

Zpráva z prohlídky nemovitosti

Nemovitost	Byt v rodinném domě v ulici .		
Kupující			
Prodávající/Developer			
Datum vyhotovení :	23.5.2014	Počet stran : 7	Přílohy : 2
Vyhotovil:	Petr SVOBODA Chmelická 1338, 190 16-Praha 9 IČ: 02765683		

OBSAH

1. Popis nemovitosti
2. Zjištěné závady
3. Zjištěné nedostatky
4. Změny oproti projektové dokumentaci
5. Doporučená opatření
6. Soupis dokladů k předání
7. Závěr
8. Fotodokumentace

1. Popis nemovitosti

Uvedený byt je umístěn v rodinném domě (rodinný dům s dvěma byty) situačně vlevo. Pozemek není oplocený, napojení na místní komunikaci je provedeno zámkovou dlažbou z čelní strany.

Objekt je nepodsklepený s dvěma nadzemními podlažími.

1.NP – zádveří schodiště, technická místnost (El. kotel a ohřívač TUV) , WC , komora , schodiště , kuchyň spojená s obývacím pokojem.

2.NP – chodba, koupelna, 3 x obytná místnost.

Obvodový plášť je tvořen z tvárnic Ytong 250 mm se zateplením EPS 70F 80mm . Osazeny plastovými parapety. Vnitřní příčky Ytong 125 mm. Plastová okna jsou s izolačním dvojsklem. Vstupní dveře plastové.

Střecha je plochá se spádovými klíny, izolovaná. Střecha je odvoděna dvěma svody se vsakováním do terénu.

Vytápění je řešeno jako podlahové se samostatnými okruhy s rozdělovačem a sběračem v každém patře. Zdrojem je el. kotel zn. Protherm RAY.

El. instalace je provedena dle projektové dokumentace a klientské změny.

Příprava teplé užitkové vody je realizována samostatným elektrickým ohřívačem o objemu 120l.

Nemovitost má samostatnou el. přípojku . Přípojka vody je pro celý objekt . Vodoměrná šachta je situována na pozemku kupujícího . Podružné měření s redukčním armaturou je umístěno v každém objektu.

Splašková kanalizace je realizována z celého objektu jako gravitační . Na pozemku této nemovitosti je umístěna revizní šachta splaškové kanalizace s přečerpáváním do kanalizačního řadu včetně ovládání pro obě bytové jednotky .

Venkovní terasa nebyla na žádost kupujícího realizována.

Vnitřní uspořádání odpovídá projektové dokumentaci. Byly provedeny požadované klientské změny v elektroinstalaci a ve zdravotech vč. zařizovacích předmětů. Následně na žádost klienta pozměněny interiérové dveře, odvětrání digestoře, typ dlažby a plovoucí podlahy, snížení stupňů schodiště .

2. Zjištěné závady

Ústřední vytápění

Není provedeno základní zaregulování topných okruhů, v kombinovaném rozdělovači a sběrači nejsou popsány topné okruhy. Je nutné provést topnou zkoušku a zaregulovat jednotlivé okruhy.

viz foto č.1

Zařizovací předměty

Dvojumyvadlo **JIKA CUBITO 814420** bylo připevněno instalační sadou pro umyvadla doporučenou výrobcem Jika (8.9034.9.000.000.1 instalační sada pro umyvadla).



Model: 8.9034.9.000.000.1
Výrobce: [JIKA](#)

Následně bylo dvojumyvadlo podepřeno necertifikovanou konzolí výlevkového typu, která je jednak neestetická, ale hlavně umístěná tak, že znemožňuje instalaci spodní skříňky. Toto bylo provedeno v rozporu technologickým postupem výrobce JIKA.

Viz foto č.2

Doporučuji dvojumyvadlo odmontovat včetně konzolí, vývody zaslepit a uskladnit v objektu. Dále vyměnit degradovaný obklad (otvory po šroubech). Opětovnou montáž dvojumyvadla provést v součinnosti s montáží spodní skříňky.

Záměna výrobce závěsného WC.

Oproti „Standartní výbavě“ byl zaměněn zhotovitelem dodavatel závěsného WC JIKA za závěsné WC ALCA . Cenový rozdíl činí cca 1.200 Kč od nejlevnějšího typu JIKA.

Obnažený vodič uzemnění

U zadního dešťového svodu je obnažený vodič uzemnění. Vodič je nutno zakrýt zeminou a místo označit nejlépe na fasádě certifikovanou značkou.

Viz foto č.3

3. Zjištěné nedostatky

Není provedeno zatmelení venkovních , vnitřních parapetů a technologických prvků (výdechová mřížka ,atd.).

Ve vnitřních prostorách dočistit malby, přechody a spoje jednotlivých konstrukcí.

Venkovní terénní úpravy jsou v nedokončeném stavu .

Viz foto č. 4 a 5

4. Změny oproti projektové dokumentaci

Oproti předané projektové dokumentaci je provedeno jiné spádování střechy a umístění svodů. Prohlídku střechy nebylo možno realizovat.

Parkovací stání je posunuto na čelní stranu objektu.

Revizní šachta(RŠ) kanalizace je přesunuta oproti projektové dokumentaci z druhé poloviny domu na stranu kupujícího. Dále je změněno napojení na veřejný kanalizační řad. Z objektu (obě bytové jednotky společně) je kanalizace gravitační do RŠ a ní přečerpávána čerpadlem do veřejného kanalizačního řadu. U RŠ je umístěn sloupek s ovládáním čerpadla. **Umístění ovládání je volně přístupné doporučil bych přesun za oplocení. Na základě tohoto řešení není jasné jakým způsobem bude probíhat měření spotřeby a následné vyúčtování .**

Viz foto č.6

5. Doporučená opatření

- Vzhledem k tloušťce obvodové zdi Ytong 250mm a zateplení 80 mm bych doporučoval častější větrání, aby se zamezilo rosení.
- Skleněnou výplň vchodových dveří opatřit bezpečnostní folií (dle standardů nejsou bezpečnostní).
- Pro zlepšení komfortu TUV bych doporučoval osazení dalšího ohřivače TUV do série. (malé děti, napouštění vany).

6. Soupis dokladů k předání

- Kolaudační rozhodnutí
- Energetický štítek
- Prohlášení o shodě
- Prohlášení o provedení stavby
- Atesty vyhrazených zařízení
- Revize elektro

- Revize El. Přípojky
- Kusová zkouška rozvaděče
- Tlaková zkouška ÚT
- Topná a dilatační zkouška ÚT – protokol o zaregulování
- Tlaková zkouška vodovodu ,včetně přípojky
- Protokol o proplachu a dezinfekci vodovodu
- Zkouška těsnosti kanalizace gravitační , tlakové
- Přečerpávací jímka - revize elektro ,zaškolení obsluhy
- Atest bezpečnostního kování vstupních dveří
- Návod na užívání zabudovaných komponent (okna,dveře)
- Návod na užívání zabudovaných zařízení (kotel.ohř. vody)
- Zaškolení obsluhy kotel, El. ohříváč
- Geodetický záměr nebo zákres v situaci všech přípojek

7. Závěr

Na základě prohlídky nemovitosti z dne 23.11.2015 lze konstatovat, že stavební práce byly provedené v standardní kvalitě . Rozměry místností odpovídají PD a toleranci dle VOP.

Po odstranění nedostatků popsaných v bodě č. 2a3 doporučuji byt ke koupi.

8. Fotodokumentace

Foto č.1



Foto č.2

