



INSPEKTOR

Inspekce nemovitosti

RD Lipůvka 139

Vstupní informace

Zpracovatel:

Ing. Otakar Hobza, Kučerov 6, 682 01

Kancelář: Schodová 6, Brno-Sever

IČ: 07292775

dat.sch: sumbedw

+420 608 950 676

hobza@dozor-brno.cz

Objednatel:

paní Nina Nekudová,

nina.nekudova@domamakleri.cz

+420 775 195 457

Brněnská realitní spol. s r.o.

1. Termín inspekce: 23.10.2025
2. Adresa stavby: RD Lipůvka 139, na parcele č. 604 a 661
3. Fotodokumentace prohlídky: <https://photos.app.goo.gl/zthw4Wh1AJ7UuSXt5>

Cíle inspekce

Zpracování technické prohlídky stavby s posouzením realizovatelnosti stavebně technických úprav dle předložené stavební dokumentace. Posudek nemá za cíl posuzovat prodejní cenu, lokalitu, sousedské vztahy a další netechnické parametry, neboť mu to nepřísluší.

Výchozí informace

1. Předložené společné povolení č.j. SU SR 159/2022 MBK, vydaným odborem stavebního úřadu v Blansku s nabytím právní moci ke dni 2.11.2022.
2. Předložená projektová dokumentace ve stupni DSP, zpracovanou Ing.Zdeněk Krajča (CKAIT 1001093) z roku 2021.
3. Provedeno ohledání stavby a fotodokumentace stávajících konstrukcí, skladeb. Nebylo třeba provádět žádných sond, zkoušek a nedestruktivních měření, neboť je stavba aktuálně ve stádiu zahájení plánované rekonstrukce, která byla pozastavena. K dispozici je tak náhled na skladby, provedená opatření, vady konstrukcí a další okolnosti, které lze hodnotit jako dostatečná k posouzení budoucí realizace.
4. Zastavěná plocha řešené stavby je 127 m² a přístavby 59m². Půdorysná plocha nástavby je totožná a užitná plocha činí 66,5 m². Obestavěný prostor nástavby je 155m³.
5. Stavba není v záplavovém území, nicméně je orientována v uliční čáře pod svahem, který stavbu zatěžuje více či méně srážkami, které je nutné v rámci základových konstrukcí řešit efektivním systémem drenáže.

Vyhodnocení

1. Objekt stárí přibližně 70-90 let s již provedenými stavebními úpravami a zásahy - výměna otvorových výplní, realizací hygienické místnosti a provedením nového systému vytápění objektu a ohřevu TUV.
2. Střešní konstrukce - bude odstraněna, nicméně dřevo sedlové střechy není napadeno žádnými biologickými činiteli, ani stropní dřevěná v budoucnu odstraňovaná konstrukce.
3. Základové konstrukce jsou na nezjištěné hloubce (orientačně 0,8 m š. 0,5 až 0,6 m) provedeny z nestabilizované kamenné podezdívce v uliční části z neznámých důvodů odhalená - odkopaná na celou délku stavby (předzahrádka)
4. Dešťové svody nejsou řádně svedeny do kanalizace a stavba-základy je aktuálně zatěžována srážkovými vodami.
5. Obvodové nosné konstrukce jsou z větší části z páleného zdiva CP29.
6. V případě štítové stěny navazující na sousední objekt v realizaci zdiva nepáleného (vepřovice/kotovice) a další konstrukce smíšené kameno-cihlové. Štítová stěna je samostatná a není společná se sousedním objektem. Tl. cca 35 cm.
7. Izolace vodorovné jsou steřelé a za hranicí vlastní životnosti - aktuálně funkční, neboť v objektu nebyla pozorována žádná zvýšená vlhkost.
8. V domě již provedeny stavebně technické úpravy - koupelna, která bude rekonstrukcí odstraněna.
9. Projektová dokumentace není ve stupni, který umožní svépomocné provedení stavby, neobsahuje dostatečné množství stavebně technických detailů, řešení tepelných mostů a statický výpočet zatížení plánovaných úprav na základy nemovitosti. Budoucí zatížení dle PD bude dvojnásobné a stávající základy na uvedené zatížení nejsou prověřeny. Skladby podlah a dalších konstrukcí nejsou úplné

10. V realizaci je počítáno s takovým stavebním zásahem do aktuální stavby, která ponechává v konečném důsledku pouze špatně založenou nezaizolovanou obvodovou zeď v konečném důsledku ze smíšeného zdiva.
11. Stavební povolení nabylo právní moci v roce 2022, s ohledem na skutečnost, že již byly zahájeny stavební úpravy je toto povolení platné 10 let.
12. V rámci realizace doporučuji zpracování nové projektové dokumentace ve stupni DPS (*Dokumentace pro provedení stavby*).
13. Jako součást celoevropské snahy o snížení energetické náročnosti budov a s ohledem na nedávné změny v legislativě je kladen stále větší důraz na vzduchotěsnost obálky budovy. Ačkoliv se projektová dokumentace k tomuto staršímu domu tímto požadavkem nezabývá, majitel by si měl být vědom, že při budoucích větších rekonstrukcích, které se dotknou obálky budovy (např. výměna oken či zateplení), mohou být požadována opatření ke zvýšení vzduchotěsnosti. To může zahrnovat provedení kontrolních měření (tzv. Blower-door test) a případné úpravy, aby dům splnil platné normy a mohl být nadále bez problémů prodán či pronajímán. Nekontrolované netěsnosti přitom vedou nejen k vyšším nákladům na energie, ale i k riziku kondenzace vlhkosti v konstrukci, což může mít negativní dopad na stav domu. Zároveň dům nebude možné v případě nevyhovujících hodnot být kolaudován. Se vzduchotěsností obálky stávající projekt nepočítá.
14. Objekt se nachází na erátemu proterozoikum, v soustavě Český masiv - krystalinikum a prevariské paleozoikum se středním radonovým indexem dle radonové mapy ČGS. U plánované rekonstrukce není počítáno s ochranou obyvatel před pronikáním radonu do objektu.

Ekonomie

Odhadované náklady 2,5 mil na plánovanou rekonstrukci uvedené v PD neodpovídají reálným budoucím nákladům.

1. Výhody rekonstrukce stávajícího objektu
 - a. nižší předpokládané náklady
 - b. možnost dlouhodobé seberealizace stavebníka
2. Nevýhody rekonstrukce stávajícího objektu
 - a. nižší standard provedení
 - b. nutnost provedení nových vodorovných izolací obvodového nosného zdiva (podřezání)
 - c. rizika pohybu kamenných základů v případě změny zatížení a výšky spodní vody a navazující statické poruchy
 - d. vyšší náklady na vnitřní omítky - nerovnosti
 - e. nemožnost dosažení pasivního standardu v rámci energetických úspor

V rámci časové náročnosti variant:

- Zpracování DPS: 9-16 měsíců
- Rekonstrukce: 16 měsíců *
- Novostavba: 16-24 měsíců *

*(Za předpokladu předání realizace generálnímu dodavateli)

Závěr

Za předpokladu zpracování aktualizace projektové dokumentace, která bude korespondovat se stávajícími standardy kvality zpracování a se zajištěním odborného vedení stavby generálním dodavatelem s řádným živnostenským oprávněním a zkušenostmi v oboru rekonstrukcí stávajících nemovitostí, zajištěním si kvalifikovaného stavebního dozoru s průběžným dohledem nad rekonstrukcí při eliminaci rizik **lze stávající objekt rekonstruovat.**

Kontrolovaný objekt nedoporučuji rekonstruovat svépomocí, ani dodavatelským způsobem, neboť budou náklady vč. termínu realizace vyšší a překročí náklady na novostavbu s výrazně nízkou kvalitou provedení.

Jako zásadní vadu považuji u kontrolovaného objektu stávající projektovou dokumentaci, která nezohledňuje rizika, nutnosti sanačních úkonů, statiku stávající stavby, atd.. Zejména pak zcela neodborně provedený odhad nákladů i na rok 2022, kdy byl projekt dokončen.

.....V Brně 25.10.2025.....

