprava

- Zdivo z cihel pálených plných, kamenné nebo smíšené

- Vnější omítka

**Střešní konstrukce vč. krytiny:**

*Šikmá střecha půdního prostoru*

- Skládaná krytina – keramická taška
- Dřevěné latě
- Nosná konstrukce střechy, dřevěný krov
- Půdní prostor
- Strop

*Poznámka:*

*U místností v podkroví je pravděpodobně provedeno zateplení, které je kryto podhledem z dřevěných palubek. Přítomnost parozábrany a doplňkové hydroizolační vrstvy nebylo možné ověřit.*

**Podlahy:**

Nášlapná vrstva (keramická dlažba, PVC, koberec)  
Nosná konstrukce – betonová mazanina, betonový strop

**Technická zařízení budovy, vytápění****Napojení na veřejné rozvody sítí**

**Elektroinstalace:** Ano

**Vodovod:** Ano

**Kanalizace splašková:** Ano

**Plyn:** Ano

**Slaboproudé rozvody:**

**TV:** Ano

**Internet:** Ne

**Zabezpečovací systém:** Ne

**Domácí vrátný aj.:** Ne

**Vytápění:**

**Primární zdroj vytápění:** Plynový kotel

**Sekundární zdroj vytápění:** Krbová kamna

**Ohřev TUV:** Elektrický bojler

**Vzduchotechnická zařízení:** Ne

**Lokální zdroj vody – studna:** Ano, bez aktuálního rozboru vody, využíván pouze na zálivku

**Likvidace dešťových vod:** Dle informací napojeno na kanalizaci

**Likvidace splaškových vod (Žumpa / septik aj.):** Ne

**Geologické poměry**

**Hornina (dle orientačních a geologických map):**

**Typ horniny:** Sediment nezpevněný

**Hornina:** Nivní sediment

**Propustnost zemin:** Málo propustné zeminy

**Blízkost rozhraní hornin:** Ano

**Radon (dle orientačních a radonových map):**

**Radonový stupeň:** Nízký radonový index

**Úroveň hladiny spodní vody:** Nebyla zjištěna

**Záplavové území:** Ano, může dojít k zatopení části zahrady při úrovni Q20

**Prohlídka nemovitosti byla provedena za podmínek**

**Datum průzkumu:** 27. 02. 2024

**Čas:** 9:00 - 10:30

**Počasí:** Zataženo

**Teplota v exteriéru:** cca 6°C

**Parametry interiéru:** cca 20°C

*Tento dokument byl vytvořen na základě metodiky Nemopas - DEK*

## Poskytnuté podklady

**Projektová dokumentace / Pasport:** Ne

**Kolaudační rozhodnutí / Souhlas s užíváním:** Ne

**Informace sdělené:** Zástupcem objednatele

**Průzkum nemovitosti inspektorem:** 27. 02. 2024

**Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB):** Ano

**Závěr z geologického průzkumu:** Ne

**Příslušné tlakové zkoušky:** Ne

**Rozbor vody u lokálního zdroje:** Ne

**Kolaudační souhlas k užívání vodního díla (studny):** Ne

**Platné revize a kontroly:** Ne

**Elektroinstalace:** Ne

**Zařízení pro ochranu před bleskem:** Ne

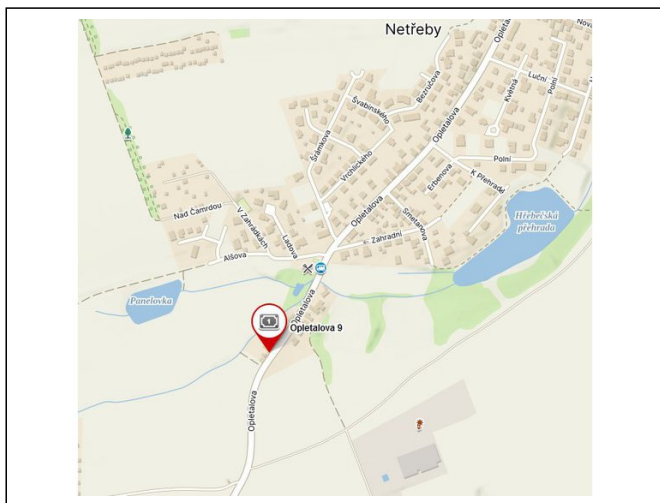
**Plynová přípojka:** Ne

**Spalinové cesty:** Ne

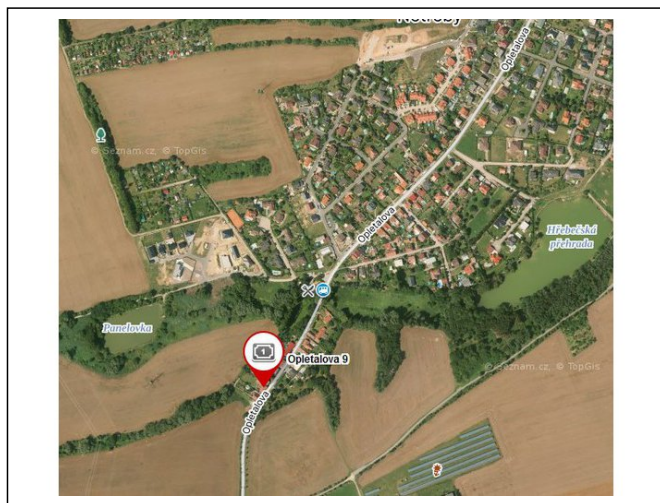
**Plynová zařízení:** Ne

## Poučení

Informace uvedené v technickém průkazu nemovitosti byly získány z výše uvedených dokumentů / informací případně z veřejně dostupných zdrojů a nebyly ve všech případech ověřovány. Informace o zakrytých konstrukcích jsou tedy informativního charakteru. Nebyly prováděny invazivní zkoušky a rozbor materiálu. Informace o území, podloží aj. jsou informativního charakteru.



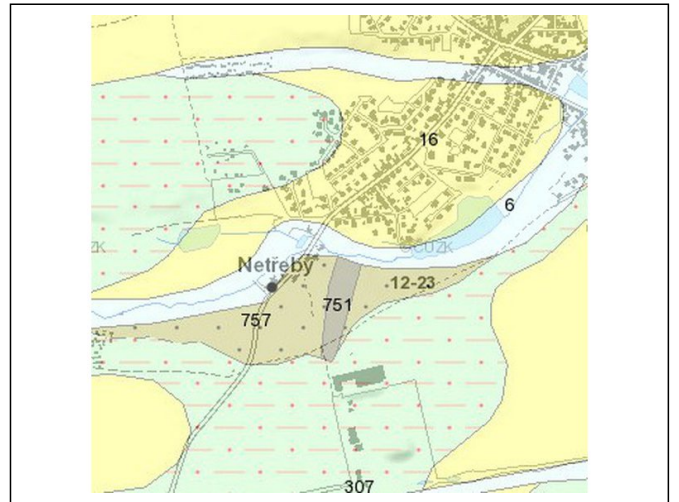
Základní mapa



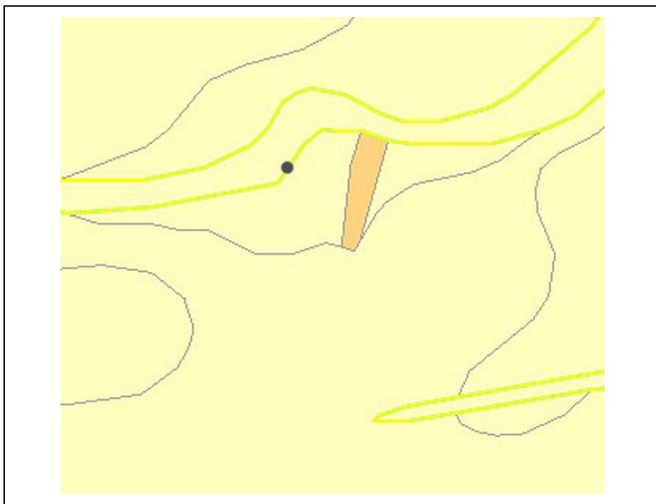
Letecká mapa



Katastrální mapa



Geologická mapa



Radonová mapa



Povodňová mapa Q20



Pohled jiho-východní, uliční



Pohled jiho-západní



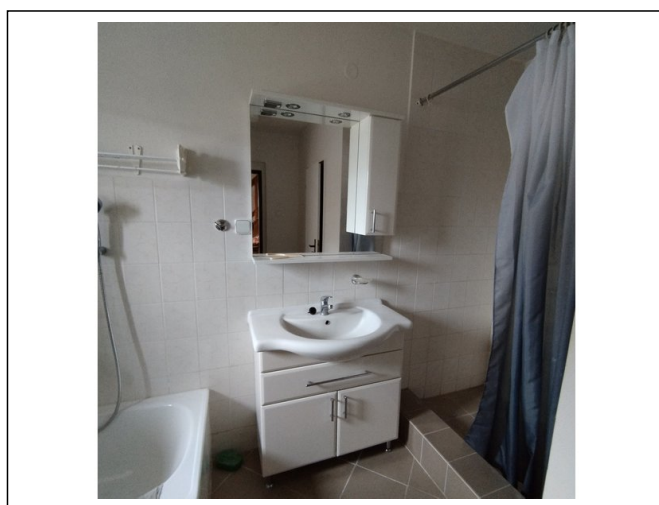
Pohled severo-západní, ze zahrady



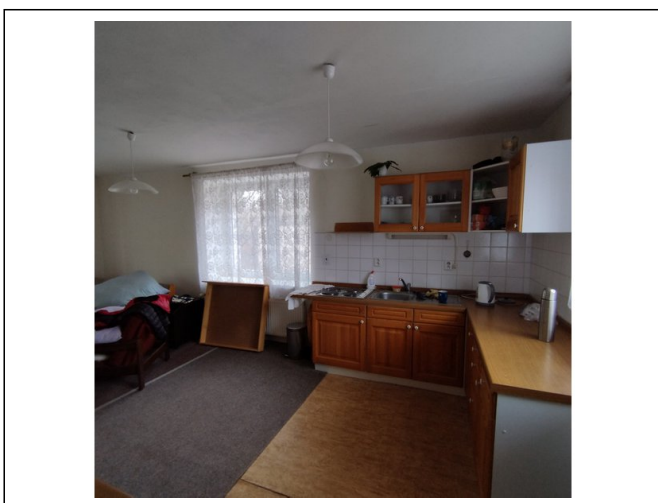
Pohled severo-východní



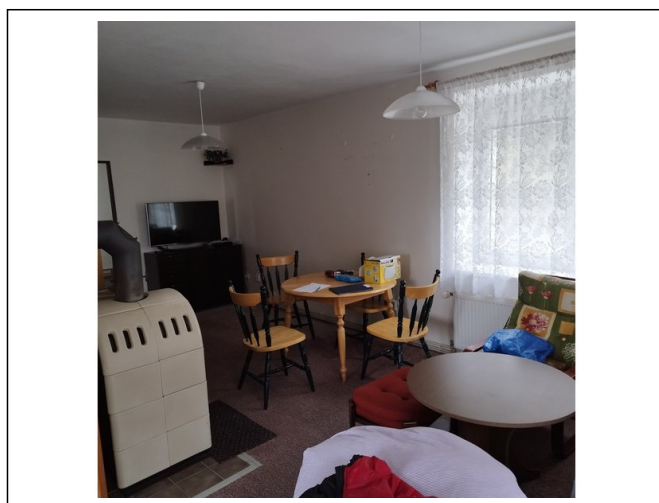
Hlavní vstup do objektu



Koupelna



Kuchyně



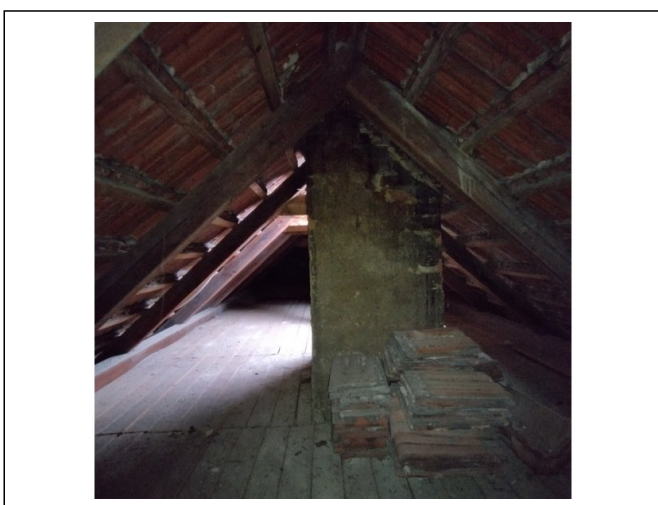
Pokoj



Pokoj



Pokoj



Půdní prostor



Hospodářské stavení



Zahrada



## SHRNUTÍ

Níže uvedené hodnocení nemovitosti vyplývá z provedené prohlídky nemovitosti, která je prováděna pouze vizuálním způsobem, bez invazivních zkoušek, odkrývání zakrytých konstrukcí, nebo provádění rozboru materiálů, a nemusí tak dojít k odhalení všech rizik či závad posuzované nemovitosti.

Předmětem prohlídky byl objekt krajního řadového rodinného domu o jednom nadzemním podlaží a obytném podkroví. Objekt nebyl v době prohlídky vyklizen a nebyl využíván.

V současné době lze konstatovat, že objekt stojí na rovinatém pozemku, v minulosti byl upravován do současné podoby a jeho stav odpovídá jeho celkovému stáří.

Na pozemku kolem objektu stojí hospodářské stavení, pro jehož plnohodnotné využití bude třeba jej rovněž opravit, zejména střechu a povrchové úpravy.

**Při prohlídce byly zjištěny drobné vady a nedodělky a také několik rizik podstatných. Celkový stav objektu lze označit jako uspokojivý, pro odstranění zásadních rizik bude třeba provést stavební úpravy a dále bude potřeba provést podrobnou diagnostiku pro ověření rozsahu dalších rizik a pro rozhodnutí jejich sanace. S ohledem na uvažované zásahy. Doporučujeme celkovou rekonstrukci objektu, která bude respektovat aktuální požadavky na hospodaření s energiemi.**

**Ta nejzásadnější rizika jsou níže rozepsána a řazena dle jednotlivých technických oborů:**

- V technickém oboru "**statika**" se jedná především o rizika:
  - Nejasná hloubka založení objektu, nebylo možné při prohlídce ověřit. Z toho vyplývá riziko promrzání.
  - Patrné trhliny způsobené pravděpodobně nerovnoměrným sedáním či dotvarováním objektu. Svůj vliv na vznik trhlin může mít i blízkost rozhraní hornin, popřípadě otřesy vyvolané provozem na blízké komunikaci v kombinaci s nejasným vodorovným ztužením, jehož stav nebylo možné při prohlídce ověřit.
  - Známky biotického napadení krovu, to může vést ke ztrátě nosné funkce prvků střechy a její deformaci.
  
- V technickém oboru "**hydroizolace**" se jedná především o rizika:
  - Naměřena vysoké vlhkost zdiva v 1. NP (14%, >20%) u paty komínů, pravděpodobně v důsledku zatékání do komínového tělesa či degradované hydroizolace spodní stavby.
  - Nevhodně provedené vnější parapety, nejsou řádně napojeny a utěsněny na navazující konstrukce, riziko zatečení.
  - Ve střešní skládané krytině jsou lokálně netěsnosti. Nevhodně je provedeno oplechování komínu, chybí zde krycí lišta.
  - Ve skladbě střechy chybí doplňková hydroizolační vrstva.
  - Nebylo možné ověřit provedení hydroizolační stěrky v koupelně.
  
- V technickém oboru "**povrchy**" se jedná především o rizika:
  - Lokálně poškozená nášlapná vrstva PVC, odlepený sokl.
  - Lokálně odlepený či prasklý obklad na WC a v kuchyni.
  - Poškozený obklad soklu na fasádě.
  - Praskliny mezi rámem okna a ostěním, chybějící přechodové APU lišty.
  - Znečištěná fasáda zejména na jihovýchodní straně vlivem odstříkující vody a nečistot z přilehlé komunikace.
  - Celkový stav povrchů odpovídá svému stáří a běžnému opotřebení.
  
- V technickém oboru "**bezpečnost a požár**" se jedná především o rizika:
  - Kluzká dlažba v zádveři domu. Riziko pádu.
  - Střecha nad veřejnou komunikací bez zachytávačů sněhu, ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy.
  - Chybějící čidlo autonomní detekce a signalizace požáru a přenosný hasicí přístroj.
  - Nebylo k dispozici požární bezpečnostní řešení domu. A vzhledem k tomu, že objekt je řadový a ve stěně k sousednímu objektu je okno a není známa požární odolnost stavebních konstrukcí, existuje riziko přenesení požáru mezi objekty.
  - Před krbovými kamny není dostatečně velká nehořlavá plocha.
  - U komínů není dodržena min. vzdálenost (50 mm) dřevných prvků od komínového tělesa.

- V technickém oboru "**zvuk a hluk**" se jedná především o rizika:
  - Vzhledem k řadové zástavbě, existuje riziko nedostatečné vzduchové i kročejové neprůzvučnosti.
  
- V technickém oboru "**úniky tepla**" se jedná především o rizika:
  - Absence celkového zateplení obálky budovy. Což může mít za následek vznik tepelných mostů a zvýšené náklady na vytápění objektu
  - Pravděpodobně nevzduchotěsné opracování připojovací spáry výplní otvorů parotěsnicí a vzduchotěsnicí páskou.
  - Nebylo možné ověřit kvalitu provedení parozábrany ve střeše. Její kvalita provedení má vliv na vzduchotěsnost obálky budovy.
  
- V technickém oboru "**zdravotní nezávadnost**" se jedná především o rizika:
  - Riziko růstu plísní na okenních výplních vlivem chybějících systémových těsnících pásek, původních okenních výplní bez požadovaných tepelně-technických vlastností a přílišné hloubky vnitřních parapetů, které brání dostatečné cirkulaci vzduchu.
  - Na chodbě v podkroví naměřena nízká povrchová teplota u výklenku pod střešním oknem. Riziko kondenzace.
  - Jelikož je nejasné jak je provedena tepelná izolace střechy (podkroví), může zde existovat riziko přehřívání podkrovních místností v letních měsících.
  - Vzhledem k tomu, že nemohla být při prohlídce ověřena kvalita provedení parozábrany, může zde docházet ke kondenzaci ve skladbě střechy. To se již projevilo v půdním prostoru, kde je na dřevěných prvcích patrný růst plísní. Tomu přispívá i to, že půdní prostor není větrán.
  - Vzhledem k stáří objektu, použitým materiálům a nejasné kvalitě a odolnosti hydroizolace proti pronikání radonu, zde může existovat riziko zvýšené koncentrace radonu či radioaktivity.
  - Absence řádného zateplení rozvodů vody, riziko bakterie legionelly.
  
- V technickém oboru "**TZB (technická zařízení budov)**" se jedná především o rizika:
  - Chybí platná revize elektro instalace.
  - Na objektu není osazen bleskosvod.
  - Slaboproudé rozvody nejsou provedeny.
  - Chybí platná revize spalínových cest.
  - Komínová tělesa jsou rozpraskaná, nemají komínovou hlavu a nejsou chráněny proti zatékání.
  - Chybí revize plynového kotle a spalínových cest.
  - Koupelna není vybavena nuceným odvětráním, to je zde řešeno pouze přirozeně oknem, což může být v zimních měsících nekomfortní.
  - Nebylo možné ověřit stav potrubí ležaté kanalizace.
  - Odvod kondenzátu z plynového kotle není napojen na kanalizace, vede přes zeď do sprchového koutu.
  - Nebylo možné ověřit napojení dešťové vody na kanalizaci, u potrubí ze střechy chybí lapač střešních splavenin.
  
- V technickém oboru "**pozemky**" se jedná především o rizika:
  - Dle povodňových map může dojít k zaplavení části zahrady už při úrovni Q20.

### **S ohledem na zjištěný stav objektu doporučujeme jeho celkovou rekonstrukci se zaměřením především na:**

- Provedení sond pro zjištění skutečné hloubky základů, na základě zjištění případné prohloubení do nezámrzné hloubky.
- Provedení konzultace trhlín se statikem a ověření vodorovného ztužení.
- Provedení podrobné prohlídky krovu s odebráním vzorku pro ověření biotického napadení. Poškozené prvky vyměnit.
- Ověřit stav a kvalitu provedení hydroizolace spodní stavby. Provedení hydroizolační injektáž v patě zdiva zejména u komínů, aby se zamezilo vztlínání vlhkosti.
- Řádné napojení a utěsnění vnějších parapetů.
- Doporučujeme výměnu střešní krytiny s provedením doplňkové hydroizolační vrstvy, řádným klempířským opracování detailů střechy a odvětráním půdního prostoru.
- Provedení sondy pro ověření hydroizolační stěrky v koupelně.
- Opravit poškozené vnitřní i vnější povrchy (podlahy, omítky, obklady, sokl).
- Osadit napojovací systémové APU lišty kolem výplní otvorů.
- Zpracovat požárně bezpečnostní řešení objektu a na jeho základě provést úpravy.
- Na střechu osadit zachytávače sněhu.

- Dovybavit objekt čidlem autonomní detekce a přenosnými hasicím přístrojem.
- Před krbovými kamna osadit nehořlavou podložku požadovaných rozměrů.
- Upravit vzdálenost dřevěných prvků od komínových těles.
- Měření vzduchové a kročejové neprůzvučnosti a na základě výsledku provedení nápravných opatření omezující šíření hluku.
- Zateplit celou obálku budovy, včetně základů a střechy, aby byli eliminovány tepelné mosty, růst plísní či kondenzace. Vyměnit původní výplně otvorů za nové s požadovanými tepelně technickými vlastnostmi. Řádně provést opravování připojovací spáry těsníci páskami.
- Provedení měření vzduchotěsnosti, pro zjištění kvality provedení parozábrany ve skladbě střechy. Na základě výsledků provést opravy.
- Provedení měření koncentrace radonu a radioaktivity.
- Zateplit rozvody vody.
- Opravit komínová tělesa tak, aby nedocházelo k zatékání.
- Provést kamerové zkoušky ležaté kanalizace pro ověření jejího stavu.
- Vybavit objekt bleskosvodem.
- Zajistit veškeré potřebné revize (elektroinstalace, spalinové cesty, kotel)

**S ohledem na doporučený rozsah rekonstrukce doporučujeme vypracovat podrobnou projektovou dokumentaci ve stupni pro provedení stavby, která bude výše uvedený rozsah řešit do všech podrobností. Rekonstrukci objektu doporučujeme zadat zkušené realizační firmě.**

**Technický průkaz nemovitosti naplňuje informační povinnost prodávajícího o technickém stavu nemovitosti.**

#### **LEGENDA**

**Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila, nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev v budoucnosti.**

Vysvětlení: Byla identifikována vada – rozpor s ČSN, OTP, nevhodné technické řešení, technologická nekázeň atd. Projev vady je závislý na způsobu namáhání, užívání, údržby apod. Vadné mohou být také související a navazující prvky či konstrukce. Doporučujeme sanaci pro minimalizaci škod. Upozorňujeme, že skutečnost, že se porucha nemovitosti dosud znatelně neprojevila, nemusí mít vliv na její posouzení jako vady věci a možné uplatnění reklamace či práv z vadného plnění.

**Identifikována vada či porucha.**

Vysvětlení: Byla identifikována vada – rozpor s ČSN, OTP, nevhodné technické řešení, technologická nekázeň atd. Projev vady je již patrný a existuje vysoká pravděpodobnost, že bude docházet k rozšiřování projevu. Vadné mohou být také související a navazující prvky či konstrukce. Doporučujeme sanaci pro minimalizaci škod.

**Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.**

Vysvětlení: Bylo identifikováno riziko výskytu vady, které nebylo možné vizuálním způsobem potvrdit či vyloučit. Projev a skutečný stav není patrný. Potvrzení či vyvrácení výskytu vady je závislé na provedení doporučené diagnostiky. Existuje však vysoké riziko výskytu vady či poruchy dotčené konstrukce, její části či prvku nemovitosti a doporučujeme z opatrnosti k zjištěnému riziku přistupovat jakožto k vadě, nebude-li provedením doporučené diagnostiky výskyt vady vyvrácen. Doporučujeme co nejdříve provést doporučenou diagnostiku a ověřit skutečný stav pro případnou minimalizaci škod.

**Neidentifikovaná porucha či její riziko.**

Vizuálním způsobem nebyla identifikována vada ani riziko vadného provedení. Doporučujeme konstrukci či prvek i nadále kontrolovat pro případné zachycení degradace či výskytu vady/poruchy. Doporučujeme provádět dostatečnou údržbu pro zajištění funkčnosti prvků nebo konstrukce nemovitosti po dobu jejich běžné životnosti.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04

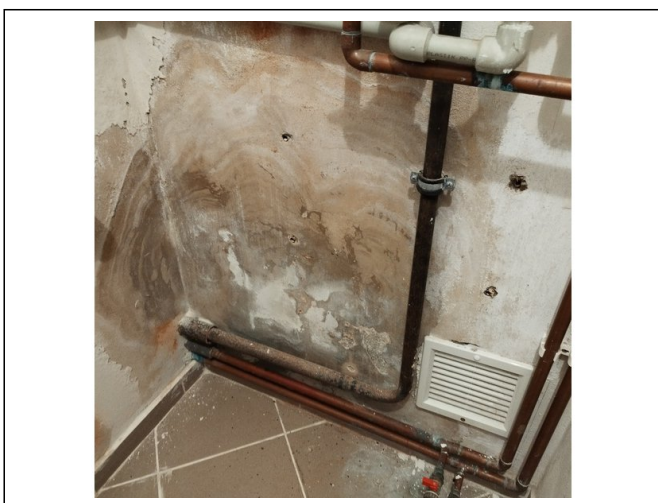


Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09

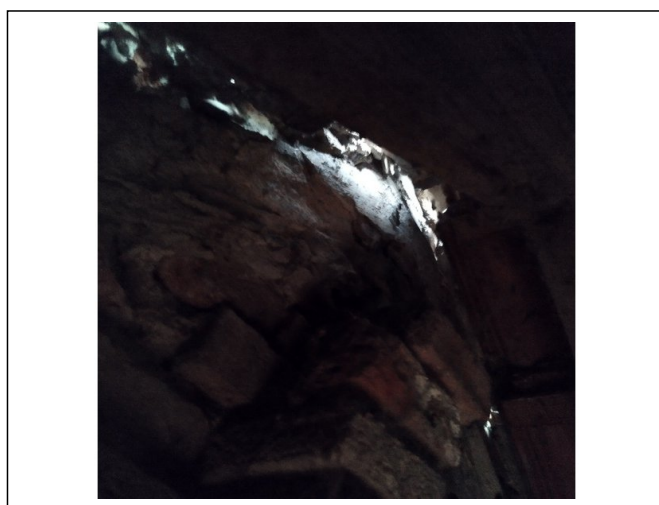


Foto 10

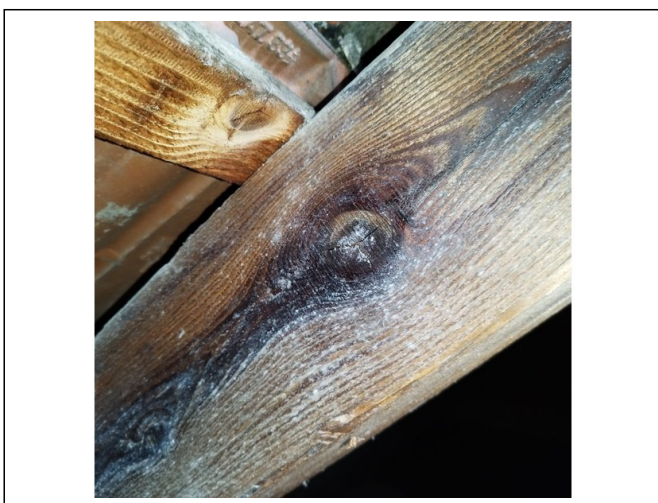


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

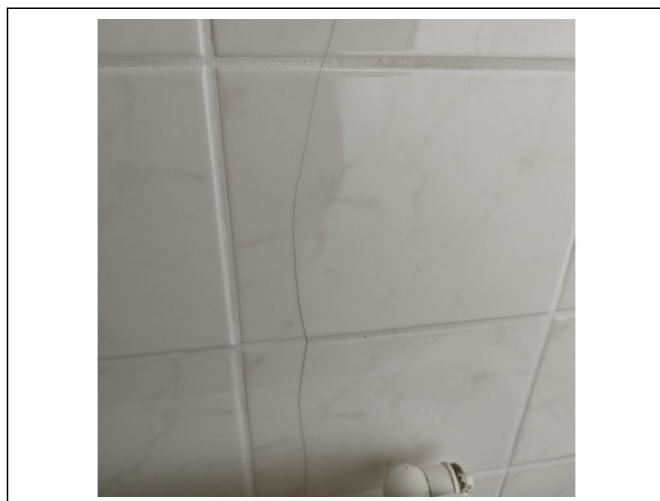


Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30





Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38

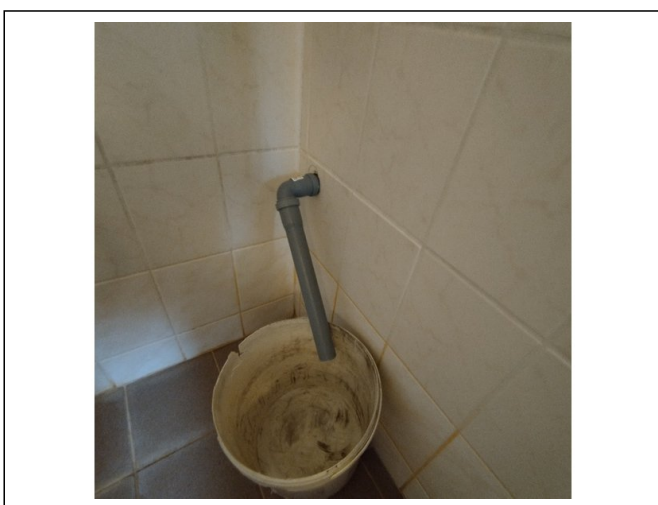











Foto 39











Foto 40


# SEZNAM RIZIK

## Statika






-  (S01) Trhliny v konstrukcích domu založeného na více různých horninách  
*Identifikována porucha*
-  (S02) Trhliny v konstrukcích domu od promrzání zeminy pod základy  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (S04) Trhliny v konstrukcích domu způsobené přetížením základů nebo jejich nerovnoměrným sedáním  
*Identifikována porucha*
-  (S06) Trhliny zděných stěn od smršťování a dotvarování  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (S08) Trhliny ve stěnách, sloupech nebo pilířích oslabených otvory  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (S13) Nadměrné průhyby železobetonových stropních konstrukcí  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení  
*Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.*
-  (S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (S17) Nadměrné deformace krovu  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*

## Izolace proti vodě











-  (H01) Zaplavení povrchu terénu v okolí objektu a proniknutí vody do objektu a do konstrukcí  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (H03) Zatékání vody do konstrukcí a interiéru netěsnostmi hydroizolace spodní stavby po obvodu objektu  
*Identifikována porucha*
-  (H05) Zatékání vody do konstrukcí v důsledku poškození souvislosti hydroizolace spodní stavby domu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (H11) Zatékání do fasád s omítkou nebo se zateplovacím systémem vadnými krycími konstrukcemi (oplechování,  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (H13) Pronikání velkého množství vody pod krytinu šikmé střechy  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (H14) Zatékání vlivem chybějící nebo vadně odvodněné hydroizolace umístěné pod krytinu  
*Identifikována porucha*
-  (H15) Zatékání vlivem rizikového odvodnění šikmých střech  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (H16) Tvorba ledových valů na skládané krytině se zatékáním při sněhové pokrývce  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

-  (H17) Zatékání vody z koupelny (mokrého provozu) do podlah a stěn  
*Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.*



### Povrchy


-  (P01) Systematické mechanické poškozování povrchových úprav na stěnách  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (P02) Trhliny a boule v omítce, opadávání omítek mimo kontaktní zateplovací systémy  
*Identifikována porucha*
-  (P03) Poruchy obkladů či dlažeb (trhliny, spárování, podklad apod.)  
*Identifikována porucha*
-  (P06) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce  
*Identifikována porucha*
-  (P08) Znečištění povrchové úpravy fasády vlivy prostředí  
*Identifikována porucha*


### Bezpečnost a požární bezpečnost

-  (B02) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie schodiště  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (B03) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nerovnosti nebo kluznosti nášlapných vrstev podlah  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (B04) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku nárazu osob do části stavby nebo naopak  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (B05) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (B07) Přenesení požáru z či do bytu exteriérem  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (B10) Nedostatečná vzdálenost předmětného objektu od sousedů  
*Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.*
-  (B11) Chybějící nebo nedostatečná příjezdová cesta k předmětnému objektu pro hasiče  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (B12) Chybějící nebo nedostatečný zdroj vnější vody pro hašení předmětného objektu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (B13) Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (B14) Hořlavé materiály umístěné v okolí krbu nebo komínového tělesa předmětného objektu  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*


### Zvuk a hluk

-  (Z03) Riziko šíření hluku konstrukcí – kročejový hluk  
*Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.*
-  (Z04) Nedostatečná zvuková izolace obvodových konstrukcí domu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*


 (Z05) Nevyhovující prostorová akustika obytných místností  
*Neidentifikována porucha či její riziko*


 (Z06) Nadměrný hluk technického vybavení bytu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

### Úniky tepla


 (U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy  
*Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.*


 (U03) Energetický průkaz  
*Neidentifikována porucha či její riziko*


 (U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích  
*Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.*


 (U05) Vysoké náklady na vytápění domu  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*


### Zdravotní nezávadnost


 (N01) Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*


 (N02) Riziko růstu plísní v rozích, koutech místností či na stěnách za nábytkem  
*Neidentifikována porucha či její riziko*


 (N04) Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí  
*Neidentifikována porucha či její riziko*


 (N06) Riziko přehřívání prostor v domě v letním období  
*Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.*


 (N07) Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*


 (N08) Nebezpečné koncentrace radonu z podloží  
*Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.*

 (N09) Nebezpečné koncentrace oxidu uhličitého (CO<sub>2</sub>)  
*Neidentifikována porucha či její riziko*


 (N10) Nebezpečné koncentrace formaldehydu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

 (N11) Nebezpečná úroveň radioaktivity  
*Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.*

 (N12) Azbest  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

 (N13) Legionella  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*




 (N14) Nedostatečné denní osvětlení  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

 (N15) Nedostatečné oslunění obytných místností  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

## Technická zařízení

-  (T03) Elektroinstalace - Bytové a domovní rozvody silnoproudu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T04) Elektroinstalace - Zásuvky a svítidla  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T05) Elektroinstalace – Zónování koupelen a sprch  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T06) Elektroinstalace – Slaboproudé rozvody  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (T08) Elektroinstalace – Ochrana před bleskem  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (T09) Elektroinstalace – Chyby revize elektroinstalace  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (T12) Vytápění – Chyby v kotlích, kamnech a krbech na tuhá paliva  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (T15) Vytápění – Vady v rozvodech vytápění a otopných tělesech  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T16) Vzduchotechnika – Chyby v odtahu vzduchu z kuchyní a hygienických místností  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (T19) Plyn – Chyby v rozvodech vnitřního plynovodu  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T21) Plyn – Chyby v revizi plynového zařízení  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (T22) Vodovod - Chyby v rozvodech  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (T23) Vodovod – Chyby v zásobování vodou  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (T24) Kanalizace – Chyby v rozvodech  
*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*
-  (T25) Kanalizace - Chyby v likvidaci odpadních vod  
*Neidentifikována porucha či její riziko*

## Pozemky

-  (L01) Majetkoprávní vztahy k předmětné nemovitosti  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (L02) Nepovolené tzv. "černé" stavby  
*Neidentifikována porucha či její riziko*
-  (L03) Územní plán města či obce  
*Neidentifikována porucha či její riziko*



(L04) Ochrana vodního zdroje a záplavové území

*Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.*