



Odborné prověření nemovitosti

ZPRÁVA Z INSPEKCE NEMOVITOSTI

Bytový dům před koncem záruky F2

Františka Jansy 695/4,

Praha - Dolní Měcholupy,

111 01

24.2.2024



Úvodní dopis

24.2.2025

Vážení,

v souladu s Vašimi pokyny dle objednávky (dále jen "Smlouva"), Vám předkládáme zprávu z inspekce nemovitosti – stavba Společenství vlastníků domu Společenství vlastníků domu Františka Jansy 695/4, Praha - Dolní Měcholupy, (dále jen „Nemovitost“).

Tato zpráva byla vypracována pro účely posouzení provedení stavby s obecně platnými normami a předpisy, ověření souladu se stavební dokumentací a jako podklad pro reklamaci zjištěných závad. Společnost Nemoinspekt Bytové domy s.r.o. souhlasí s poskytnutím zprávy třetí osobě (developerovi/dodavateli stavby) pouze za účelem podání reklamací v rámci reklamačního řízení.

Prosím, věnujte pozornost specifikaci rozsahu zakázky a způsobu naší práce, následující bezprostředně po tomto dopisu.

Dovolujeme si Vás upozornit, že nejste oprávněni poskytnout kopie této zprávy k dispozici jiným osobám, než je uvedeno ve smlouvě a za podmínek v ní popsanych. Nebudeme akceptovat žádnou smluvní, právní ani jinou odpovědnost (včetně promlčení, nedbalosti a porušení zákonných povinností) nebo povinnost a ani odpovědnost za jakoukoli ztrátu, újmu nebo výdaje, způsobené v důsledku zpřístupnění této zprávy dalším osobám, s výjimkami upravenými ve Smlouvě.

Pokud byste si přáli obsah zprávy podrobněji projednat, neváhejte se na mě obrátit.

S přátelským pozdravem,

Ing. arch. Klára Kolovratová
Inspektor Praha

Klient:
Společenství vlastníků domu
Františka Jansy 695
IČO 14280604
Františka Jansy 694/2,
Praha-Dolní Měcholupy,
111 01



Ing. arch. Klára Kolovratová
Inspektor
+420 723 756 636
klara.kolovratova@nemoinspekt.cz





Rozsah zakázky a způsob práce

Zjištění	Detail zjištění
Proces inspekce nemovitosti	Inspekce nemovitosti byla prováděna 11. 2.2025 a 19.2.2025 a zahrnovala kontrolu sjednaných částí nemovitosti, garáží a střech.
Přístup k informacím	K dispozici byla dokumentace domu – dokumentace stavebně architektonická stavby z roku 2021. Přístup do zkoumaných společných prostor byl zajištěn SVJ. STAVEBNĚ ARCHITEKTONICKÉ PŮDORYS VŠECH PODLAŽÍ, ŘEZY a další.
Povaha prací	Provedli jsme vizuální neinvazivní kontrolu dohodnutých dostupných prostor a vybavení.
Rozsah zakázky	Provedena byla detailní neinvazivní prohlídka všech společných částí budovy, zaměřenou na identifikaci závad a k reklamaci před koncem záruční doby. Prohlédnuty byly zpřístupněné prostory ve výhradním užívání.
Oblasti vyloučené z rozsahu zakázky	Nebyly zkoumány žádné oblasti výslovně neuvedené v rozsahu zakázky.
Prohlášení	Naše zjištění jsme nesdělili žádné třetí osobě, ani jsme nikomu nezpřístupnili tuto zprávu.



Stručný popis nemovitosti

Stručný popis nemovitosti

Bytový dům se nachází v ulici Františka Jansy 695/4, Praha - Dolní Měcholupy. Jedná se o bytový dům s jednou sekcí s pěti nadzemními podlažími, z nichž je 1.n.p. podlažím s garážemi. Objekt je provedený jako železobetonový skelet s keramickými vyzdívkami a zateplený fasádním kontaktním systémem. Dům je sekce F2 a na přilehlém pozemku je shodný objekt F1 – samostatné SVJ.

Základní popis nemovitosti

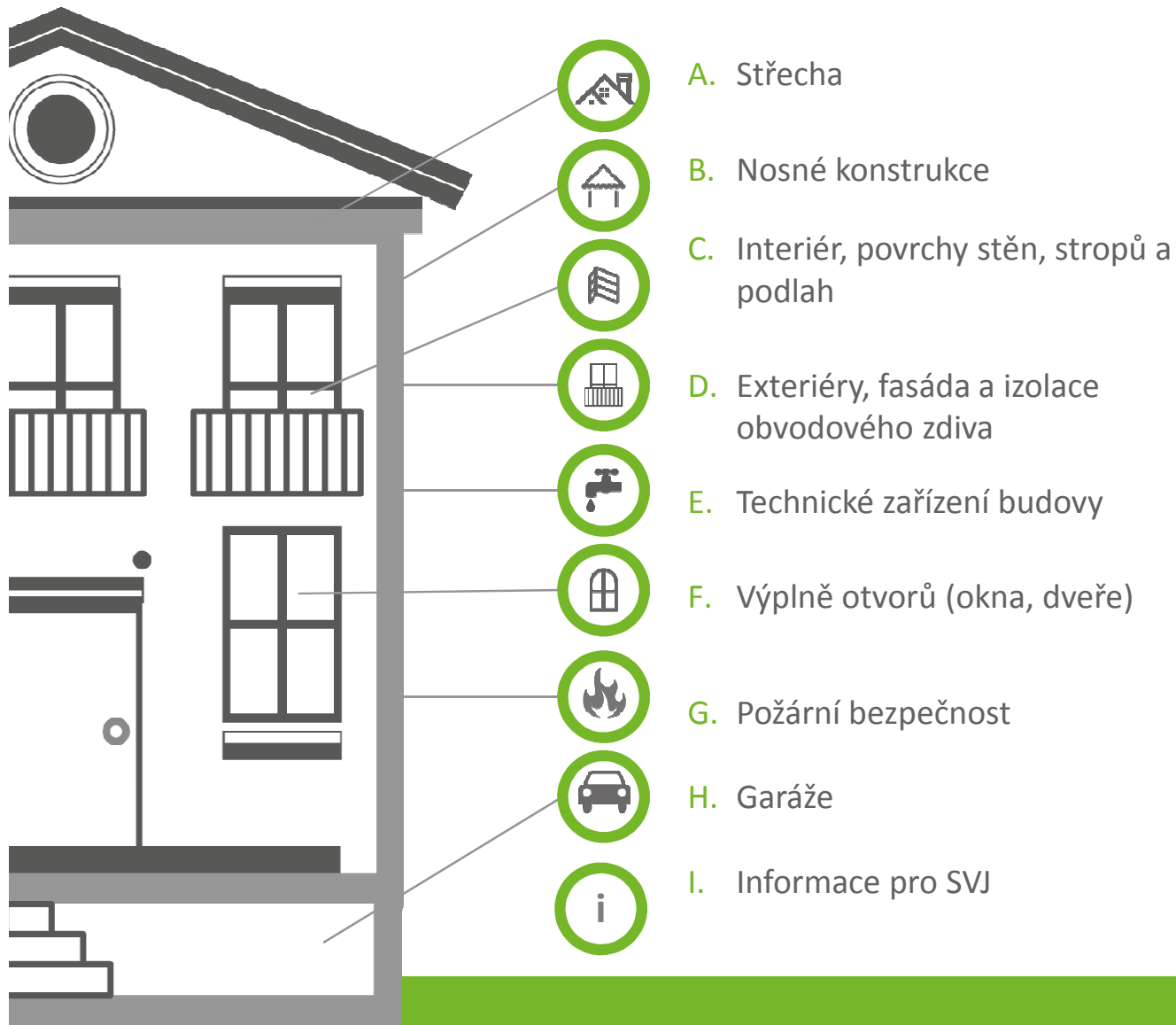
Materiál:	železobetonové stěny a keramické zdivo
Počet nadzemních podlaží:	5
Počet podzemních podlaží:	0
Pozice domu:	samostatně stojící
Umístění v obci:	okraj obce
Elektroinstalace:	veřejná síť, 230/400 V
Vytápění:	centrální
Zdroj vytápění:	dálkové teplo
Zdroj vody:	veřejný vodovod
Kanalizace:	veřejná
Garážová stání:	ano
Údaje z katastru nemovitostí	
Stavba:	č. p. 695
Obec:	Praha [554782]





Snímek z KN ke dni 24.2.2025





CELKEM ZÁVAD
48

48

OPRAVITELNÉ

0

NEOPRAVITELNÉ



Vyhodnocení stavu nemovitosti

Oblast	Hodnoceno	Závada nezjištěna	Závady zjištěny Počet závad
A _ Střecha	✓	--	11
B _ Nosné konstrukce	✓	--	1
C _ Interiér, povrchy stěn, stropů a podlah	✓	--	14
D _ Exteriéry, fasáda a izolace obvodového zdiva, balkony	✓	--	9
E _ Technické zařízení budovy	✓	--	3
F _ Výplně otvorů	✓	--	1
G _ Požární bezpečnost	✓	--	3
H _ Garáže	✓	--	6
Počet závad celkem			48



Hlavní zjištění

Zjištění	Popis zjištění
Střecha	Lokální prohlubně ve spádování za vyvýšenými kryty bytových domovních jader. Voda neodtéká plynule a tvoří se výrazné usazeniny. Hrozí poškození střešní hydroizolace.
Garáže	Poškozené nosné konstrukce sloupů a zdí v garážích. Vzlínající vlhkost zasolenou vodou z podloží v celých garážích na téměř všech sloupech a nosných konstrukcích. Hrozí poškození výztuže. Odpadáva beton krytí výztuží. Provéřit stav a vhodnost betonu do trvalé namáhaného prostředí. Doplnit hydroizolace. Jsou viditelné stopy po opravách betonových povrchů. Nutno prověřit stav a doporučujeme doplnit případné hydroizolační vrstvy okolo nosných konstrukcí. Nutno realizovat ochrannou vrstvu výztuží, zaručit minimální tloušťku betonu jako krytí a ochranu výztuže - 30 mm. Nutné zaručit zachování nosné funkce nosných sloupů a zdí.
Chodby	Praskliny na stěnách, poškozené tmely.
1.n.p. garáže	Porucha v omítce a malbě v místnosti UPS ze strany od úklidové komory. Provéřit případný únik kapaliny. Opravit omítku a malbu. Opravit malby na styku stěn a na styku stěn a stropu, praskliny. Kapající sifon.



A. Střecha

Hodnocení

Č.	Umístění	Závada	Klasifikace	Foto č.
A.1	celek	Vystupující krytky kotev pruhů hydroizolací v ploše. Hrozí zvýšené namáhání materiálu a protrhnutí.	opravitelné	A.1a, A.1b, A.1c
A.2	celek	Lokální prohlubně ve spádování za vyvýšenými kryty bytových domovních jader. Voda neodtéká plynule a tvoří se výrazné usazeniny. Hrozí poškození střešní hydroizolace.	opravitelné	A.2a, A.2b
A.3	celek	U bytových jader jsou korodující některé kotevní prvky (vruty) na komíncích odvětrání kanalizace. Vyměnit nevhodné vrzty za nerezové.	opravitelné	A.3a
A.4	celek	Zvlněná hydroizolace u střešní vpusti na úrovni výstupu na střechu, voda neodtéká plynule a tvoří se výrazné usazeniny. Hrozí poškození střešní hydroizolace.	opravitelné	A.4a, A.4b
A.5	klimatizace	Obnovit izolaci klimatizace a opatřit i ochrannou vrstvou proti oklování ptáky.	opravitelné	A.5a, A.5b
A.6	celek	Zpevněné pochozí pásy na střešní hydroizolaci jsou provedené pouze v omezené části střechy a neumožňují bezpečný přístup ke všem kontrolovaným zařízením. Rozšířit zpevněné pruhy hydroizolace ke všem zařízením.	opravitelné	A.6a



A. Střecha

Hodnocení

Č.	Umístění	Závada	Klasifikace	Foto č.
A.7	kabeláž	Nestandardně provedený prostup kabeláže do dvířek západně od vstupu na střechu.	opravitelné	A.7a
A.8	Výstup na střechu	Na výstup do světlíku je přistavený žebřík, který má zachytávací systém pouze na koncovém rameni. Žebřík není opatřen háky pro zachycení nad střešní rovinou. Není možné splnit bezpečnostní požadavek cca metr přesahu žebříku nad výstupový otvor. Nyní je nutné spustit nohy od cca půl metru, v případě nutných kontrol hrozí nebezpečí pádu. Realizovat možnost výstupu na střechu s vysunutím žebříku cca metr nad výstupní otvor z důvodu bezpečnosti.	opravitelné	A.8a
A.9	Výstup na střechu	Provést kvalitní utěsnění prostupu hydroizolací u čidla patrně požárního odvětrání u pantů výstupu na střechu.	opravitelné	A.9a, A.9b
A.10	celek	Odvodnění střechy a jeho prvky a prvky střechy je nutné pravidelně kontrolovat, udržovat, obnovovat tmelení a čistit. Stanovit plán údržby střech pro správcovskou firmu pro udržování detailů v dobrém stavu.	opravitelné	A.10a, A.10b, A.10c
A.11	celek	Provéřit sváry hydroizolací, zejména u původně označených míst v ploše.	opravitelné	A.11a, A.11b
Celkem počet závad za oblast:			11	



B. Nosné konstrukce

Hodnocení

Č.	Umístění	Závada	Klasifikace	Foto č.
B.1	nosné kce garáže	Poškozené nosné konstrukce sloupů a zdí v garážích. Vzlínající vlhkost zasolenou vodou z podloží v celých garážích na téměř všech sloupech a nosných konstrukcích. Hrozí poškození výztuže. Odpadáva beton krytí výztuží. Provéřit stav a vhodnost betonu do trvalé namáhaného prostředí. Doplnit hydroizolace. Jsou viditelné stopy po opravách betonových povrchů. Nutno prověřit stav a doporučujeme doplnit případné hydroizolační vrstvy okolo nosných konstrukcí. Nutno realizovat ochrannou vrstvu výztuží, zaručit minimální tloušťku betonu jako krytí a ochranu výztuže - 30 mm. Nutné zaručit zachování nosné funkce nosných sloupů a zdí.	opravitelné	B.1a, B.1b, B.1c, B.1d
Celkem počet závad za oblast:			1	



C. Interiér, povrchy stěn, stropů a podlah

Hodnocení

Č.	Umístění	Závada	Klasifikace	Foto č.
C.1	1 n.p. hala	Praskliny na sádkartonovém obkladu stropu.	opravitelné	C.1a
C.2	1 n.p. hala	Uštípnutá dlaždice před vstupními dveřmi u čistící zóny.	opravitelné	C.2a
C.3	1 n.p. hala	Utržený silikon pod schodišťovými rameny a v rohu u větracího vzduchotechnického ventilátoru.	opravitelné	C.3a, C.3b, C.3c
C.4	2. n.p. schodiště	Schodiště: Prasklina na styku stěna - strop u výtahové šachty. Odpadávající sokl u výtahové šachty vlevo.	opravitelné	C.4a, C.4b
C.5	2. n.p. chodby omítky a malby	Byt 201 a schodiště: Prasklina na styku stěna - strop mezi bytem 201 a schodištěm. Byt 201 a 202: Poškozený nátěr mezi byty 201 a 202 na styku stěna - strop. Byt 202: Prasklina na ostění u dveří bytu 202. Byt 203 a 204: Praskliny na stěně mezi byty 203 a 204. Byt 204 a 205: Prasklina na styku stěna - strop mezi byty 204 a 205. Byt 205: Prasklina na styku stěna - strop před bytem 205. Byty 205 a 206: Prasklina na stěně svislá a na styku stěna - strop mezi byty 205 a 206. Byt 206: Praskliny u bytu 206 ve stěně u dveří a na styku stěna - strop. Byty 206 a 207: Prasklina pod a nad hydrantem mezi byty 206 a 207. Byt 207: Prasklina na styku stěna - strop před bytem 207, vpravo i vlevo. Byt 208: Praskliny nad dveřmi bytu 208 na styku stěna - strop. Byty 208 a 209: Praskliny na styku stěna - strop mezi byty 208 a 209. Byt 210: Praskliny okolo zárubní a pod stropem bytu 210. Byt 211: Prasklina na stropě a poškozená omítkovina u bytu 211. Byty 211 a 212: Prasklina styku stěna - strop mezi byty 211 a 212. Byt 212: Prasklina na styku stěna - strop u bytu 212. Byt 212 a schodiště: Prasklina na styku stěna - strop mezi bytem 212 a schodištěm.	opravitelné	C.5a, C.5b, C.5c, C.5d, C.5e, C.5f, C.5g, C.5h, C.5i, C.5j, C.5k, C.5l, C.5m, C.5n, C.5o, C.5p, C.5q, C.5r, C.5s, C.5t, C.5u
C.6	schodiště mezi 2. a 3. n.p.	Prasklina u parapetu okna na mezipodestě mezi 2. a 3. n.p. vlevo.	opravitelné	C.6a



C. Interiér, povrchy stěn, stropů a podlah

Hodnocení

Č.	Umístění	Závada	Klasifikace	Foto č.
C.7	3. n.p. chodby silikony, tmely	Byt 303: Dožité tmely u prahu dveří bytu 303. Byt 307: Chybějící silikonový tmel u dveří bytu 307. Byt 308: Poškozený silikonový tmel u dveří bytu 308. Byt 309: Poškozený silikonový tmel. Byt 310: Poškozený silikonový tmel a tmel u prahu dveří bytu 310.	opravitelné	C.7a, C.7b, C.7c, C.7d,
C.8	Byt 309:	Byt 309: Poškozená odštíplá dlaždice u bytu 309.	opravitelné	C.8a
C.9	3. n.p. chodby omítky a malby	Byt 301: Prasklina vpravo dole u dveří na stěně u bytu 301. Byt 302: Svislá prasklina vpravo vedle dveří bytu 302. Byt 303: Prasklina pod svítidlem u dveří bytu 303. Byt 304: Prasklina nad zárubní dveří bytu 304 vpravo i vlevo u stropu. Byty 303 a 304: Prasklina na styku stěna - strop mezi dveřmi bytů 303 a 304. Malba vytlačená - praskliny mezi dveřmi bytů 304 a 305. Byty 305 a 306: Svislá prasklina mezi dveřmi bytů 305 a 306. Rozevírající se dilatační spára na styku mezi nosnou konstrukcí a šachtou vzduchotechniky. Byty 306 a 307: Prasklina styku stěna - strop mezi byty 306 a 307. Byty 307 a 308: Svislá prasklina ve stěně mezi byty 307 a 308. Byt 308: Poškozená malba u bytu 308 vlevo od dveří. Byt 309: Prasklina u zárubní dveří bytu 309. Byty 311 a 312: Prasklina ve stěně a na styku stěna - strop mezi byty 311 a 312. Byt 312 a schodiště: Prasklina na stěně a na styku stěna - strop mezi bytem 312 a schodištěm. Chodba 3.n.p.: Prasklinka nad dveřmi na schodiště ve 3. n.p. .	opravitelné	C.9a, C.9b, C.9c, C.9d, C.9e, C.9f, C.9g, C.9h, C.9i, C.9j, C.9k, C.9l, C.9m, C.9n, C.9o, C.9p, C.9q, C.9r
C.10	4. n.p. chodby silikony, tmely	Byty 403 a 404: Dožilé tmely u prahu bytů 403 a 404.	opravitelné	C.10a
C.11	4. n.p. chodby omítky a malby	Byt 401: Prasklina nad dveřmi bytu 401. Byt 402: Prasklina nad ostěním dveří 402. Byty 403 a 404: Prasklina na styku stěna - strop mezi byty 403 a 404. Byty 405 a 406: Oprava praskliny mezi byty 405 a 406 na styku strop - stěna. Byt 407: Prasklina na styku stěna - strop u bytu 407. Byty 407 a 408: Prasklina ve stěně mezi byty 407 a 408. Byt 411: Prasklina a poškozená omítkovina na stropě před bytem 411. Prasklina mezi schodištěm a bytem 412 na styku stěna - strop.	opravitelné	C.11a, C.11b, C.11c, C.11d, C.11e, C.11f, C.11g, C.11h, C.11i, C.11j, C.11k, C.11l



C. Interiér, povrchy stěn, stropů a podlah

Hodnocení

Č.	Umístění	Závada	Klasifikace	Foto č.
C.12	schodiště mezi 4. a 5. n.p.	Prasklina u okna na mezipodestě mezi 4. a 5. n.p. v levé části ostění nahoře i dole. Diagonální prasklinky na stěně u schodiště mezi 4. n.p. a podestou, patrně na styku stěny a stropní desky.	opravitelné	C.12a, C.12b, C.12c, C.12d
C.13	5. n.p. chodby silikony, tmely	Byt 506: Chybějící silikon vpravo u dveří bytu 506. Byty 507 a 508: Praskliny v silikonech u bytů 507 a 508	opravitelné	C.13a, C.13b, C.13c, C.13d
C.14	5. n.p. chodby omítky a malby	Byt 501: Prasklina nad dveřmi. Byt 503: Poškozená malba před bytem 503. Byty 503 a 504: Oprava praskliny na styku stěna strop mezi bytem 503 a 504. Byt 504: Prasklina před bytem 504 vlevo. Byty 504 a 505: Svislá prasklina mezi byty 504 a 505. Byt 505: Prasklina vpravo nad dveřmi bytu 505. Prasklina vlevo vedle dveří bytu 505. Byty 505 a 506: Prasklina mezi byty 505 a 506 u kontrolních dvířek nad hydrantem. Prasklina na styku stěna - strop - chodba před bytem 505. Byt 506: Prasklina u kontrolních dvířek odvětrávání stoupačky T9. Byt 507: Prasklina na styku stěna - strop u bytu 507. Byty 507 a 508: Prasklina na stěně mezi byty 507 a 508. Byty 508 a 509: Prasklina mezi byty 508 a 509 ve stěně a na styku stěna - strop. Byt 509: Prasklina v omítce na nosném prvku mezi schodištěm a bytem 509. Byt 509 a schodiště: Prasklina na styku stěna - strop mezi bytem 509 a schodištěm.	opravitelné	C.14a, C.14b, C.14c, C.14d, C.14e, C.14f, C.14g, C.14h, C.14i, C.14j, C.14k, C.14l, C.14m, C.14n, C.14o
Celkem počet závad za oblast:			14	



D. Exteriéry, fasáda a izolace obvodového zdiva, balkony

Hodnocení

Č.	Umístění	Závada	Klasifikace	Foto č.
D.1	1.n.p.	Ušpiněná fasáda u výměníkové stanice. Cihličkový obklad znečištěný, patrně montážní pěnou.	opravitelné	D.1a
D.2	1.n.p.	Prasklina na styku jižní obklad z cihliček - západní obklad z cihliček u nouzového východu z garáží F2.	opravitelné	D.2a, D.2b
D.3	1.n.p.	Prověřit chybějící nopovou fólii na jižní a východní fasádě objektu F2. Nechráněný zateplovací systém soklu garážového podlaží.	opravitelné	D.3a, D.3b
D.4	1.n.p.	Prasklina u nosníku u garážového stání 11 v exteriéru na styku nosník - obvodová stěna.	opravitelné	D.4a
D.5	jižní fasáda	Jižní fasáda na styku cihliček a světlé omítky na lodžiích je nekvalitně zakončená. Prasklina na styku jižních a západních obkladů.	opravitelné	D.5a, D.5b
D.6	jižní fasáda	Prověřit rovinnost obkladů cihliček - viditelné zvlnění obkladů cihliček, zejména ve 4. n.p.	opravitelné	D.6a, D.6b
D.7	zahrádka F2	Podkleslý a sesednutý terén u vyrovnávací zídky mezi F1 a F2, doplnit zeminu na nopovou fólii.	opravitelné	D.7a
D.8	lodžie a byt 203	Byt 203: projevy plísňe v interiéru na tepelném mostě v rohu u lodžie. Pod místem projevu tepelného mostu prochází odvodňovací trubka z balkonu a je pravděpodobné že větší průměr trubky, do které je zaústěný odpad umožňuje chladnému vzduchu ochlazovat interiérové konstrukce a následně se objevuje v rosný bod a kondenzace vody na prochládajícím místě. Hmotná revize detailů a provedení dodatečné tepelné izolace pro zabránění pro hledání vnitřních částí bytových jednotek. Upravit napojení odtoku vody a prostup skrz nosné a zateplovací konstrukce.	opravitelné	D.8a, D.8b, D.8c, D.8d



D. Exteriéry, fasáda a izolace obvodového zdiva, balkony

Hodnocení

Č.	Umístění	Závada	Klasifikace	Foto č.
D.9	5. n.p.	Prověřit spád atikových plechů na terasách v 5.n.p. Byt 507: Nekvalitně vyspádované oplechování atiky terasy. Nekvalitní povrch plechu po otravě nátěrů.	opravitelné	D.9a, D.9b, D.9c, D.9d
Celkem počet závad za oblast:			9	



E. Technické zařízení budovy

Hodnocení

Č.	Umístění	Závada	Klasifikace	Foto č.
E.1	elektroměry	Vyčistit prostor pro elektroměry od zbytku elektromateriálu. Ve všech podlažích.	opravitelné	E.1a
E.2	Úklidová místnost	Kapající sifon. Stopy vlhkosti u WC.	opravitelné	E.2a
E.3	celek	Stanovit plán údržby po opravě pro správcovskou firmu pro udržování všech komponentů v dobrém stavu.	opravitelné	--
Celkem počet závad za oblast:			3	



F. Výplně otvorů (okna, dveře)

Hodnocení

Č.	Umístění	Závada	Klasifikace	Foto č.
F.1	celek	Seřadit okna a dveře ve společných částech.	opravitelné	--
Celkem počet závad za oblast:			1	



G. Požární bezpečnost

Hodnocení

Č.	Umístění	Závada	Klasifikace	Foto č.
G.1	celek	Prověřit stav požárních hlásičů v bytových jednotkách - z důvody poruchy byla část hlásičů demontována. Informace pro majitele BJ.	opravitelné	--
G.2	Garáže	Prověřit dodání tlačítka pro zvednutí požární rolety v garážích.	opravitelné	G.2a
G.3	schodiště	Udržovat uzavřené požární dveře z chodeb do schodiště.	opravitelné	--
Celkem počet závad za oblast:			3	



H. Garáže, suterén, sklepy

Hodnocení

Č.	Umístění	Závada	Klasifikace	Foto č.
H.1	nosné kce	Vzlínající vlhkost zasolenou vodou z podloží v celých garážích na téměř všech sloupech a nosných konstrukcích. Hrozí poškození výztuže. Odpadává beton krytí výztuží. Provéřit stav a vhodnost betonu do trvalé namáhaného prostředí. Doplnit hydroizolace.	opravitelné	B.1a, B.1b, B.1c, B.1d
H.2	tepelná izolace	U sloupů ve vnějších řadách garážového nosného systému není z vnější strany realizována tepelná izolace, doporučujeme doplnit tepelnou izolaci.	opravitelné	H.2a, H.2b
H.3	prasklina u stání 111, 115	Prasklina na styku stěna - nosná konstrukce u stání č. 111. Prasklina na styku nosná konstrukce - výplňová stěna u stání č. 115.	opravitelné	H.3a, H.3b, H.3b
H.4	Kočárkárna	Prasklý silikon z důvodu pokleslé podlahoviny v kočárkárně.	opravitelné	H.4a, H.4b
H.5	UPS	Porucha v omítce a malbě v místnosti UPS ze strany od úklidové komory. Provéřit případný únik kapaliny. Opravit omítku a malbu. Opravit malby na styku stěn a na styku stěn a stropu, praskliny.	opravitelné	H.5a, H.5b, H.5c, H.5d
H.6	Úklidová místnost	Kapající sifon. Sifon je pravděpodobnou příčinou vlhkosti v místnosti UPS. Stopy vlhkosti u WC. Vlhkost v příčce mezi místnostmi.	opravitelné	H.6a, H.6b, H.6c, H.6d, H.6e
Celkem počet závad za oblast:			6	



I. Informace pro SVJ

Umístění	Doporučení
střecha	Odvodnění střechy a jeho prvky a prvky střechy je nutné pravidelně kontrolovat, udržovat, obnovovat tmelení a čistit. Stanovit režim údržby se správcovskou firmou.
celek	Doporučujeme vyzvat vlastníky BJ k prohlédnutí konstrukcí zábradlí v bytových jednotkách a případné poškození nahlásit. Opravit poškozené.
hydroizlace	Vlivem délky užívání lokálně dochází k dožívání hydroizolačních tmelů, spárovacích hmot a dalších ochranných prvků v koupelnách u podlah a okolo van a sprch a v sanitárním zařízení. Pro další užívání je vhodné provést sanaci spár silikonovým tmelem, který v případě poruchy zabrání protečení vody mezi jednotlivými podlažími. V režii vlastníků jednotek.
vlhkost	V interiéru bytů je patrná nadměrně vysoká vlhkost, způsobená absencí podtlakového ventilátoru. V objektu doporučujeme pravidelné kvalitní větrání, popřípadě osazení dvou rychlostních ventilátorů do WC, na které je objekt projektován. Pobytové místnosti v bytech mají mít zajištěno dostatečné přirozené nebo nucené větrání. Minimální množství vyměňovaného venkovního vzduchu 25 m ³ /h na osobu, nebo minimální intenzita větrání 0,5 1/h. Pro kvalitní větrání je vhodné provozovat rekuperace a osadit stále běžící ventilátory, které pod tlakem odsávají nebo mění vzduch z bytové jednotky. V režii vlastníků jednotek.



I. Informace pro SVJ

Umístění	Doporučení
vodovod	Komponenty rozvodů vody v bytech, jako jsou roháčky a uzávěry vody a tlakové hadičky je nutné pravidelně kontrolovat a udržovat v provozuschopném stavu. V režii vlastníků jednotek.
kanalizace	Komponenty kanalizace v bytech, jako jsou odpady a sifony, mohou být zanesené a v případě poruchy může docházet k dlouhodobému zatékání do konstrukcí. Pravidelné čištění a údržba. V režii vlastníků jednotek.
elektro	Jednotlivé bytové rozvaděče a elektroinstalace by měly procházet pravidelnými kontrolami. Doporučujeme pravidelné kontroly bytových rozvodů 1 x 5 let. Proudový chránič musí být ověřen jednou za půl roku. Po stisknutí tlačítka test musí přístroj vypnout. Za pravidelné ověřování funkce proudového chrániče je zodpovědný uživatel instalace. V režii vlastníků jednotek.
vduchotechnika	Je vhodné pravidelné pročišťování ventilátorů a vedení odsavače par, cca 4 x ročně. V režii vlastníků jednotek.
okna a balkonové dveře	Okna a dveře je vhodné pravidelně dlouhodobě servisovat. Kovové části oken, jako jsou závěsy a zámek, vyžadují pro hladký chod pravidelné promazání. V režii vlastníků jednotek v bytech.
praskliny	Praskliny v omítkách a v malbách v interiéru bytových jednotek je vhodné dořešit s prodejcem před koncem záruky na byt.
požární ochrana	Vyhláška č. 23/2008 Sb. stanoví, že domácnosti v nových objektech (tedy schválených po 1.7. 2008) musí být vybaveny autonomními hlásiči kouře. Udržování stávajících požárních hlásičů v bytových jednotkách v provozu výměnou baterií 1 x ročně + kontrola funkčnosti. V režii vlastníků jednotek.
vytápění	Upozorňujeme na nutnost zachování kompatibility materiálů v rozvodech vody i TUV. Není možné kombinovat např. měď a pozink. Doporučujeme dohlížet na zásahy do rozvodů v domě a sepsat pokyny pro případné rekonstrukce bytů.



I. Informace pro SVJ

Umístění	Doporučení
garáže	V garážích není možné skladovat hořlavé materiály - uvedeno v manuálu uživatelů.
schodiště	Na únikových cestách nesmí být skladovány předměty, překážka a hořlavé materiály.
požární bezpečnost	Je nutné udržovat uzavření dveře oddělující schodiště a domovní chodby z důvodu zachování chráněné únikové cesty.



Přílohy

Příloha č. 1 – Fotodokumentace

Příloha č. 2 – Zakreslení vad