



ZJIŠTĚNÍ STAVU NEMOVITOSTI

PROTOKOL č. 20210611

1. Zadání zjištění

Zadavatel: Společenství vlastníků domu Makedonská č.p. 628
IČ 07441371

Zadání: Zmapování stavu domu v záruční lhůtě a sepsání případných vad. Jedná se o 2 bytové domy na adresách Makedonská 628/1/ a Lovosická 628/38, Praha 9. Tento protokol se vydává jako podklad pro případnou reklamaci zjištěných skutečností v rámci záruční lhůty u prodávajícího.




Vstupní podklady: Podklady poskytnuté zadavatelem:
- nebyla poskytnuta dokumentace (nebyla požadována zpracovatelem)

Podklady pořízené nebo zajištěné zpracovatelem:
- fotodokumentace stavu domu ve dnech 24.5.2021 až 10.6.2021
- osobní prohlídka nemovitosti ve dnech 24.5.2021 až 10.6.2021

Autorizace: Vizuální prohlídka byla provedena na místě, standardním způsobem, v rámci prohlídky nebyly prováděny žádné destruktivní zkoušky.

Prohlídka byla zaměřena na objednatelům požadované zadání. Závěry zjištění budou vycházet pouze z výše uvedených podkladů a z vizuálního stavu zjištěného v rámci prohlídky při místním šetření, případně ze zpracovatelem jinak zjištěných skutečností. Zpracovatel posudku neměl k dispozici žádné další podklady než výše uvedené. Zadavatel zároveň potvrzuje, že zpracovateli posouzení v souvislosti se zadáním nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry posouzení zkreslit nebo dokonce zpochybnit.

Zpracovatel: Ing. Pavel Rychnovský
DOMEO IN s.r.o.
Na Krocínce 445/41, 190 00 Praha 9
tel.: 608 557 698
@: info@domeoin.cz
www: www.domeoin.cz

Připravil a zpracoval: Ing. Pavel Rychnovský  DOMEO IN s.r.o. Na Krocince 445 / 41 190 00 Praha 9 DIČ: CZ02583895, IČ: 02583895	Posudek obsahuje: 133 stránek z toho 254 fotografií v textu 0 stran příloh
Předáno dne: 11.6.2021, elektronicky v PDF	Zadavatel: Společenství vlastníků domu Makedonská č.p. 628
Datum vydání: 11.6. 2021	Soubor: 20210611_SVJ Makedonská_protokol

2. Vlastní soupis zjištěných skutečností (vad):

Úvod: Zpracovatel posouzení byl osloven zadavatelem ke zmapování stavu nemovitosti v souvislosti se stále trvající záruční dobou. Jedná se o objekt Makedonská 628/1 a Lovosická 628/38, složen ze dvou budov, propojených garážemi (přízemí, resp. 1PP a 2PP). Každý dům má dva vchody, 2 schodiště a 1 výtah. Přízemí - vstupy, garážová stání a komory, suterén - garážová stání a komory. Byty jsou v 1 NP až 8 NP, počet bytů = 177
Při zjištěních lze následně vycházet z obecného standardu pro provádění prací, platných / doporučených norem a technologických postupů zhotovitelů staveb a ze samotného stavu nemovitosti.
Na základě této výzvy se zpracovatel dostavil k ohledání místa a zjištění stavu.

Zjištěná situace: Předmětem posouzení byl stav společných částí domu.
V níže provedeném soupisu jsou uvedeny zjištěné skutečnosti. Tyto skutečnosti popisují zjištěné vady. Ke všem zjištěným vadám, u kterých to bylo nezbytné, byla pořízena fotodokumentace, která je nedílnou součástí této zprávy.

Kontrola veškerých společných prostor budovy zahrnovala:

zjištění zjevných vad, nedodělků a jiných poruch stavby (dále jen vady) v rozsahu

- kontrola společných prostor interiéru budovy
- kontrola pláště budovy – fasády
- kontrola technických, nebo technologických částí a zařízení budovy ve společných částech (vytápění, silnoproudé el. rozvody, větrání a klimatizace, kanalizace, vodoinstalace, výtah)
- kontrola střechy
- kontrola okolí budovy

Ve společných prostorách se kontrolovalo:

- statika
- izolace proti vodě
- povrch podlah (včetně schodiště) a stěn
- okna
- dveře
- schodiště
- instalovaná technologie

Kontrola fasády proběhla vizuálně z úrovně okolního terénu. Další kontrola fasády byla podmíněna možností přístupu do všech bytových jednotek, což vyžadovalo maximální součinnost zadavatele.

Balkony a terasy jsou součástí společných částí. Jejich kontrola byla podmíněna možností přístupu do všech bytových jednotek, což vyžadovalo maximální součinnost zadavatele.

Fasáda, balkony a terasy byly zkontrolovány jen v těch bytových jednotkách, kam byl v dohodnutých termínech umožněn jednotlivými vlastníky zpracovateli přístup. A protože těchto jednotek byla většina, lze tuto kontrolu považovat za dostatečně průkaznou a dostačující.

Seznam bytových jednotek, do kterých nebyl v dohodnutých termínech umožněn vstup:

Lovosická: 104, 109.

Makedonská: 104, 203, 210, 308, 309, 403, 409, 410, 501, 610, 611, 704, 802, 804, 806.

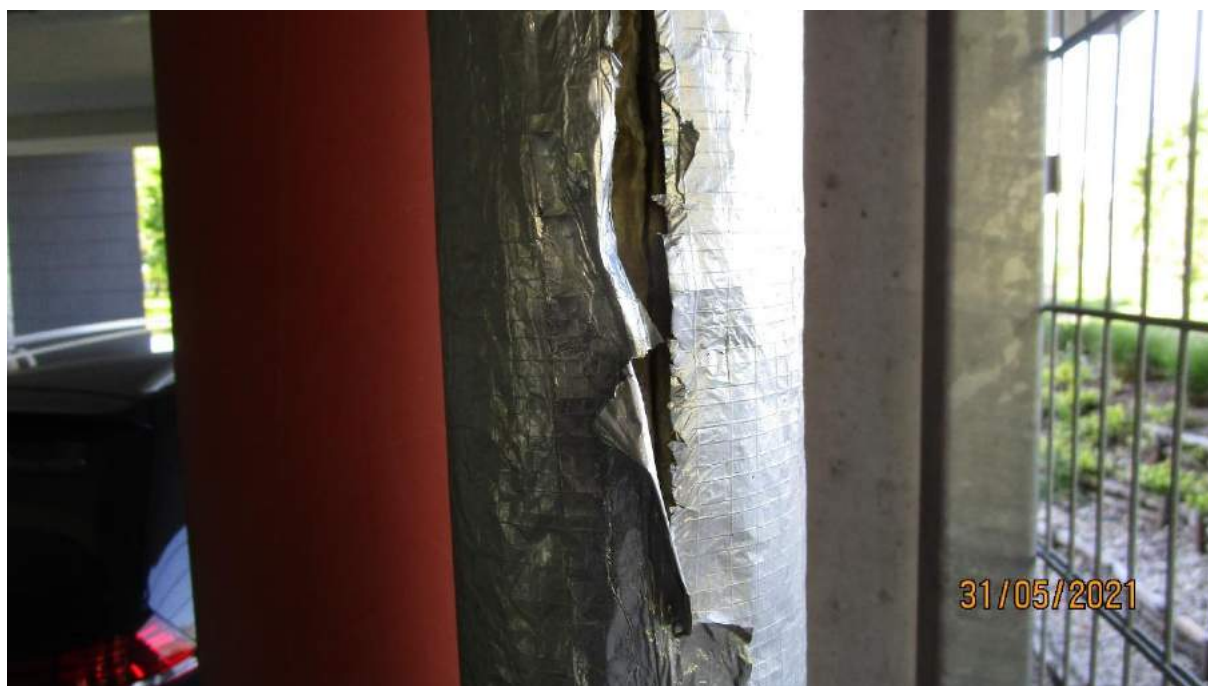
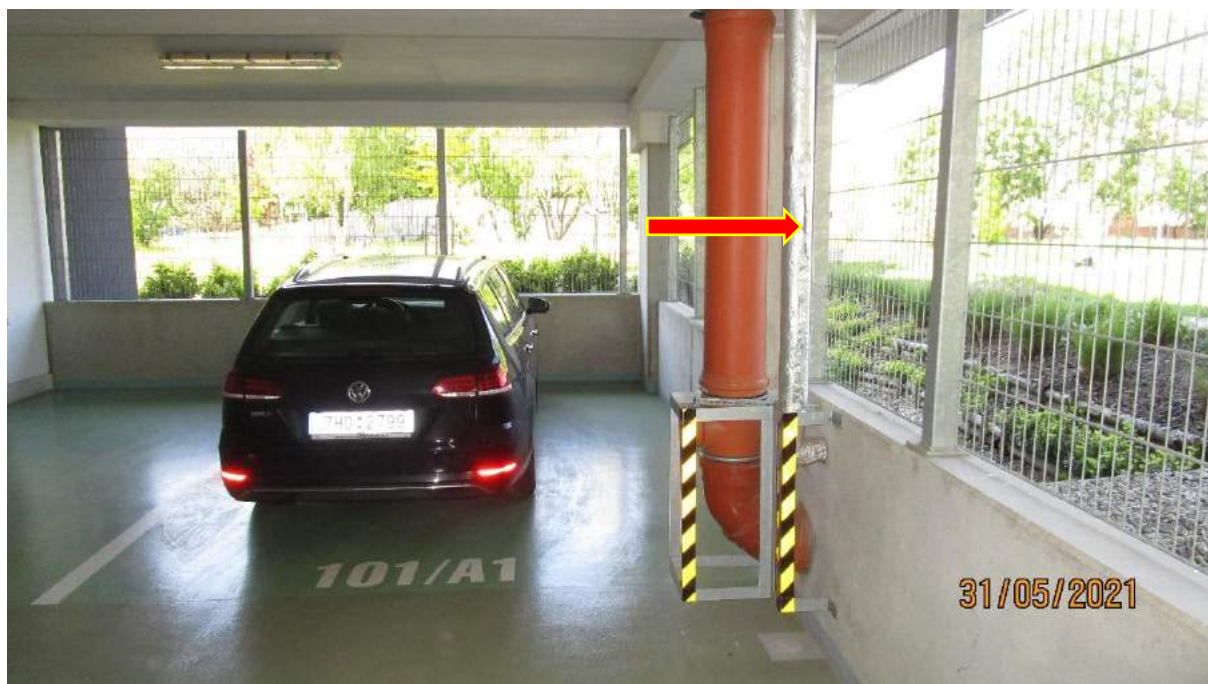
3. Fotodokumentace s popisem vad

Níže jsou uvedeny zjištěné skutečnosti, které bylo možné zaznamenat jen v součinnosti se zadavatelem, tedy jen z těch společných prostor, ke kterým byl zpracovateli umožněn přístup. To se týká výhradně jednotlivých bytů a jejich vlastníků.

Dále pak jsou zaznamenány skutečnosti zjištěné ve společných částech domu. Ke všem společným prostorám domu měl zhotovitel umožněn přístup.



Garáže



1) izolace potrubí není soudržná



2) prasklina stěny – stání č. 118



3) izolace potrubí není soudržná – stání č. 124



4) izolace potrubí není soudržná – stání č. 127



5) vodorovné dopravní značení se odlupuje – stání č. 130



6) vodorovné dopravní značení se odlupuje



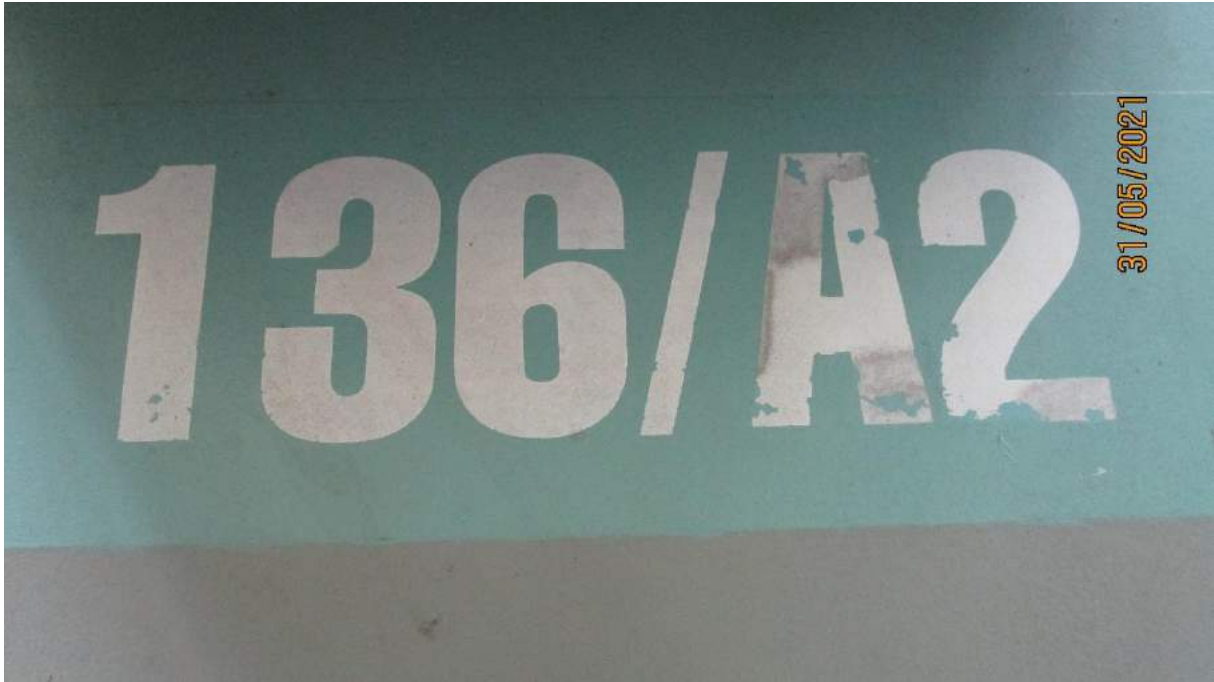
7) vodorovné dopravní značení se odlupuje..... viz další detaily



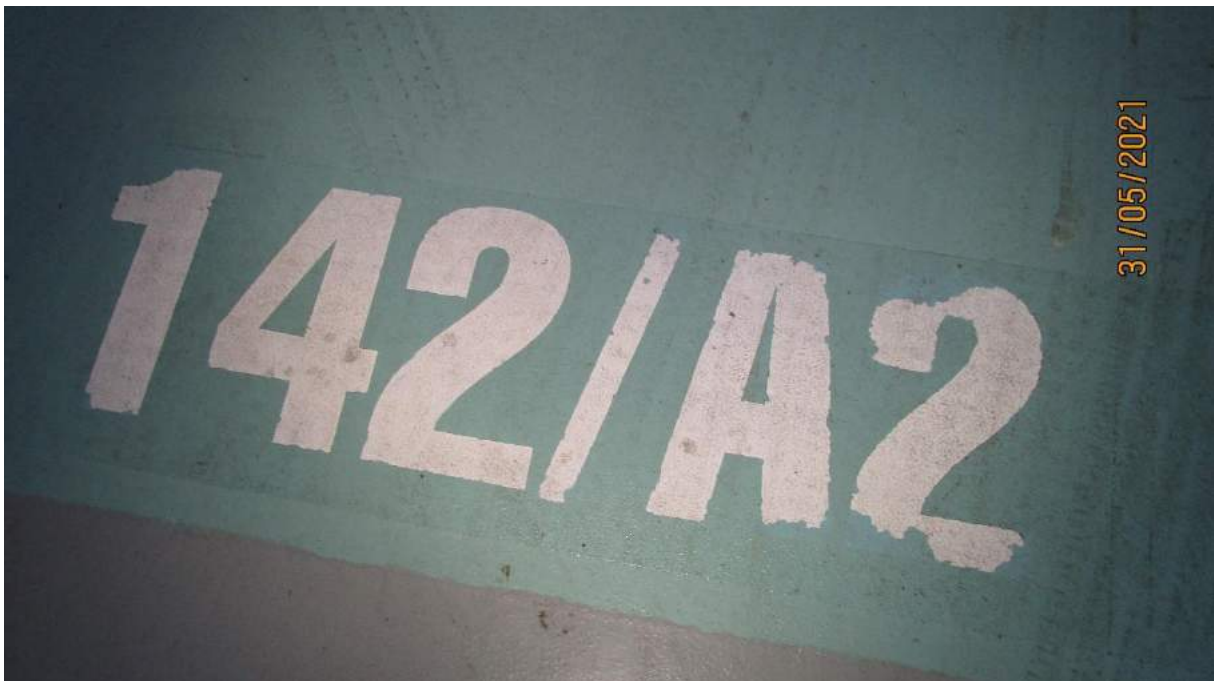
detail



detail



detail



detail



8) vodorovné dopravní značení se odlupuje



9) provlhá stěna – do stěny se dostává voda pravděpodobně spárou mezi podlahou a stěnou (v zimě voda z vozidel)



10) izolace potrubí není soudržná



11) odlupující se omítka v prasklině



12) izolace potrubí není soudržná



13) izolace potrubí není soudržná – stání 201



14) omítka nedrží na podkladu v prasklině - stání č. 251



15) výplň spáry vypadla



16) izolace potrubí není soudržná



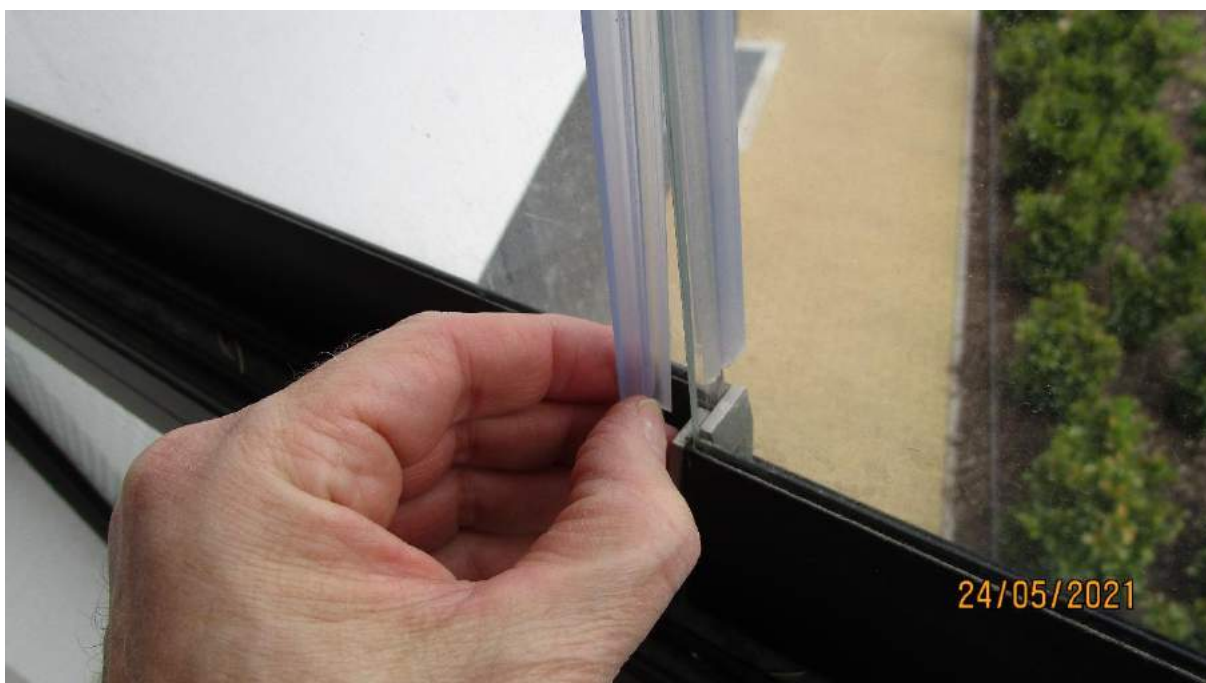
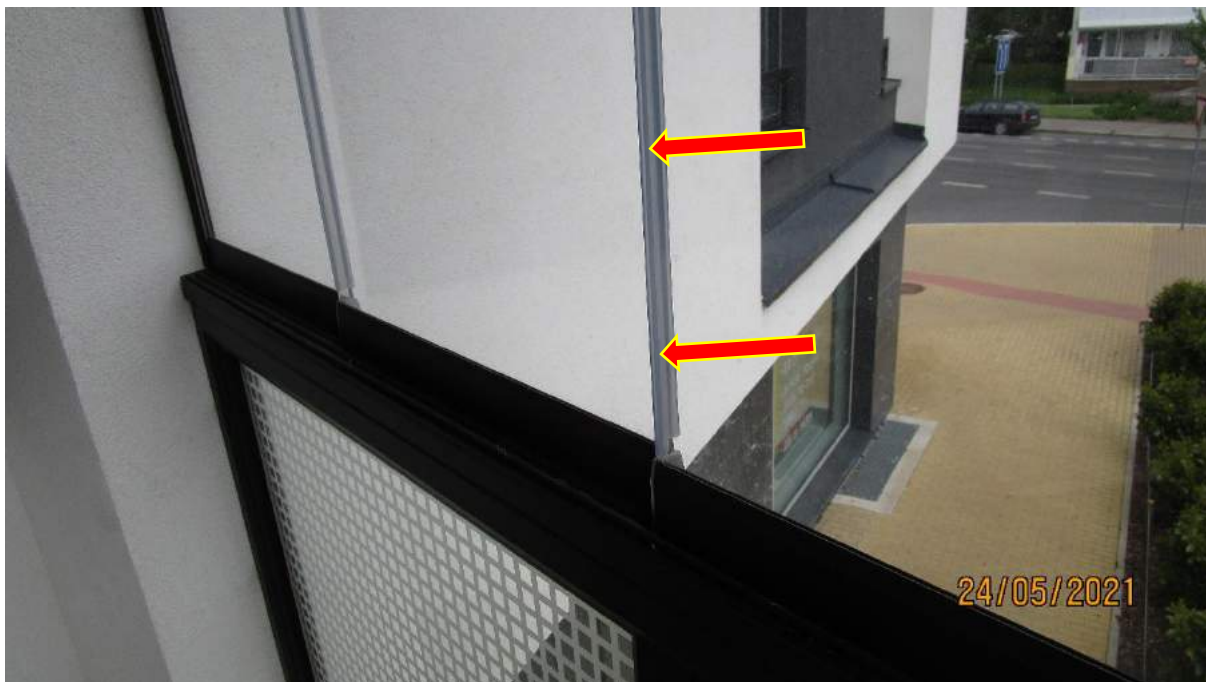
17) z prasklin prostupuje voda a zanechává na povrchu stopy



Systemové vady – vady vyskytující se ve většině bytů



18) chybí propojení dveří rozvaděče s jeho rámem zemnicím vodičem – vyskytuje se u všech rozvaděčů v obou domech



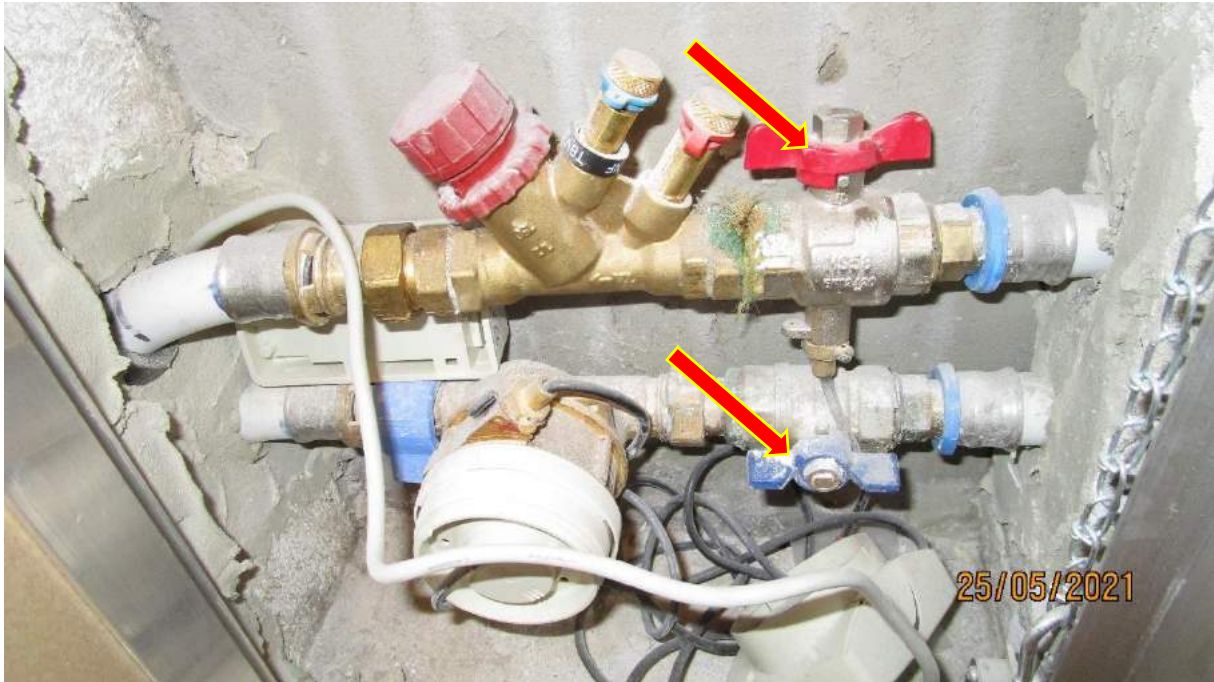
19) lišty nedrží na svém místě a samovolně padají ze skel dolů – jedná se o systémovou vadu. **Vada se projevuje na všech zaskleních v obou domech.**



20) uzavírací prvky jak teplé a studené vody tak ústředního topení, nelze otevřít a následně zavřít bez použité velké síly. Pokud je otevřít lze, nelze je pak zavřít.

Tato vada se vyskytuje ve většině bytů





DŮM Lovosická 628/38

EXTERIÉR



21) nezapravená větší spára mezi fasádou a chodníkem



STŘECHA



22) izolace VZT není soudržná



23) spojení mezi prvky VZT koroduje



24) izolace VZT není soudržná



25) víko žlabu ne drží na žlabu



26) praskliny v hydroizolaci kotvícího systému

CHODBY A SCHODIŠTĚ

podlaží -2



27) sokl nedrží na podkladu – místnost UPS



28) vydrolená stěna u zárubně

podlaží 1



29) prasklina stěny – omítka nadrží na podkladu (zadní schodiště)



30) prasklina stěny – omítka nedrží na podkladu. Sokl nedrží na podkladu (u bytu 105).



31) sokl nedrží na podkladu

podlaží 2



32) prasklina stěny (u bytu 208)



podlaží 3



33) stěna se stopami provlhnutí (u bytu 306) – zdrojem je patrně koupelna bytu - nutno prověřit.

podlaží 4



34) prasklina stěny v rohu (u bytu 411)



35) prasklina v rohu (u místnosti K 402)



36) prasklina v rohu

podlaží 6



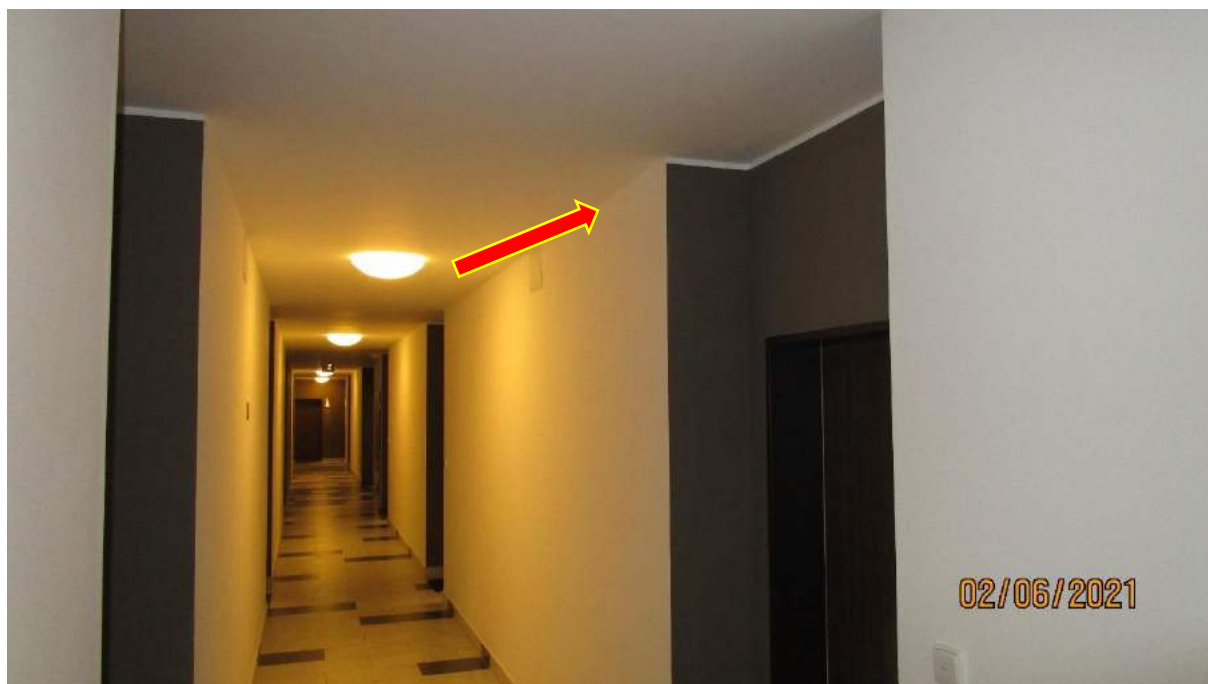
37) praskliny stěny (u bytu 608)



38) praskliny stěny (u bytu 612)

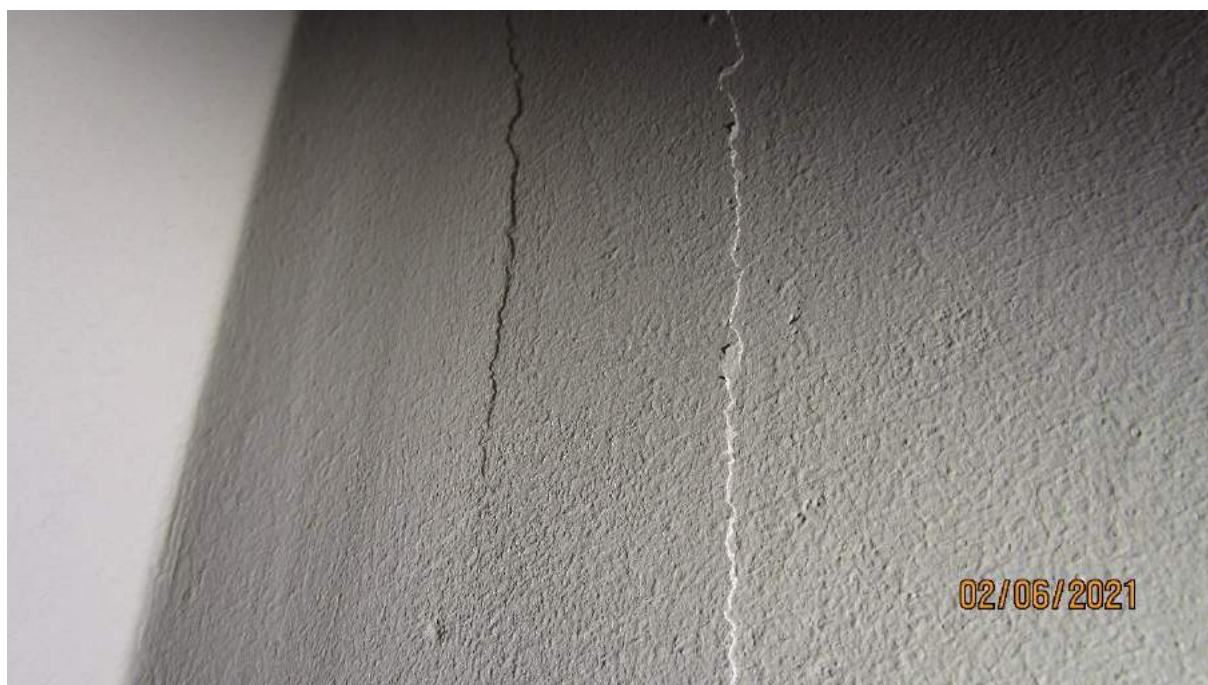
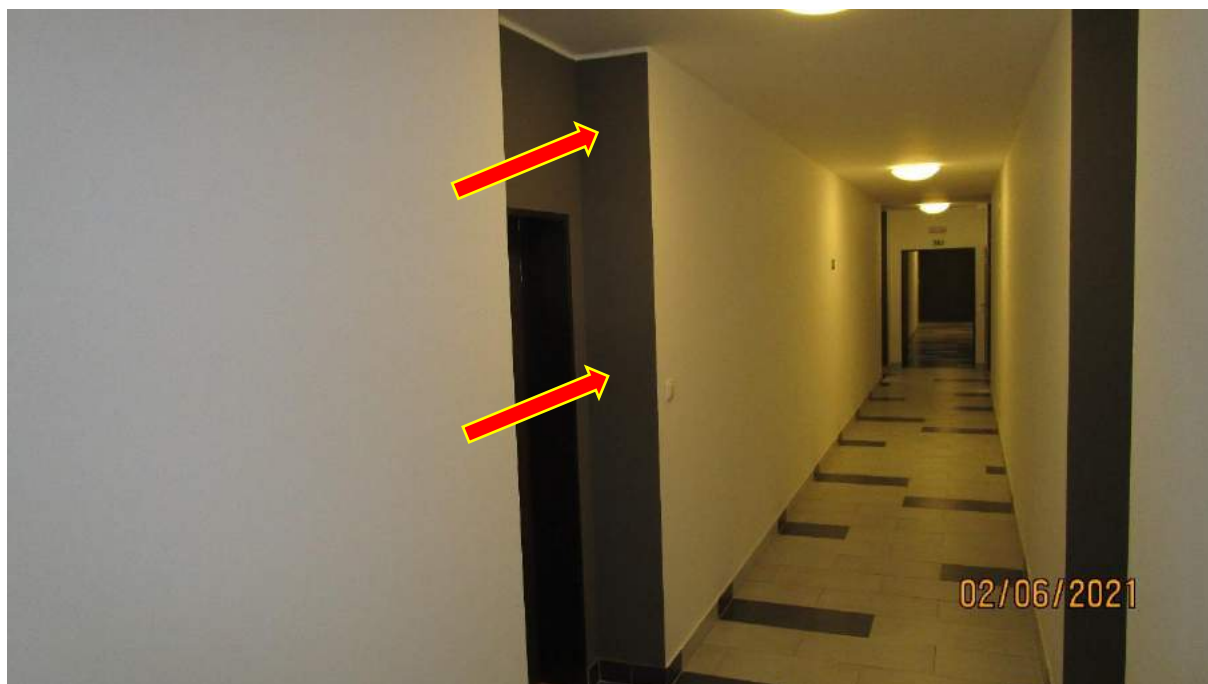


39) praskliny stěny (u místnosti K602)



40) praskliny stěny (u bytu 613)

podlaží 7



41) praskliny stěny (u bytu 704)

Fasáda, balkony, terasy

byt 101



42) lišta nedrží na rámu



43) prasklina v obvodové stěně



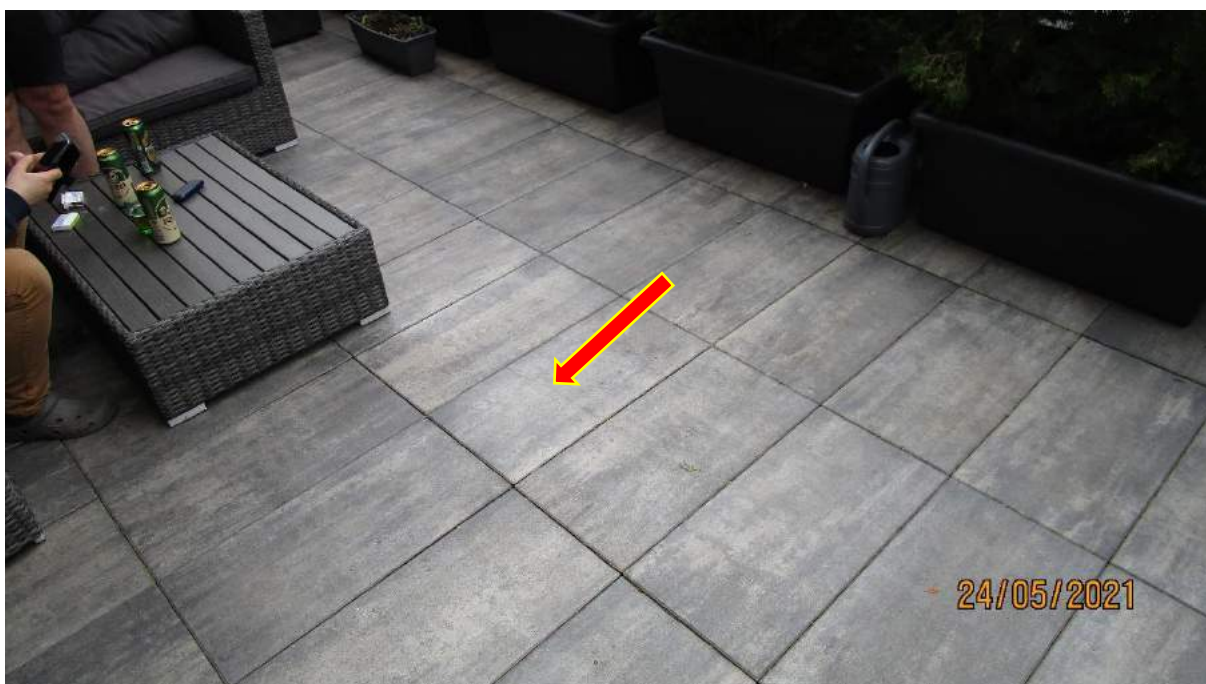
44) praskliny v rohu místnosti pod stropem

byt 102



45) kryt provětrávacího otvoru nedrží na svém místě – kryt se samovolně oddělil

byt 108





46) prasklina v dlaždici

byt 110





47) prasklina ve fasádě





48) spárovací hmota je vydrolená ze spáry soklu

byt 111



49) parapet nedrží na podkladu

byt 112



50) parapet nedrží na podkladu

byt 114



51) parapet nedrží na podkladu



52) lišta nedrží na rámu

byt 201



53) parapet nedrží na podkladu



54) parapet nedrží na podkladu

byt 202



55) parapet nedrží na podkladu

byt 204





56) obvodová lišta podlahy balkonu koroduje

byt 207



57) parapet nedrží na podkladu

byt 205



58) lišta nadrží na rámu

byt 210



59) parapet nedrží na podkladu



60) parapet nedrží na podkladu

byt 213



61) parapet nedrží na podkladu





62) chybí nýt – parapet nedrží na podkladu

byt 215



63) parapet nedrží na podkladu

byt 302



64) spárovací hmota je vydrolená za spáry



byt 305



65) parapet nedrží na podkladu

byt 309



66) parapet nedrží na podkladu

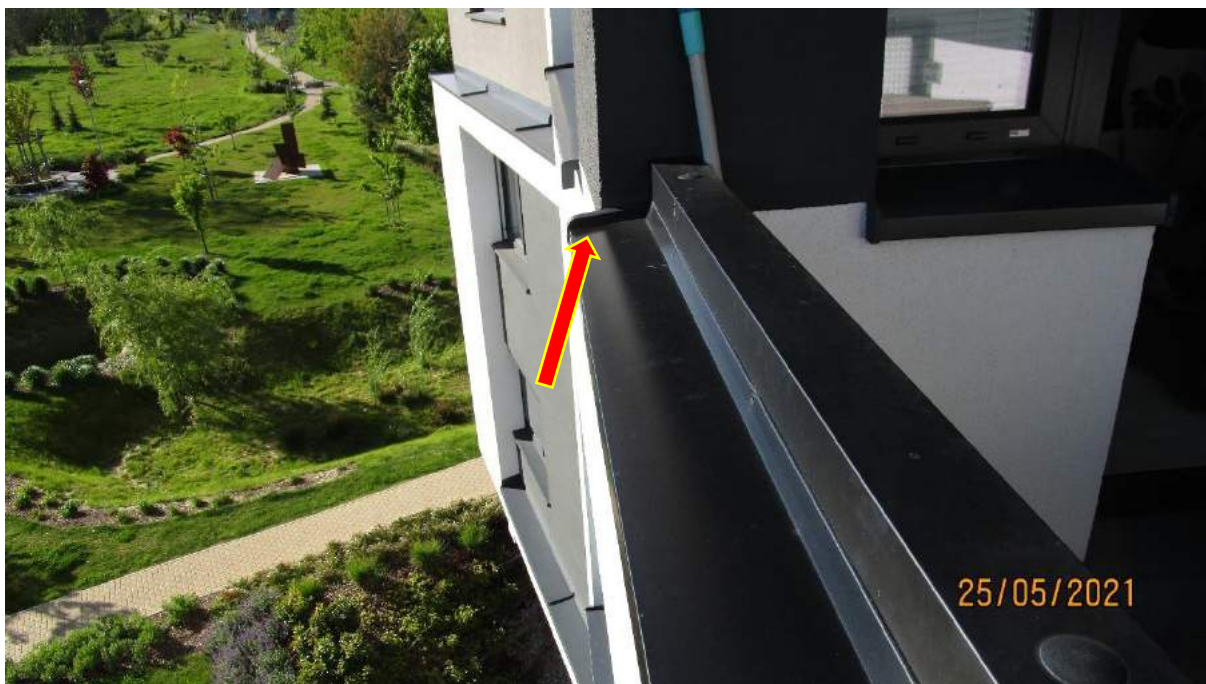


67) krytka hlavy šroubu praskla

byt 311



68) dlaždice nedrží na podkladu – při poklepu vydává „dutý“ zvuk



69) parapet nedrží na podkladu

byt 312



70) chybějící tmel ve spáře fasády a soklu

byt 314



71) prasklina v rohu

byt 401

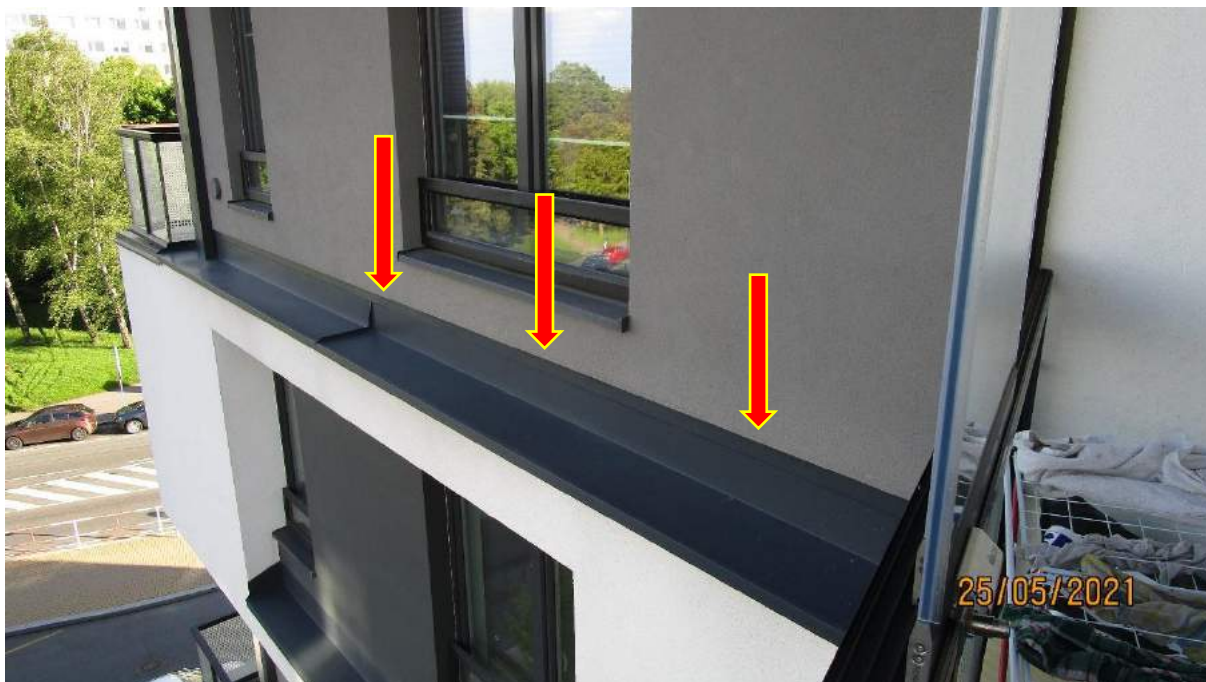


72) parapet nedrží na podkladu

byt 405

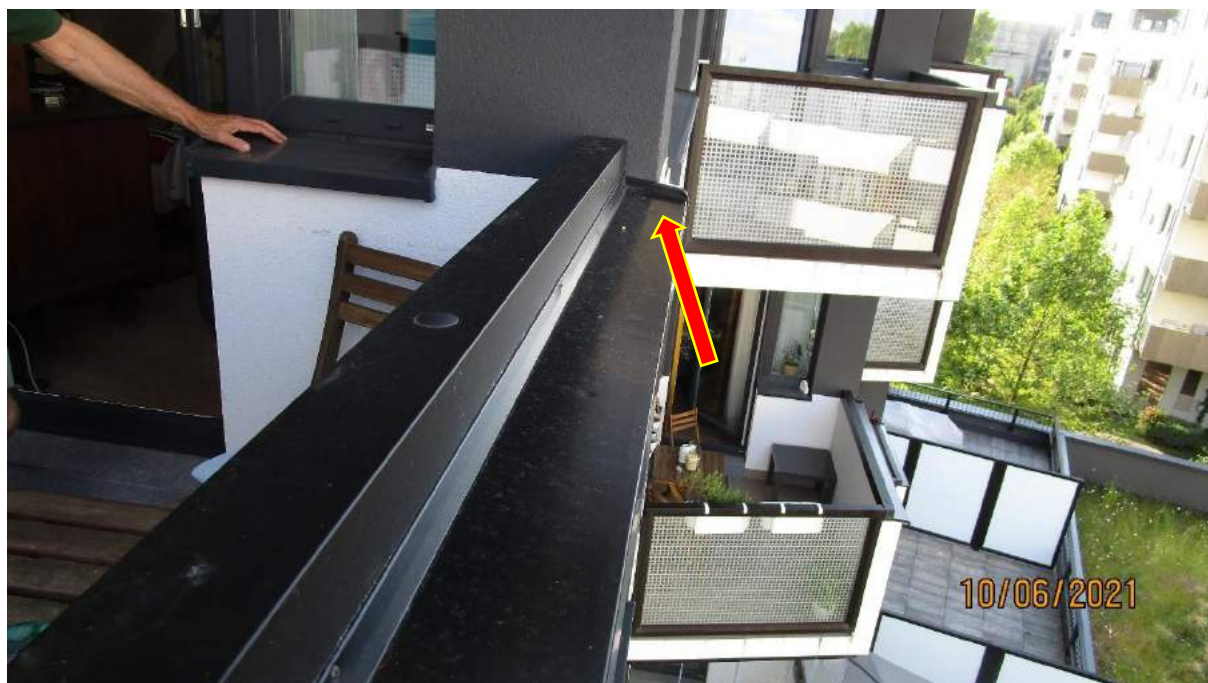


73) parapet nedrží na podkladu



74) prasklina nad spodním okrajem fasády

byt 408



75) parapet nedrží na podkladu

byt 411



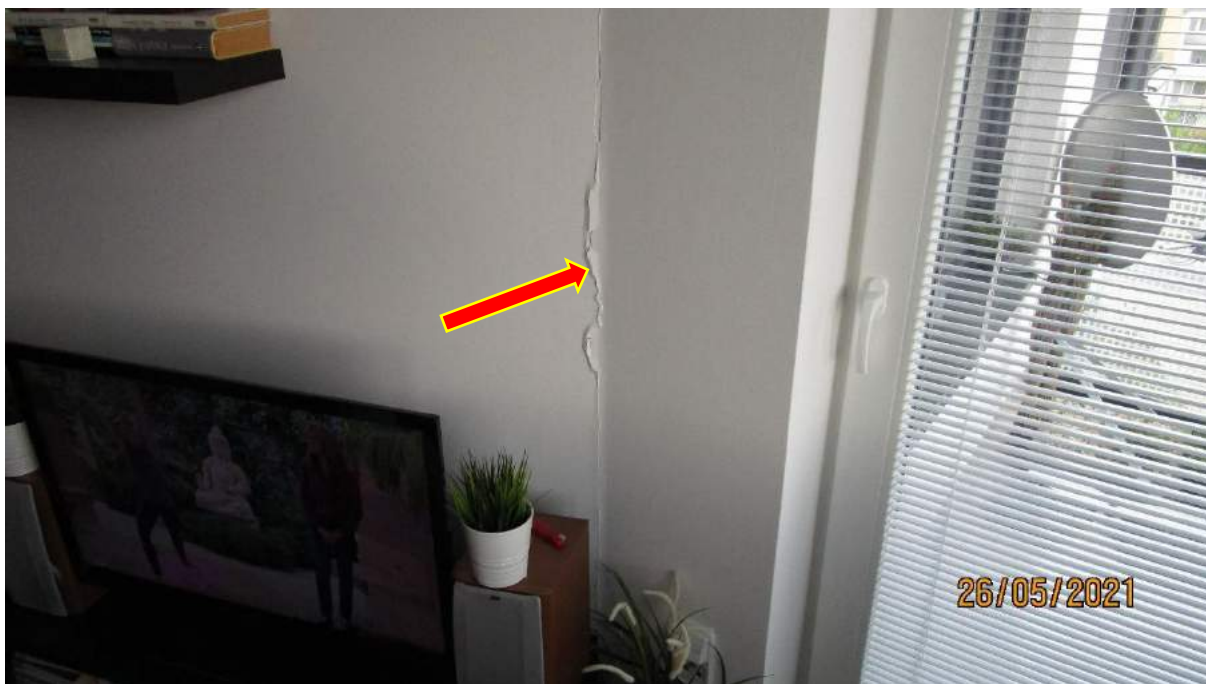
76) dlaždice nedrží na podkladu – při poklepu vydávají dutý zvuk



byt 412



77) parapet nedrží na podkladu





78) prasklina v obvodové stěně

byt 414



79) dlaždice nadrží na podkladu – při poklepu vydává dutý zvuk

byt 415



80) parapet nedrží na podkladu

byt 501





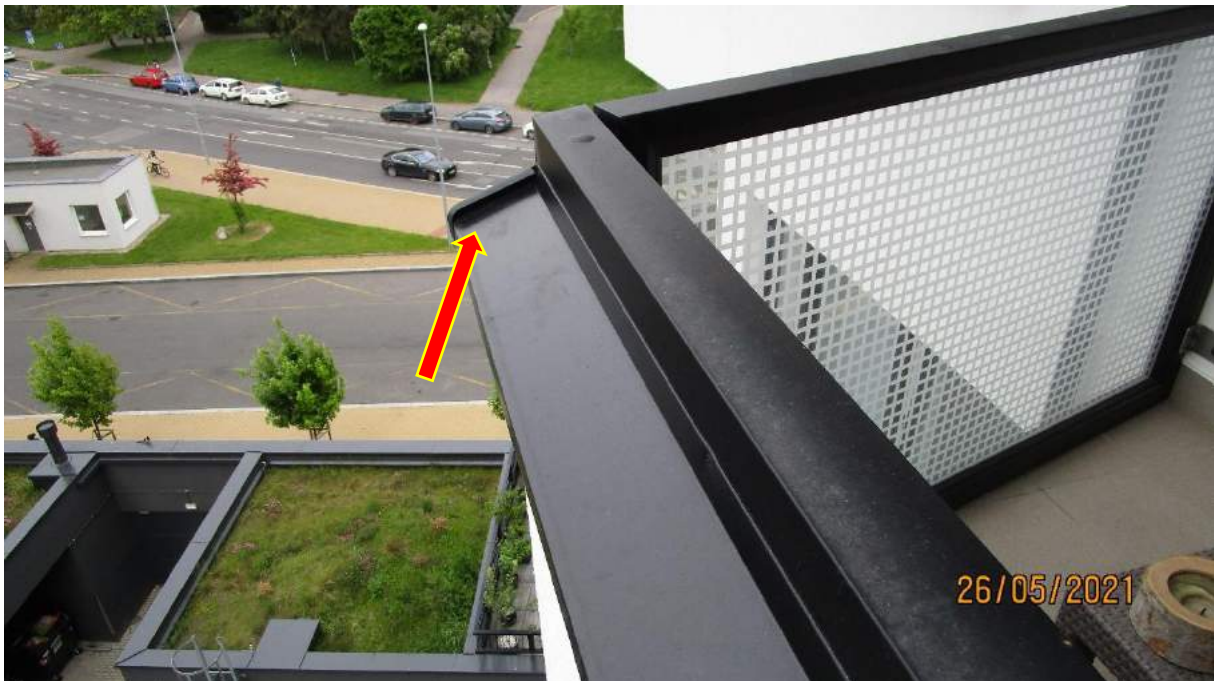
81) chybí nýt – parapet nedrží na podkladu





82) lišta nadrží na rámu

byt 505



83) parapet nadrží na podkladu



byt 508



84) parapet nedrží na podkladu

byt 509





85) krytka hlavy šroubu je prasklá

byt 512



86) parapet nedrží na podkladu

byt 601



87) dlažba nadrží na podkladu – při poklepu zní dutě

byt 603





88) krytka hlavy šroubu je prasklá

byt 604



89) dlažba nedrží na podkladu – při poklepu zní dutě



byt 606



90) nedrží spárovací hmota ve spáře soklu

byt 608



91) dlažba nadrží na podkladu – při poklepu zní dutě

byt 609

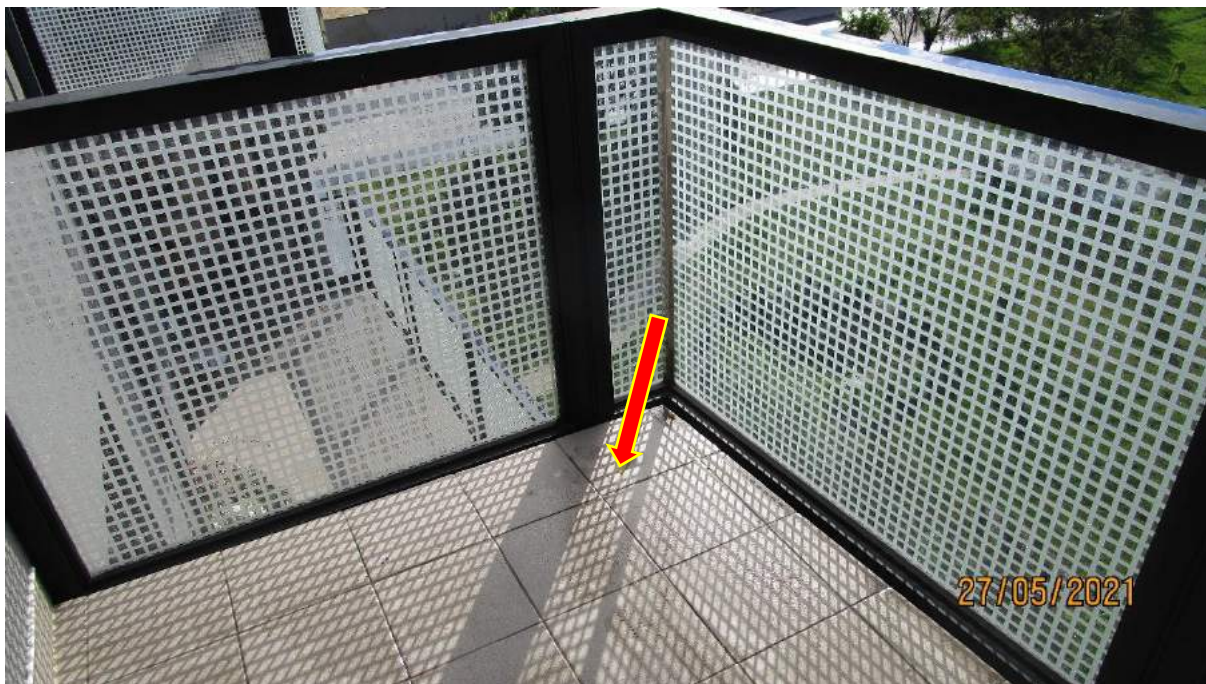


92) parapet nadrží na podkladu



93) ze sběrného prvku okapového svodu evidentně jen stěží odtéká voda – kontrola funkčnosti, případná oprava je nutná.

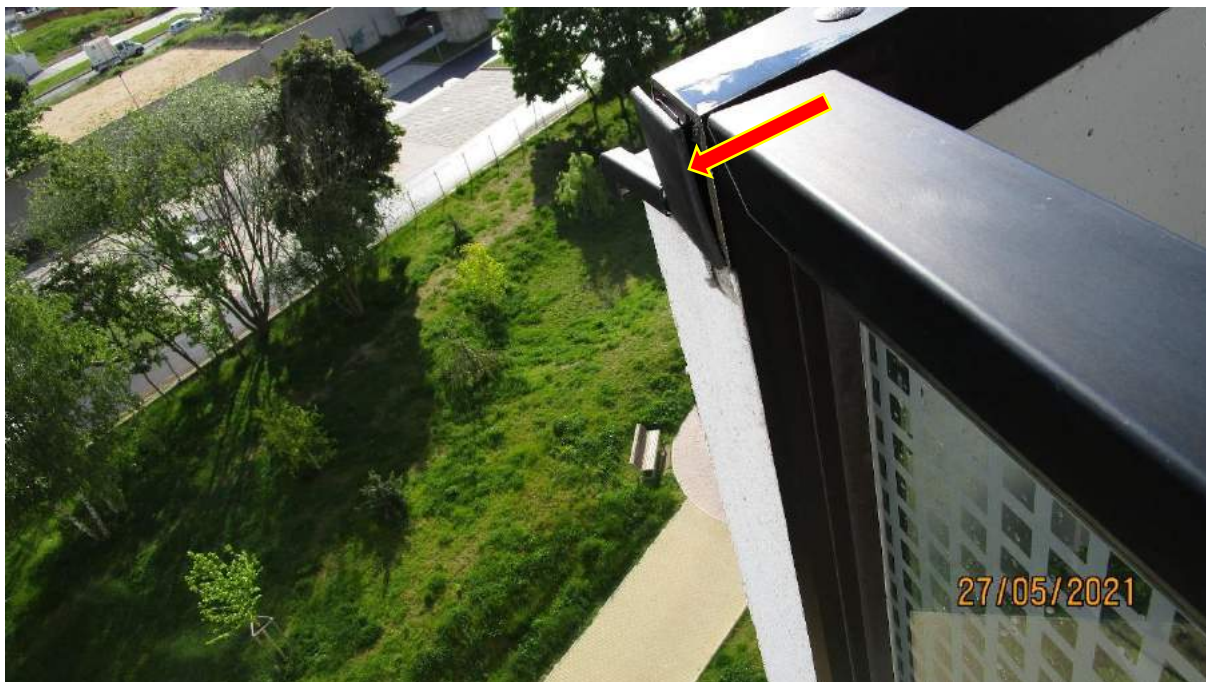
byt 610



94) dlažba nedrží na podkladu – při poklepu zní dutě



95) parapet nedrží na podkladu



96) plastová krytka nedrží v kovovém profilu



byt 613



97) parapet nedrží na podkladu



98) dlažba nedrží na podkladu – při poklepu zní dutě

byt 614



99) dlažba nadrží na podkladu – při poklepu zní dutě

byt 701



100) parapet nadrží na podkladu

byt 705



101) prasklina ve fasádě



102) dešťová voda stéká mimo žlab po fasádě až na parapet okna



..... kde zanechává viditelné stopy

byt 706





103) chybějící fasádní vrstva u koncovka parapetu

byt 805





104) voda z terasy stéká po fasádě mimo žlab až na parapet okna v bytě č. 705

DŮM Makedonská 628/1

CHODBY A SCHODIŠTĚ

podlaží -2



105) sokl nedrží na podkladu



106) sokl nedrží na podkladu

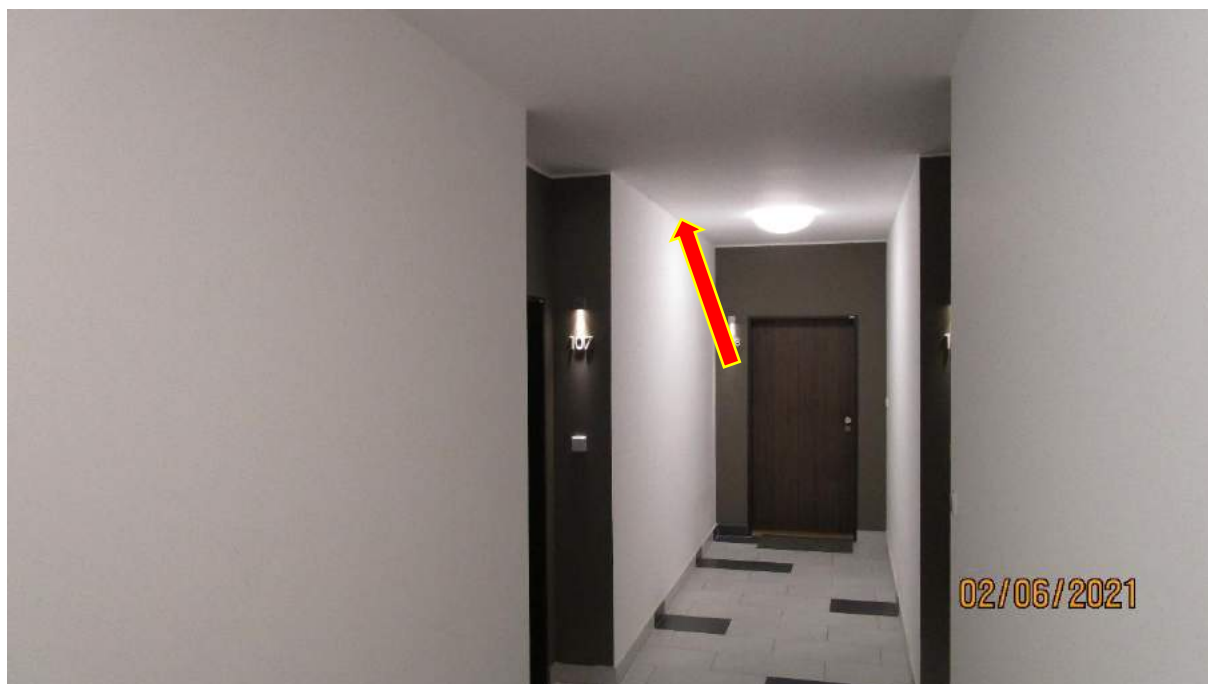
podlaží 1



107) prasklina stěny – omítka nedrží na podkladu



108) prasklina na stropě (u bytu 109)



109) prasklina na stropě (u bytu 107)



110) sokl nedrží na podkladu (u bytu 101)

podlaží 3



111) prasklina v rohu

podlaží 4



112) praskliny stěny (u bytu 404)

podlaží 5



113) praskliny stěny

Fasáda, balkony, terasy

byt 103



114) dalždice je prasklá

byt 105



115) chybí nýty - parapet nedrží na podkladu

byt 108



116) prasklina ve fasádě



117) dlaždice je prasklá



118) spodní okraj fasády se odchyluje od podkladu – lze s ním pohnout



119) dlaždice jsou prasklé



byt 109



120) parapet nedrží na podkladu

byt 110



121) parapet nedrží na podkladu



122) prasklina v rohu

byt 205



123) lišta nedrží na rámu

byt 206



124) parapet nedrží na podkladu

byt 207





125) chybí nýt – parapet nedrží na podkladu

byt 304



126) chybí nýt – parapet nedrží na podkladu



byt 305



127) parapet nedrží na podkladu

byt 306



128) parapet nedrží na podkladu – chybí nýt



129) nedokončená oprava parapetu – již reklamováno



byt 307



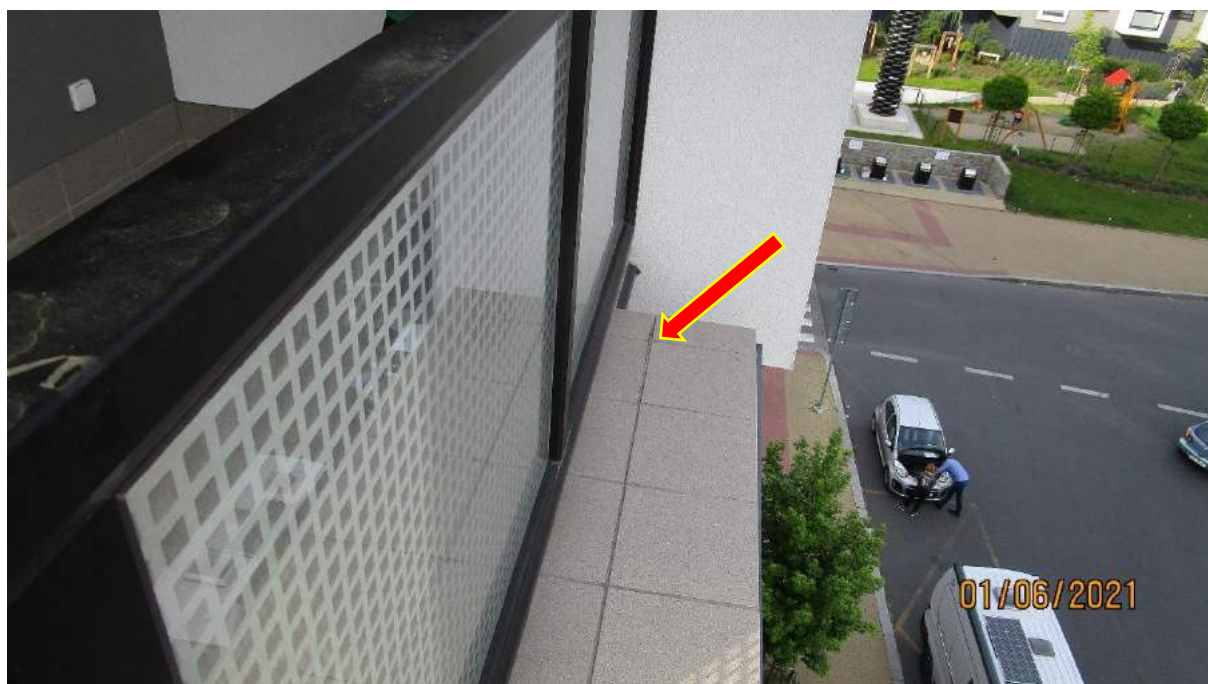
130) parapet nedrží na podkladu

byt 402



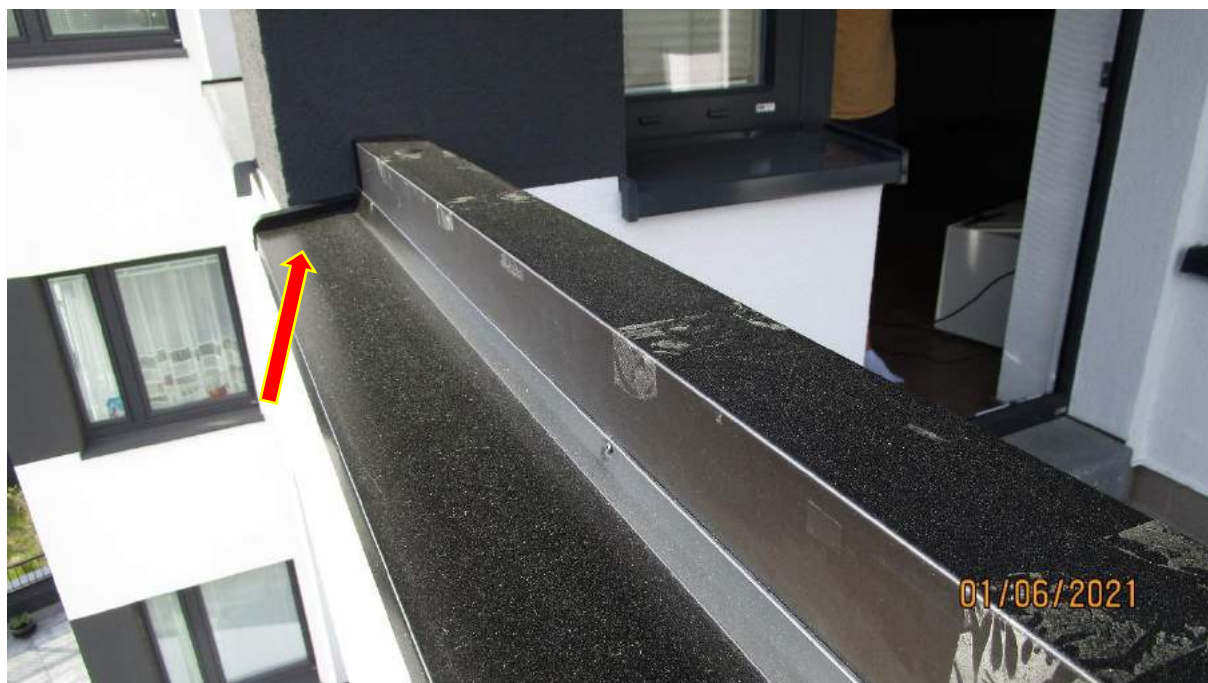
131) parapet nedrží na podkladu

byt 404



132) dlaždice nedrží na podkladu – spáry jsou popraskané

byt 504



133) chybí nýt – parapet nedrží na podkladu

byt 411



134) parapet nedrží na podkladu



byt 504



135) koncovka profilu nedrží a zcela upadla

byt 505



136) parapet nedrží na podkladu

byt 506



137) ndrží ucpávka profilu zábradlí

byt 510



138) parapet ndrží na podkladu

byt 607



139) parapet nedrží na podkladu

byt 609





140) chybí nýt – parapet nedrží na podkladu

byt 702



141) parapet nedrží na podkladu

byt 702



142) parapet nedrží na podkladu

byt 703





143) nedokončená záruční oprava nadpraží – již reklamováno





144) dlaždice je prasklá

byt 705





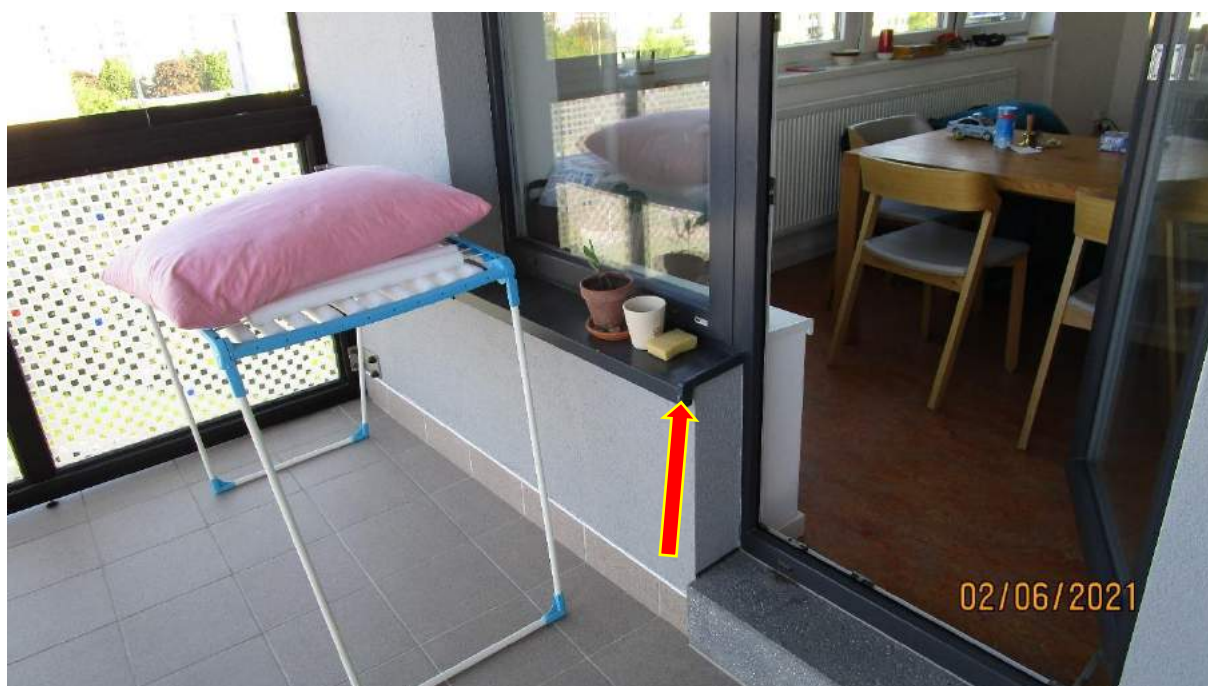
145) dlaždice jsou popraskané





146) odlupuje se povrchová úprava rámu

byt 801



147) parapet nedrží na podkladu



148) dlaždice nadrží na podkladu – při poklepu zní dutě



149) parapet nadrží na podkladu

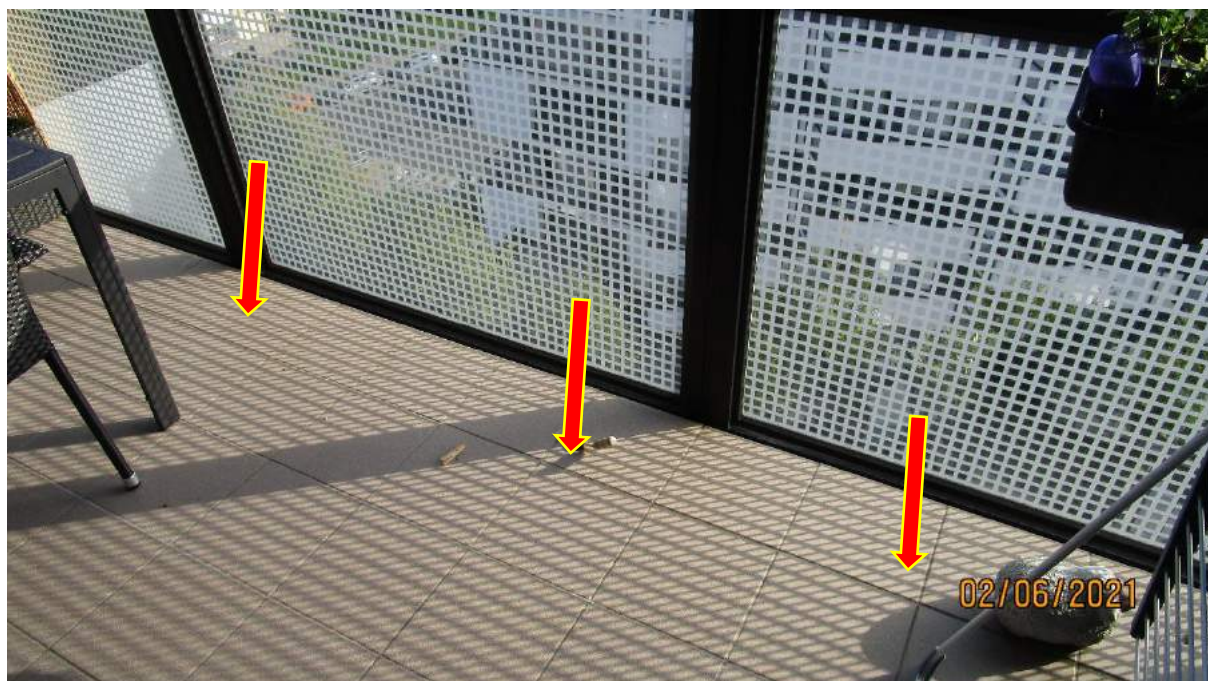


150) prasklina nad soklem

byt 803



151) prasklinami ve stropě zatéká



152) celá řada dlaždic nedrží na podkladu – při poklepu vydávají dutý zvuk

4. Závěr a doporučení

Zjištění: V rámci kontroly společných částí budovy, a to jak interiéru, tak exteriéru byla učiněna následující zjištění:

Plášť budovy – fasáda + balkony a terasy

Fasáda (ETICS) je souvislá.

Bylo identifikováno několik drobných prasklin. Vše je snadno opravitelné.

Balkony jsou stavebně v dobrém stavu. Na několika místech nedrží dlaždice na podkladu. U mnoha balkonů nedrží parapety na podkladu. Na tabulích zasklení lodžii a balkonů nedrží průhledné lemovací lišty. V silnějším větru padají samovolně dolů.

Střecha

Plášť střechy je kvalitně realizován jak po stránce zvoleného materiálu, tak po stránce řemeslného provedení.

Je třeba opravit chybějící či poškozenou izolaci potrubí.

Statika

Byly identifikovány jen drobné praskliny zdiva na chodbách domu a v bytech. S největší pravděpodobností se jedná o důsledek dotvarování budovy. Vše je opravitelné.

Izolace proti vodě

Hydroizolace jsou plně funkční. Nebylo nalezeno jediné místo, které by vykazovalo průnik vlhkosti do stavby domu. Výjimku tvoří zatékání buď z koupelny bytu, nebo z vody z aut (v zimním období)

Povrch podlah (včetně schodiště) a stěn

Keramické povrchy v chodbách domu drží na podkladu.

Sokl podlahy na chodbách v několika místech nedrží na podkladu.

Okna

Okna ve společných prostorách i v bytech jsou řádně osazena a jsou plně funkční.

Dveře

Dveře ve společných prostorách jsou řádně osazeny a lze je plně otevřít.

Schodiště

Schodišťová tělesa jsou instalována řádně a jsou stabilní. Schodiště odpovídá příslušné vyhlášce.

Technické, nebo technologické části a zařízení budovy (vytápění, silnoproudé el. rozvody, větrání, kanalizace, vodoinstalace, výtah)

Žádná technologická část, nebo zařízení nevykazuje v rámci a rozsahu provedené kontroly žádnou zásadní vadu.

Výjimkou je velmi těžké ovládání uzavíracích prvků teplé a studené vody a ústředního topení. V některých bytech nelze běžnou silou vodu zavřít, nebo ji zavřít jde, ale následně již nelze otevřít.

Požární ucpávky

Požární ucpávky jsou řádně označeny. Nebylo zaznamenáno žádné poškození, nebo neoznačení, nebo dokonce absence ucpávky

Elektroinstalace

Elektroinstalace je provedena dle moderních standardů, osazené prvky jsou typového provedení a odpovídají způsobu užívání objektu. Všechny rozvaděče nemají propojeny dveře s rámem prostřednictvím zemnicího vodiče.

Odvod dešťové vody

Svody dešťové vody jsou bez závad.

Okolí budovy

K domu patří okolní pozemek. Byly identifikována jen drobné vady.

Doporučení:

Všechny zjištěné vady jsou odstranitelné v rámci záruční lhůty. Nebyly zjištěny vady, které by podstatným způsobem porušovaly příslušné ČSN.

Žádná zjištěná vada nečiní dům nevhodný k užívání.

V následujícím období, po odstranění vad, bude nutno provádět jen standardní údržbu. Bytový dům tak bude plně sloužit svému účelu.