

Technická inspekce nemovitosti

Rodinný dům - bez.č.p., 785 01 Dalov



Všeobecné podmínky využití technické zprávy

- 1) Zpracovatel technického posudku (dále také „technické zprávy“) prohlašuje, že v rámci obsahových dat uvedených ve zprávě, provedl osobně technické posouzení a průzkum nemovitosti jako celku v souladu s rozsahem a typem objednané technické inspekce klientem za použití dostupných informací o nemovitosti a od vlastníka nemovitosti.
- 2) Tato zpráva a její obsah jsou nepřenositelné. Z hlediska obsahu, není zadavatel oprávněn technický posudek užít pro jakékoli jiné technické posudky a zprávy bez udělení předchozího souhlasu zpracovatele.
- 3) Obsah technické zprávy je zakázáno jakýmkoli způsobem modifikovat.
- 4) Zpracovatel, v rámci předsmělní informace, dle ustanovení § 1728 odst. 2 zákona č. 89/2012, Sb., občanský zákoník v platném znění, zadavatele výslovně upozorňuje, že obsah této technické zprávy je vypracován výlučně za účelem posouzení technického stavu nemovitosti pro případ jejího prodeje či pronájmu.
- 5) Všechny údaje o technickém stavu nemovitosti jsou zasazeny do konkrétního období, ve kterém byla technická zpráva vypracována, s platností obsažených údajů maximálně 12 měsíců ode dne vydání technické zprávy Zpracovatelem. Jestliže tato zpráva je k účelu prodeje a pronájmu nemovitosti použita po uplynutí lhůty platnosti 12 měsíců, je třeba data o technickém stavu nemovitosti verifikovat Zpracovatelem v rozsahu technické obhlídky nemovitosti a její aktualizace do technické zprávy, jinak nelze považovat obsah technické zprávy za aktuální a vypovídající o technickém stavu nemovitosti.
- 6) Technická zpráva není určena jako podklad k projektovým a stavebním úpravám či stavebnímu řízení, jakož i jiným účelům, pokud není v textu samotného posouzení technické zprávy uveden výslovně opak.
- 7) Technická zpráva deklaruje stav nemovitosti v daném momentě s přihlédnutím k jejímu stáří, technologii užitě k výstavbě a vybavenosti včetně jejího opotřebení ve vztahu k funkčnosti a bezpečnosti jejího užívání.
- 8) Zpracovatel této technické zprávy prohlašuje, že se nestává automaticky účastníkem jakéhokoli sporu či řízení, které vzniká mezi vlastníkem či budoucím vlastníkem nemovitosti.
- 9) V případě, že bude zadavatelem technické zprávy vznesen požadavek na její doplnění, který bude mít původ ve změněném stavu nemovitosti, popř. v jakékoli změně vstupních údajů poskytnutých zadavatelem nebo požadavků oproti původnímu smluvnímu ujednání, není zpracovatel povinen takový požadavek splnit v původně sjednané ceně.

Zpracovatel technické inspekce

Technický inspektor

Luděk Kotík

Sídlo: Kosmonautů 2839/3, Mělník 27601

IČO: 21092729

Kontakt: kotik.ludek@gmail.com, 602 774 131

Zadavatel technické inspekce

ENZYMIX s.r.o., Frindova 612/24, 40746 Krásná Lípa

Adresa nemovitosti: bez.č.p., 785 01 Dalov

Katastrální území: Dalov [624551]

Parcelní číslo: 250

Datum návštěvy nemovitosti: **19.10.2025**

Datum vystavení inspekce: **23.10.2025**

Obecný popis nemovitosti

Posuzovaným objektem je stavba rodinného domu z roku 2012, která doposud nebyla zkolaudována. Jedná se o samostatně stojící objekt umístěný na mírně členitém pozemku. Dům má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepený. Z architektonického hlediska jde o tvarově netradiční stavbu. Objekt je převážně zděný, s výjimkou některých stěn, které jsou tvořeny dřevěnou trámovou konstrukcí. Úplná projektová dokumentace nebyla k dispozici, a proto je konstrukční hodnocení budovy částečně omezeno.

Vytápění domu zajišťuje el. podlahové topení, nebo zděný krb v obývacím pokoji 1.NP. Ohřev TV je skrze el. bojler.

V komunikaci před domem je dostupná vodovodní i kanalizační přípojka, avšak objekt na ně v současnosti není napojen. Zdrojem vody jsou dvě studny umístěné na pozemku, odpadní vody jsou svedeny do jímky. Dům je připojený do el. sítě.

Veškeré zjištěné závady a nedostatky jsou popsány v následujících kapitolách. Prohlídka nemovitosti byla provedena za přítomnosti zástupce majitele. Inspekce proběhla neinvazivní metodou a byla doplněna fotodokumentací, která tvoří součást této zprávy.

Kolaudace

Popis vady a navrhovaný způsob řešení:

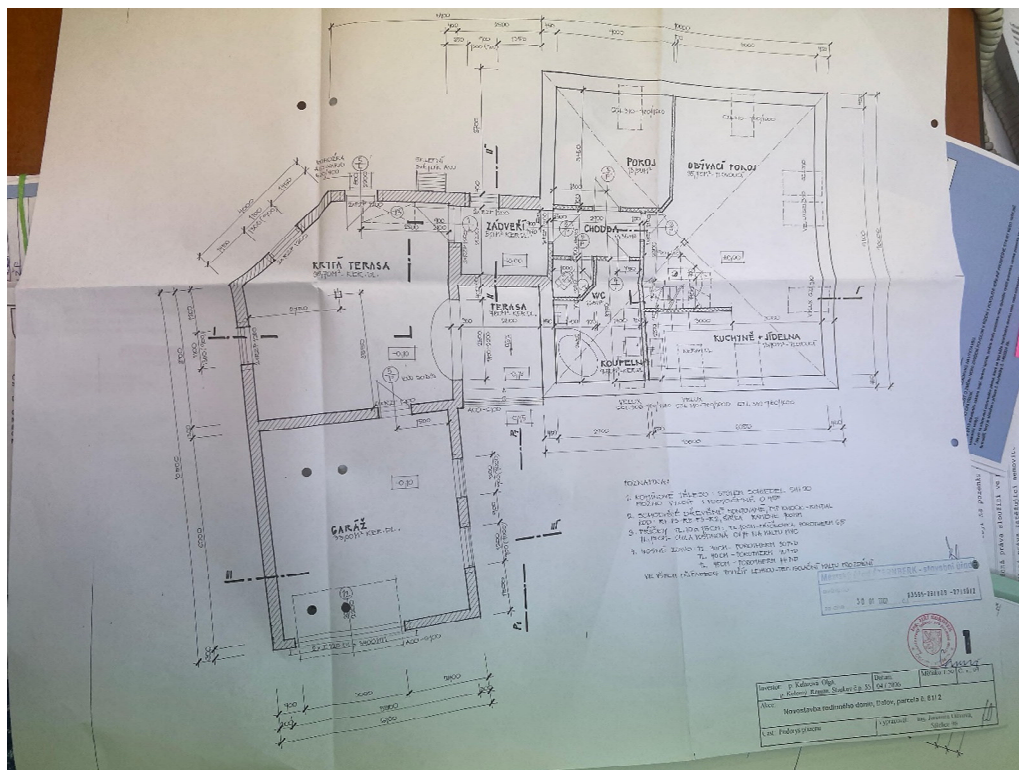
Nejzávažnějším zjištěním je skutečnost, že dům dosud nebyl zkolaudován jako stavba rodinného domu určená k trvalému užívání. Původní výstavba byla zahájena přibližně v roce 2012. V rámci inspekce byla předložena projektová dokumentace, která však již **neodpovídá skutečnému provedení stavby**. Dodatečné zkolaudování bude proto podmíněno vypracováním **kompletní projektové dokumentace skutečného provedení** a jejím projednáním se stavebním úřadem.

Dodatečné kolaudace po takto dlouhé době mohou být **administrativně i technicky náročné**, jelikož:

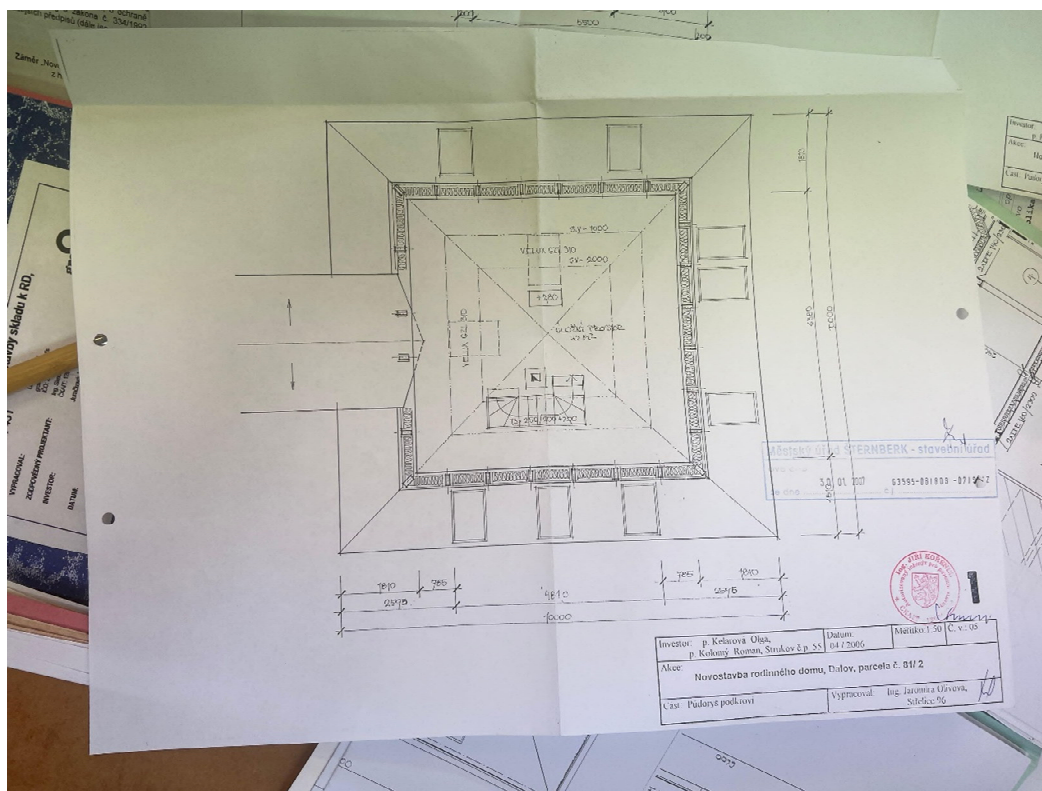
- může být požadováno **doplnění chybějící dokumentace** (statické posouzení, požární zpráva, PENB, revizní zprávy elektro, hromosvodu, plynu, vody a kanalizace apod.),
- stavební úřad může vyžadovat **ověření shody se stavebním povolením** – v případě výrazných odchylek bude nutné podat žádost o **dodatečné povolení stavby**,
- je možné, že budou zjištěny **nesoulady s aktuálními technickými nebo hygienickými normami**, které bude nutné odstranit,
- může být vyžadováno **doplnění nebo úprava některých konstrukcí** (např. zábradlí, požární únikové cesty, větrání, osvětlení, zateplení apod.),
- v případě neexistence kolaudace **nelze objekt oficiálně užívat k trvalému bydlení**, pojistit jej jako rodinný dům, ani jej bez komplikací **zapsat do katastru nemovitostí jako stavbu k bydlení**,

Z výše uvedených důvodů je doporučeno **zahájit proces dodatečné kolaudace** co nejdříve, a to ve spolupráci s autorizovaným projektantem, který připraví podklady skutečného stavu a provede potřebnou součinnost s příslušným stavebním úřadem.

Fotodokumentace

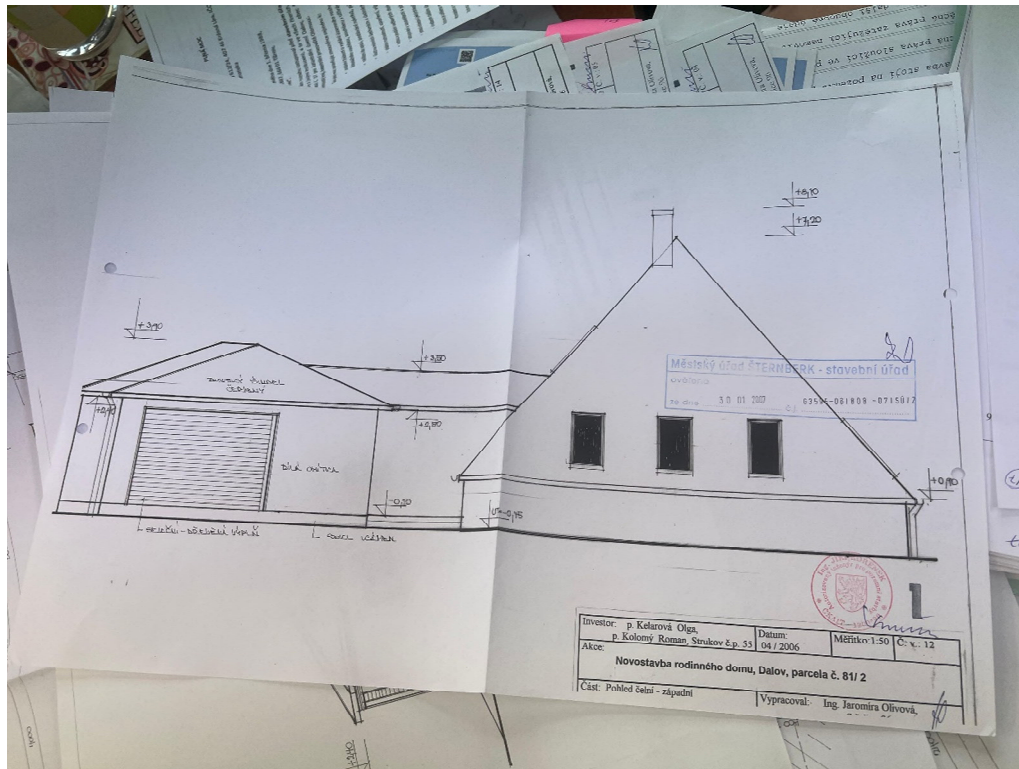


Původní projekt pro stavební povolení



Původní projekt pro stavební povolení

Fotodokumentace



Původní projekt pro stavební povolení

Výskyt vody ve sklepe

Popis vady a navrhovaný způsob řešení:

Další zjištěnou vadou je **výrazný výskyt spodní vody ve sklepních prostorách**, která v době provádění inspekce dosahovala úrovně několika desítek centimetrů. Voda se vyskytuje zejména v části suterénu, která je konstrukčně staršího charakteru než ostatní části objektu. Hydroizolace suterénu není provedena a zjevně **neodpovídá současným požadavkům na ochranu proti zemní vlhkosti a tlakové vodě**.

V obytných částech domu byla provedena měření vlhkosti zdiva, přičemž **nebyly zjištěny hodnoty přesahující běžnou úroveň**. Problém s výskytem vody se tedy omezuje výhradně na sklepní prostory, které jsou v současném stavu **prakticky nevyužitelné**.

Je nutné upozornit, že **hladina podzemní vody se může v průběhu roku výrazně měnit** v závislosti na srážkách a sezónním kolísání. Dlouhodobě zvýšená vlhkost může negativně ovlivňovat stabilitu a životnost konstrukcí suterénu, včetně možného výskytu plísní nebo degradace zdiva.

Pro zlepšení stavu a zajištění základní funkčnosti prostoru lze doporučit:

- instalaci **ponorného nebo automatického kalového čerpadla** s vývodem mimo objekt, případně **do vsakovacího prostoru** nebo drenážního systému,
- doplnění **vnitřní drenáže** a odvodňovacího žlábků po obvodu suterénu,
- zvážení instalace **snímače hladiny vody** s automatickým spuštěním čerpadla.

Tato opatření mohou významně snížit míru zatopení sklepa, avšak vzhledem k charakteru konstrukce a pravděpodobné absenci vnější izolace **nelze úplné vysušení prostoru bez stavebního zásahu garantovat**.

Fotodokumentace



Prostory 1.PP



Voda v prostorech 1.PP

Vnější vady stavby

Popis vady a navrhovaný způsob řešení:

V rámci vizuální prohlídky byly na vnějších konstrukcích objektu zjištěny následující nedostatky:

• Chybějící finální omítka

Popis stavu: Fasáda domu je provedena pouze v základní vrstvě lepidla, bez finální omítky. Povrch je dlouhodobě vystaven povětrnostním vlivům, což může vést k degradaci podkladních vrstev a snížení jejich adhezních vlastností.

Doporučení: Doplnit finální probarvenou omítku včetně penetrace a finální povrchové úpravy dle doporučení výrobce zateplovacího systému. Tím se zajistí dlouhodobá ochrana fasády před UV zářením a vlhkostí.

• Chybějící ošetření vnější části dřevěného krovu

Popis stavu: Dřevěné prvky krovu jsou z vnější strany bez viditelné povrchové úpravy. Vlivem UV záření, vlhkosti a teplotních změn dochází k postupné degradaci povrchu dřeva a zvýšenému riziku napadení houbami nebo dřevokazným hmyzem.

Doporučení: Provést kompletní očištění a aplikaci ochranného nátěru – ideálně lazurovacího nebo krycího systému s biocidní složkou proti houbám a škůdcům (např. **Lazura na dřevo s UV filtrem**). Nátěr je vhodné obnovovat přibližně každé 3–5 let.

• Chybějící šablona střešní krytiny

Popis stavu: Na střešní krytině ze šablonovitých dílců chybí jedna šablona. Vnitřní prostory pod daným místem nevykazují známky zatékání.

Doporučení: Doplnit chybějící šablonu v souladu s typem a způsobem kladení původní krytiny, aby nedocházelo k možnému pronikání dešťové vody při silnějším větru nebo sněžení.

• Výskyt mechu na střeše

Popis stavu: Na několika místech střechy byl zaznamenán výskyt poletavého mechu. Ten může časem zadržovat vlhkost a lokálně urychlovat degradaci povrchu krytiny.

Doporučení: Provést mechanické očištění střechy a následně aplikovat **chemický přípravek proti mechu**. Lze doporučit i preventivní ošetření jednou ročně.

• Prasklina na dlažbě u vstupu

Popis stavu: U vstupní části byla zjištěna drobná prasklina v dlažbě. Jedná se pouze o **estetickou vadu** bez konstrukčního významu.

Doporučení: Oprava není nutná.

Popis vady a navrhovaný způsob řešení:**• Poškozený nátěr dřevěných prvků přístřešku**

Popis stavu: Dřevěné části přístřešku vykazují odlupující se a zašedlý nátěr vlivem UV záření a vlhkosti.

Doporučení: Povrch mechanicky očistit, obrousit a aplikovat nový ochranný nátěr lazurou na dřevo s UV filtrem.

• Poškozený nátěr dřevěných rámců střešních oken

Popis stavu: Dřevěné rámy střešních oken jsou místy odřeněné a bez funkční ochranné vrstvy.

Doporučení: Očistit, lehce zbrousit a znovu natřít vhodnou exteriérovou lazurou dle doporučení výrobce oken.

Shrnutí:

Zjištěné vnější vady mají převážně **estetický charakter** a nesnižují zásadním způsobem funkčnost nebo stabilitu objektu. Jedná se o běžné nedostatky, které vznikají přirozeným stárnutím materiálů a absencí pravidelné údržby. Po provedení doporučených úprav nebude mít stavba z těchto důvodů žádná kritická omezení pro budoucí užívání.

Fotodokumentace



Chybějící vnější omítka



Chybějící vnější omítka

Fotodokumentace

Střešní krytina a dřevěný vnější krov



Střešní krytina

Fotodokumentace



Chybějící šablona



Znečištění střešní krytiny

Fotodokumentace



Znečištění střechy



Prasklina na dlažbě

Fotodokumentace*Opotřebený nátěr**Opotřebený nátěr dřevěných ráků*

Vnitřní vady stavby

Popis vady a navrhovaný způsob řešení:

V rámci vizuální prohlídky interiéru byly zjištěny následující nedostatky:

• Opotřebení a znečištění maleb

Popis stavu: Na více místech interiéru je patrné zašlé nebo nerovnoměrně zbarvené malování, místy se objevují drobné vlasové praskliny ve vrstvě omítky. V podkrovních místnostech jsou viditelné **skvrny od vody pod okny**, které vznikly pravděpodobně v důsledku **neuzavřených oken během deště**.

Doporučení: Provést kompletní **nové vymalování interiéru** po předchozí lokální opravě trhlin. V místech se stopami po vodě doporučit přebroušení a sjednocení podkladu před aplikací nového nátěru.

• Opotřebení podlahových krytin

Popis stavu: Plovoucí podlahy v obytných místnostech vykazují místy **vyšší míru opotřebení a lokální poškození povrchu**. Nejedná se o vadu bránící užívání, podlahy není nutné měnit.

Doporučení: Doporučuje se provést **lokální opravy nebo přeleštění** povrchu, případně výměnu jednotlivých lamel. Dále upozorňujeme, že v podlahách je instalováno **elektrické podlahové vytápění**, pro které **plovoucí podlaha není zcela ideální z hlediska tepelné vodivosti** – teplo se šíří pomaleji než u lepených krytin nebo keramické dlažby. Funkčnost systému to však zásadně neomezuje, pouze mírně snižuje účinnost přenosu tepla.

• Nedokončená koupelna v původní garáži

Popis stavu: V prostoru bývalé garáže se nachází **nedokončená koupelna** – stěny jsou nataženy pouze do lepidla a jsou patrné přípravy pro osazení sanitárních prvků (voda, odpad, elektro).

Doporučení: Pro uvedení místnosti do užívání je nutné provést **dokončení obkladů, dlažeb, hydroizolace, montáž sanity a finální povrchové úpravy**. Doporučuje se ověřit funkčnost rozvodů před zakrytím.

• Plísně ve spárách keramických obkladů

Popis stavu: U některých keramických obkladů (zejména v koupelně) je patrný **výskyt plísní ve spárovací hmotě**, převážně v místech s dlouhodobě zvýšenou vlhkostí.

Doporučení: Doporučuje se **mechanické vyčištění a dezinfekce postižených spár**, případně lokální odstranění a **nové přespárování** s použitím spárovací hmoty s přísadou proti plísním.

Shrnutí:

Zjištěné vnitřní vady mají převážně **estetický a udržovací charakter** a nijak zásadně neomezuji funkčnost stavby. Jedná se o běžné opotřebení a nedokončené práce, které lze odstranit standardní údržbou či dokončením interiérových úprav.

Fotodokumentace



Poškozené povrchy



Skvrna od vody u komínu

Fotodokumentace



Skvrny od vody u oken



Praskliny na omítce

Fotodokumentace



Praskliny na omítce



Praskliny na omítce

Fotodokumentace

Skvrny na omítkách – nejedná se o poškození od zemní vlhkosti



Pohled na podlahy

Fotodokumentace



Pohled na podlahy



Pohled na podlahy

Fotodokumentace



Pohled na podlahy



Prostory původně zamýšlené garáže

Fotodokumentace



Nedokončená koupelna



Nedokončená koupelna

Fotodokumentace



Koupelna



Plíseň u spárovací hmoty v místech kolem vany

Závěrečné shrnutí

Popis vady a navrhovaný způsob řešení:

Na základě provedené vizuální inspekce lze konstatovat, že rodinný dům z roku 2012 je po konstrukční stránce **stabilní a bez zjevných statických poruch**. Stavba je však **nezkolaudovaná**, což představuje nejvýznamnější administrativní nedostatek, který je nutné v první řadě řešit. Pro dodatečnou kolaudaci bude nezbytné vypracovat **kompletní projekt skutečného provedení stavby**, doplnit revizní a technické zprávy a zahájit řízení se stavebním úřadem.

Z technického hlediska byly zjištěny zejména **dílčí nedostatky** na vnějších a vnitřních konstrukcích, které mají převážně **udržovací nebo estetický charakter**. Tyto vady lze řešit běžnou údržbou a nemají zásadní vliv na celkovou funkčnost objektu.

Nejvýznamnější zjištění a doporučení:

- nutnost **zahájit proces dodatečné kolaudace** včetně vypracování aktuální projektové dokumentace,
- **řešení výskytu spodní vody** ve sklepe – doporučuje se instalace čerpadla a doplnění odvodnění,
- **dokončení vnějších povrchů** – zejména doplnění finální omítky a ošetření dřevěných prvků,
- **vymalování interiéru** a lokální opravy plovoucích podlah,
- **dokončení nedokončené koupelny** v prostoru bývalé garáže,
- **pravidelná údržba střechy a okenních prvků** včetně nátěrů a čištění mechu.

Celkově lze dům hodnotit jako **konstrukčně vyhovující**, přičemž zjištěné závady jsou **řešitelné standardními postupy** bez nutnosti zásadních rekonstrukčních zásahů. Po provedení doporučených úprav a údržby bude objekt vhodný pro plnohodnotné užívání jako rodinný dům.

Toto je poslední kapitola této inspekce, přílohou je zbytek pořízené fotodokumentace.

Fotodokumentace



Pohled na dům



Pohled na dům

Fotodokumentace



Pohled na dům



Pohled na dům

Fotodokumentace



Zahrada



Zahrada

Fotodokumentace



Pohled na dům



Pohled na dům

Fotodokumentace*Pohled na dům**Pohled na dům*

Fotodokumentace



Pohled na dům