

Technická inspekce nemovitosti

Rodinný dům – Revoluční 861, 66601 Tišnov



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 předsmmluvní 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, technologie 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 jakéhokoliv sporu či řízení, které vzniká mezi vlastníkem či budoucím vlastníkem nemovitosti.

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

Eva Pavlíčková

Adresa nemovitosti: Revoluční 861, 66601 Tišnov

Katastrální území: Tišnov [767379]

Parcelní číslo: 916

Datum návštěvy nemovitosti: **06.06.2026**

Datum vystavení inspekce: **10.06.2026**

Obecný popis nemovitosti

Předmětem inspekce je rodinný dům situovaný na mírně členitém pozemku. Objekt jednou ze svých stran navazuje na sousední rodinný dům. Původní stavba pochází přibližně z roku 1958, přičemž v průběhu jejího užívání byly realizovány další přístavby a stavební úpravy.

Dům má dvě nadzemní podlaží (1. NP a podkroví) a je částečně podsklepený. Konstrukčně se jedná o zděný objekt, pravděpodobně z cihelného zdiva. Stropní konstrukce nad suterénem a 1. nadzemním podlažím jsou pravděpodobně tvořeny hurdiskovými nebo jinými prefabrikovanými stropními panely. Konstrukce stropů a šikmin střechy v podkroví jsou dřevěné trámové.

Obvodové konstrukce domu jsou převážně bez dodatečného zateplení. Tepelná izolace byla provedena zejména v oblasti stropních konstrukcí a šikmin střechy v podkroví. Výplně otvorů jsou převážně tvořeny plastovými okny s izolačním zasklením. V části přístavby jsou osazena původní dřevěná okna se zdvojeným zasklením.

Vytápění objektu je zajištěno kotlem na tuhá paliva. Doplnkovým zdrojem tepla jsou dvoje lokální kamna, a to kachlová kamna umístěná v 1. nadzemním podlaží a samostatně stojící kamna na dřevo v podkroví. Ohřev teplé užitkové vody zajišťuje zásobníkový plynový ohřívač.

Objekt je připojen na elektrickou energii, veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci a rozvod zemního plynu.

Technická inspekce byla provedena na základě osobní prohlídky nemovitosti a informací poskytnutých vlastníkem objektu. Součástí inspekční zprávy je fotodokumentace zachycující stav jednotlivých konstrukcí a zjištěných skutečností. Fotodokumentace tvoří nedílnou přílohu této zprávy.

Vady a nedostatky interiéru

V rámci prohlídky prostor 1. podzemního podlaží byla zjištěna mírně zvýšená vlhkost některých obvodových konstrukcí, která se projevuje zejména lokálním poškozením vnitřních omítek. Na některých místech se nachází spuchřelé a opadané omítky, a to především v částech, kde jsou stěny provedeny z kamenného zdiva. Tento stav je u obdobně starých staveb poměrně běžný a souvisí s přirozenou vlhkostí obsaženou v konstrukcích a absencí moderních hydroizolačních opatření.

Přestože je zvýšená vlhkost v konstrukcích patrná, nebyly v době prohlídky zjištěny projevy, které by nasvědčovaly závažnějšímu problému, jako je například tvorba plísní, biologické napadení konstrukcí nebo výrazná degradace nosných prvků. Zjištěné poškození se omezuje převážně na povrchové vrstvy omítek.

Důležitým zjištěním je skutečnost, že projevy zvýšené vlhkosti nebyly pozorovány v obytných prostorách 1. nadzemního podlaží. Vlhkost je tak lokalizována pouze do prostor suterénu, které jsou využívány jako kotelna, dílna a skladovací prostory.

Mimo výše uvedené poškození omítek nebyly v prostorách 1. podzemního podlaží zjištěny žádné významnější vady ani poruchy konstrukcí. Technický stav těchto prostor odpovídá stáří objektu, způsobu provedení stavby i jejich současnému využití. S ohledem na charakter užívání lze současný stav považovat za přiměřený a neomezuji běžné využívání těchto prostor.

Fotodokumentace



Prostory 1.PP

Fotodokumentace



Prostory 1.PP



Poškození omítek

Fotodokumentace

Úroveň vlhkosti ve zdivu, max hodnota pro suchou stěnu do 35%



Poškození omítek

Fotodokumentace

Úroveň vlhkosti ve zdivu, max hodnota pro suchou stěnu do 35%



Prostory 1.PP

Fotodokumentace*Poškození omítek**Úroveň vlhkosti ve zdivu, max hodnota pro suchou stěnu do 35%*

Fotodokumentace



Poškození omítek



Poškození omítek

Fotodokumentace*Prostory 1.PP**Úroveň vlhkosti ve zdivu, max hodnota pro suchou stěnu do 35%*

Vady v interiéru

1. Nefunkční plotýnka varné desky

Na tuto vadu upozornila samotná majitelka nemovitosti. Jedna z plotýnek varné desky v kuchyni je nefunkční a vyžaduje opravu nebo výměnu celé desky.

2. Drhnoucí vstupní dveře

Vstupní dveře do domu při otevírání drhnou o podlahu, což omezuje jejich plynulé otevírání v plném rozsahu. Pravděpodobnou příčinou je jejich nesprávné seřízení nebo drobná deformace konstrukce. Doporučuje se odborné seřízení dveřního křídla.

3. Zatékání do prostoru toalety v mezipatře

Dle vyjádření majitele dochází při intenzivních deštích, zejména při dešti hnaném větrem, k zatékání do prostoru toalety umístěné v mezipatře schodiště. Problém se projevuje vznikem vlhkostních map a skvrn na vnitřních površích konstrukcí. Na existenci této vady upozorňuje také zhoršený stav vnější omítky v dané oblasti, kde je patrné dlouhodobé působení srážkové vody.

Pravděpodobnou příčinou je porucha v oblasti oplechování a napojení střešní konstrukce na přilehlé svislé konstrukce. Doporučuje se provést podrobnou kontrolu z exteriéru, včetně případného rozebrání stávajícího oplechování, kontroly těsnosti všech napojovacích detailů a odstranění případných netěsností. Následně doporučujeme realizovat nové oplechování a související opravy tak, aby bylo zamezeno dalšímu pronikání dešťové vody do konstrukce.

4. Drobné praskliny v nejnovější přístavbě

V nejnovější části přístavby byly na stěnách zjištěny drobné praskliny, které svým průběhem kopírují zdící prvky konstrukce. Příčinou může být nedostatečné vyztužení omítkového systému nebo nedodržení některých technologických postupů při realizaci. V současné době se jedná převážně o estetickou vadu bez zjevného vlivu na funkčnost konstrukce.

5. Chybějící krytky mechanismu vnitřních žaluzií

U většiny oken v objektu chybí plastové krytky zakrývající mechanismus vedení vnitřních žaluzií. Jedná se o drobný estetický nedostatek bez vlivu na funkčnost oken nebo samotných žaluzií.

6. Opatření parketové podlahy

V jednom z pokojů byly zjištěny zvětšené spáry mezi jednotlivými parketovými dílci. Současně podlaha při běžné chůzi nepůsobí zcela rovným dojmem, což může souviset s nerovností podkladních vrstev nebo přirozeným stárnutím konstrukce. Podlaha je i nadále plně funkční a nevykazuje známky závažného poškození. Z dlouhodobého hlediska lze doporučit její renovaci, případně vyrovnaní podkladních vrstev a opravu povrchové úpravy.

Celkové hodnocení interiéru

Mimo výše uvedené vady odpovídá stav interiérových povrchů, podlah, výmalb a ostatních prvků běžnému stáří objektu a způsobu jeho užívání. Nebyly zjištěny žádné další významné vady ani nadměrné opotřebení, které by negativně ovlivňovalo běžné užívání obytných prostor.

Fotodokumentace



Nefunkční plotýnka



Maximální rozsah otevření dveří

Fotodokumentace



Toaleta, kde je problém se zatékáním



Střecha nad toaletou

Fotodokumentace



Roh budovy, kde dochází k zatékání dešťové vody



Poškození fasádní omítky

Fotodokumentace



Praskliny v přístavbě



Praskliny v přístavbě

Fotodokumentace



Praskliny v přístavbě



Praskliny v přístavbě

Fotodokumentace



Chybějící krytka mechanismu žaluzií



Podlaha a parkety s doporučením na renovaci

Vady v exteriéru

V rámci prohlídky vnějších konstrukcí nebyly, s výjimkou již popsané vady související se zatékáním do prostoru toalety v mezipatře, zjištěny žádné další významné poruchy nebo závady vyžadující bezodkladné řešení.

Fasádní omítky objektu se nacházejí v přiměřeném stavu odpovídajícím stáří domu. Na severozápadní straně objektu jsou omítky místy více zašlé a vykazují vyšší míru povrchového opotřebení než ostatní části domu, kde je patrná novější fasádní úprava v žlutém odstínu. Tento stav je pravděpodobně způsoben dlouhodobým působením povětrnostních vlivů na více exponované části objektu.

V průběhu prohlídky nebyly zjištěny žádné výraznější trhliny, deformace ani jiné projevy, které by naznačovaly poruchy nosných konstrukcí nebo statické problémy objektu. Rovněž nebyly zaznamenány žádné jiné závažnější vady fasádních povrchů.

Zábradlí na balkonu (nad vchodem) je dřevěné a vykazuje vady poškození, tj. trouchnivění, vertikální nosné části. Poškozený prvek doporučujeme vyměnit

Je vhodné upozornit, že obvodové stěny domu jsou v současné době bez dodatečného zateplení. V případě budoucí opravy nebo celkové revitalizace fasádních omítek lze doporučit zvážení realizace kontaktního zateplovacího systému, který by vedl ke snížení tepelných ztrát objektu, zvýšení uživatelského komfortu a celkovému zlepšení energetických vlastností budovy.

Fotodokumentace*Vnější fasádní omítky**Vnější fasádní omítky*

Fotodokumentace



Vnější fasádní omítky



Vnější fasádní omítky

Fotodokumentace



Vnější fasádní omítky



Poškozené zábradlí

Střešní konstrukce a krov

Střešní krytina hlavní části domu je dle vyjádření majitele stará přibližně 15 let. V rámci vizuální prohlídky z vnější strany nebyly na střešní krytině zjištěny žádné viditelné vady ani známky poškození, které by nasvědčovaly dlouhodobému zatékání dešťové vody do konstrukcí domu.

Při kontrole půdních prostor byly na spodní straně střešního pláště a podbití lokálně zaznamenány drobné stopy po působení vlhkosti. Jedná se však spíše o ojedinělé pozůstatky po dřívějším zatečení, ke kterému mohlo dojít například při mimořádně silných srážkách nebo nepříznivých povětrnostních podmínkách. Nebyly zjištěny známky aktivního nebo pravidelně se opakujícího zatékání a rozsah těchto stop nenasvědčuje závažnější poruše střešního pláště.

Konstrukce krovu je celkově v dobrém technickém stavu. Nebyly zjištěny známky aktivního napadení dřevokazným hmyzem ani jiné závažné poruchy nosných dřevěných prvků. Strop nad obytnou částí domu je zateplen minerální izolací, která však není položena v celém rozsahu půdního prostoru. V okolí výlezu na půdu prostřednictvím skládacích schodů a v části navazující na revizní výlez na střechu izolace chybí, což může lokálně zvyšovat tepelné ztráty objektu. Doporučit lze její doplnění.

Střecha nad vstupním zádveřím je provedena jako plochá. V době prohlídky nebyly zjištěny žádné známky poruch hydroizolace ani zatékání do navazujících konstrukcí. Celkový technický stav střešních konstrukcí lze hodnotit jako dobrý, odpovídající stáří a běžnému opotřebení objektu.

Fotodokumentace



Střešní krytina



Střešní krytina nad zádveřím

Fotodokumentace



Prostory půdy



Tepelná izolace

Fotodokumentace



Prostory půdy



Pozůstatky po zatečení dešťové vody

Technické zařízení budovy

Vytápění objektu je zajištěno novějším kotlem na tuhá paliva značky Atmos, který je napojen na systém ústředního vytápění s převážně plechovými deskovými radiátory. Dle vyjádření majitele by měl být systém plně funkční. Současně však uvedl, že během poslední topné sezóny nebyl kotel pravidelně využíván, jelikož objekt nebyl trvale obýván. Funkčnost topného systému proto nebylo možné ověřit při jeho běžném provozu.

Doplňkovými zdroji vytápění jsou kachlová kamna umístěná v 1. nadzemním podlaží a samostatně stojící kamna na dřevo nacházející se v podkroví. Dle vyjádření majitele jsou oba tyto zdroje tepla funkční a provozuschopné.

Ohřev teplé užitkové vody zajišťuje zásobníkový plynový ohřívač o objemu přibližně 110 litrů. Jedná se o starší zařízení, které je však dle vyjádření majitele nadále plně funkční.

V rámci prohlídky byly orientačně vyzkoušeny zásuvky a vypínače v obytných částech domu, přičemž nebyly zjištěny žádné nedostatky v jejich funkčnosti. Dle dostupných informací jsou elektrické rozvody v obytné části objektu provedeny převážně v mědi. V prostorách 1. podzemního podlaží se však stále nachází původní hliníkové rozvody elektroinstalace.

Rozvody vody jsou dle vizuálně dostupných částí provedeny převážně z plastových materiálů a dle vyjádření majitele jsou plně funkční. Hlavní vodoměr objektu je umístěn v prostorách 1. podzemního podlaží.

Rozvody kanalizace a odpadů jsou převážně plastové. V prostoru 1. podzemního podlaží je však část hlavního svislého odpadního potrubí stále provedena z původní litiny. V době prohlídky nebyly zjištěny žádné známky netěsností ani jiné závady na dostupných částech rozvodů.

V rámci technické inspekce nebyly na přístupných částech technického zařízení budovy zjištěny žádné významné vady nebo poruchy, které by naznačovaly omezenou funkčnost jednotlivých systémů. Celkový stav technického vybavení odpovídá stáří objektu a průběžně prováděným modernizacím.

Fotodokumentace*Kotel**Plynový ohřivač TV*

Fotodokumentace



Kamna v 1.NP



Kamna v podkroví

Fotodokumentace



Radiátor



Jeden starší radiátor v podkrovní

Fotodokumentace



Napojení odpadu



Vodoměr

Samostatně stojící garáž a pozemek

Na pozemku se nachází samostatně stojící garáž, která slouží k parkování vozidel a skladování věcí. Konstrukčně se jedná o zděnou stavbu s betonovou podlahou a plochou střechou, která je pravděpodobně tvořena betonovou nebo panelovou stropní konstrukcí. Součástí objektu je také částečné podsklepení.

V rámci prohlídky byla zjištěna jedna vada, a to prasklina ve skleněné výplni vjezdových vrat.

Vnitřní prostory garáže odpovídají svým technickým stavem způsobu využití a stáří stavby. Nebyly zde zjištěny žádné další významnější vady, které by omezovaly její běžné užívání.

Součástí garáže je také sklepní prostor provedený z kamenného zdiva. V tomto prostoru byla zjištěna výrazně zvýšená vlhkost konstrukcí. Vzhledem ke stáří objektu, způsobu jeho provedení a charakteru kamenného zdiva se však nejedná o neočekávaný stav ani o závadu, která by zásadním způsobem snižovala jeho využitelnost. Sklepní prostor je naopak svými vlastnostmi vhodný například pro skladování potravin nebo jiných předmětů vyžadujících chladnější prostředí.

V rámci prohlídky pozemku nebyly zjištěny žádné vady ani omezení, které by negativně ovlivňovaly jeho běžné užívání. Přístup na pozemek je zajištěn z přilehlé komunikace prostřednictvím vstupní branky a vjezdové brány.

Celkově lze technický stav garáže i přilehlého pozemku hodnotit jako odpovídající jejich stáří, způsobu provedení a současnému využití. Mimo výše uvedenou lokální prasklinu nebyly zjištěny žádné významnější nedostatky vyžadující bezodkladné řešení.

Fotodokumentace



Garáž



Vnitřní prostory

Fotodokumentace



Prasklina na zasklení



Schody do 1.PP garáže

Fotodokumentace



Prostory 1.PP garáže



Prostory 1.PP garáže

Samostatně stojící garáž a pozemek

Předmětem technické inspekce byl rodinný dům z původní výstavby z roku 1958, který byl v průběhu své existence postupně rozšiřován a modernizován. Celkově lze technický stav nemovitosti hodnotit jako odpovídající jejímu stáří, konstrukčnímu provedení i způsobu dlouhodobého užívání.

V průběhu inspekce nebyly zjištěny žádné závažné statické poruchy ani jiné kritické vady, které by významným způsobem snižovaly bezpečnost objektu nebo bránily jeho běžnému užívání. Konstrukce domu působí stabilním dojmem a nebyly zaznamenány známky výraznějších deformací či poruch nosných prvků.

Mezi nejvýznamnější zjištěné nedostatky patří zejména lokální zatékání do prostoru toalety v mezipatře, které bude vhodné řešit podrobnou kontrolou a opravou střešního detailu z exteriérové strany. Dále byla zjištěna zvýšená vlhkost v prostorách 1. podzemního podlaží a ve sklepě pod samostatně stojící garáží. V obou případech se však jedná o stav odpovídající stáří objektů, jejich konstrukčnímu řešení a způsobu využití těchto prostor, přičemž nebyly zjištěny projevy, které by naznačovaly závažnější technický problém.

Pozitivně lze hodnotit zejména stav střešní konstrukce a krovu, u kterých nebyly zjištěny významné vady ani známky aktivního zatékání či biologického napadení. Technické zařízení budovy rovněž nevykazovalo při prohlídce žádné zásadní nedostatky a dle vyjádření majitele je plně funkční.

Z dlouhodobého hlediska lze doporučit zejména odstranění zjištěného zatékání, doplnění tepelné izolace v půdních prostorách, opravu drobných interiérových vad a v případě budoucí obnovy fasády zvážit realizaci zateplení obvodových stěn objektu.

Celkově se jedná o nemovitost v dobrém technickém stavu, u které byly zjištěny převážně běžné projevy opotřebení odpovídající jejímu stáří. V současném stavu je objekt nadále vhodný k běžnému užívání bez nutnosti realizace rozsáhlých nebo bezprostředně nutných stavebních zásahů.

Toto je poslední kapitola inspekce, součástí je zbytek pořízené fotodokumentace.

Fotodokumentace



Prostory 1.NP



Prostory 1.NP

Fotodokumentace



Prostory 1.NP



Prostory 1.NP

Fotodokumentace



Prostory 1.NP



Prostory 1.NP – přístavba

Fotodokumentace



Prostory 1.NP



Prostory 1.NP

Fotodokumentace



Prostory podkroví



Prostory podkroví

Fotodokumentace



Prostory podkroví



Prostory podkroví