



HG partner s.r.o.

Smetanova 200, 250 82 Úvaly
www.hgpartner.cz

Telefon: 246 082 015
e-mail: hgp@hgpartner.cz

Paré č.:	
Počet A4:	6
Datum:	04/2021
Změna:	-
Stupeň:	DSJ
Č. zakázky:	H-20/019
Část:	-
Měřítko:	Č. přílohy:
-	-

Investor: Povodí Ohře, státní podnik, Bezručova 4219, 430 03 Chomutov	
Odpovědný projektant:	Ing. Jaroslav Vrzák
Vypracoval:	Ing. Oldřich Stiller
Akce: Opevnění Bobřího potoka Verneřice, ř. km 22,991 - 23,474 - PD DSJ	
Název části: ZPRÁVA Z PASPORTIZACE	
Příloha: PASPORTIZACE NEMOVITOSTÍ	

Pasportizace nemovitostí

Obsah:

1	Identifikační údaje.....	2
1.1	Pasportované nemovitosti	2
1.2	Údaje o stavebníkovi	2
1.3	Údaje o zpracovateli projektové dokumentace	2
2	Údaje o pasportovaných nemovitostech.....	3
2.1	Pasportované objekty	3
2.2	Podklady k pasportizaci	3
3	Postup pasportizace	3
4	Závěr pasportizace	3

1 Identifikační údaje

1.1 *Pasportované nemovitosti*

Datum pasportizace:	01-12.2020
Kraj:	Ústecký
Katastrální území:	Verneřice
Pasp. nemovitosti:	Víceúčelová stavba – pozemek pč. St. 252 (KART s.r.o.) Rodinný dům – pozemek pč. St. 250 (Očenášková) Zahradní objekty – pozemek pč. 193/1 (Město Verneřice) Rodinný dům – pozemek pč. St. 189 (Brozda) Rodinný dům – pozemek pč. St. 190 (Brozda) Rodinný dům – pozemek pč. St. 191 (SJM Košnárovi) Rodinný dům – pozemek pč. St. 192 (Barančík) Rodinný dům – pozemek pč. St. 193 (Chromčíková) Rodinný dům – pozemek pč. St. 194 (Dalík) Rodinný dům – pozemek pč. St. 195 (Lukiničová) Rodinný dům – pozemek pč. St. 196 (Rathouský) Rodinný dům – pozemek pč. St. 197/1 (Kopecká, Vůčka) Zbořeniště – pozemek pč. St. 197/2 (Braun) Přístavba – pozemek pč. St. 197/5 (Braun) Rodinný dům – pozemek pč. St. 380 (Braun) Rodinný dům – pozemek pč. St. 201 (Beneda) Rodinný dům – pozemek pč. St. 198 (Svobodová)
Umístění nemovitostí:	Okolí koryta Bobřího potoka stavby v KÚ Verneřice
Účel pasportizace:	Zachycení stávajícího stavu nemovitostí před zahájením stavby „Opevnění Bobřího potoka Verneřice, ř.km 22,991 – 23,474 – PD DSJ“ pro možnost ověření rozdílu stavu objektů před zahájením a po dokončení stavby
Provozovatel, správce t.:	Povodí Ohře, státní podnik Bezručova 4219, p.s. 62, 430 03 Chomutov IČO: 70889988, DIČ: CZ 70889988

1.2 *Údaje o stavebníkovi*

Investor:	Povodí Ohře, státní podnik Bezručova 4219, p.s. 62, 430 03 Chomutov IČO: 70889988, DIČ: CZ 70889988
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.3 *Údaje o zpracovateli projektové dokumentace*

Projektant:	HG partner s.r.o. Smetanova 200, 250 82, Úvaly IČO: 27221253, DIČ: CZ27221253 HIP: Ing. Jaroslav Vrzák – autorizovaný inženýr Číslo autorizace: 0008274 Obor IV00 – stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 Údaje o pasportovaných nemovitostech

2.1 Pasportované objekty

Pasportizovány byly objekty v těsné blízkosti toku, u nichž hrozí reálný dopad provádění stavby na jejich stav. Výpis dotčených nemovitostí, resp. pozemků, na nichž se nachází, je předmětem tabulky níže.

Číslo parcely	katastrální území	Objekt	majitel
St. 252	Verneřice	Víceúčelová stavba	KART s.r.o.
St. 250	Verneřice	Rodinný dům	Očenášková
St. 189	Garáž	Rodinný dům	Brozda
St. 190	Verneřice	Rodinný dům	Brozda
St. 191	Verneřice	Rodinný dům	SJM Košnárovi
St. 192	Verneřice	Rodinný dům	Barančík
St. 193	Verneřice	Rodinný dům	Chromčíková
St. 194	Verneřice	Rodinný dům	Dalík
St. 195	Verneřice	Rodinný dům	Lukiničová
St. 196	Verneřice	Rodinný dům	Rathouský
St. 197/1	Verneřice	Rodinný dům	Kopecká, Vůčka
St. 197/5	Verneřice	Přístavba	Braun
St. 380	Verneřice	Rodinný dům	Braun
St. 201	Verneřice	Rodinný dům	Beneda
St. 198	Verneřice	Rodinný dům/rekreační nemovitost	Svobodová

2.2 Podklady k pasportizaci

K pasportizaci nebyly doloženy další podklady, vlastníci nemovitostí jimi nedisponují. Informace byly zjišťovány na místě, částečně posloužili informace majitelů nemovitostí.

3 Postup pasportizace

Pasportizace byla provedena v období 01-03.2021. V rámci pasportizace byl ověřen stávající stav s důrazem na stávající poruchy konstrukcí statického charakteru a poruchy zvyšující náchylnost k poškození, byla pořízena fotodokumentace a byly převzaty informace o nemovitosti od vlastníků. Zjištěné závěry pasportizace objektů byly popsány jednotlivě pro každou nemovitost. Během pasportizace byl zjištěný stav, zejména poruchy, popsány ve formulářích, které byly potvrzeny podpisem dotčených vlastníků.

4 Závěr pasportizace

Víceúčelová stavba - pozemek pč. St. 252 (KART s.r.o.)

Zděná budova z roku 1879 v udržovaném stavu. Šířka zdí o tloušťce 80 cm bez zateplení. Základy budovy z kamene do hloubky min. 1,00 m. Část budovy v blízkosti plánované opravy zdi není podsklepena. Budova nevykazuje žádné poruchy statického charakteru. Vzhledem k tomu, že uvnitř budovy dochází k výrobě, resp. k pohybu lidí, je udělena objektu správcem/majitelem zvýšená péče.

Stavba trafostanice v majetku KART s.r.o., vybavení trafostanice ve správě společnosti ČEZ, vstup do trafostanice v režii ČEZ.

Mezi trafostanicí a hlavní budovou byl v 60. letech proveden přístavek původní budovy o šířce cca 4 m. V roce 2016 byla provedena nová kanalizace mezi břehovou zdí a přístavkem.

Poruchy jsou patrné na exteriéru budovy jižně od trafostanice dále od koryta toku – v rozích se nachází a na okenní otvory navazují výrazné praskliny.

Na budově přiléhající k toku jsou praskliny patrné výjimečně. Poškození se objevuje ve formě tenkých krátkých trhlin, patrně jen v omítnutí, a v několika místech výraznějších trhlin na celou výšku stěny.

Rodinný dům – pozemek pč. St. 191 – čp. 233 (SJM Košnárovi)

Rodinný dům, zděný, z počátku 20. století. Objekt je součástí řadových domů podél potoka. Mezi objektem a stávající břehovou zdí je pochozí pruh cca 2,50 m široký. V tomto prostoru jsou uloženy inženýrské sítě – kanalizace a el. vedení.

V exteriéru je patrná odlupující se omítka, zejména u styku stěny s terénem, lokální drobné praskliny od hran okenních otvorů a pod okapy. Poruchy se promítají od okenních otvorů až pod střešní vazbu nebo směrem dolu až k terénu. Souvislé praskliny naznačují drobný pohyb konstrukce, avizovaný společně několika majiteli kolonie po provedení kanalizace.

V interiéru jsou patrné mokré skvrny v rozích pokojů způsobené vlhkostí. Nemovitost není podsklepena.

Dešťová voda z okapů je svedena skrz zeď do potoka, toto vyústění je nutno zachovat. Splašky jsou svedeny do kanalizace.

Rodinný dům – pozemek pč. St. 192 – čp. 197 (Barančík)

Rodinný dům, zděný, z počátku 20. století. Objekt je součástí řadových domů podél potoka. Mezi objektem a stávající břehovou zdí je pochozí pruh cca 2,50 m široký. V tomto prostoru jsou uloženy inženýrské sítě – kanalizace a el. vedení.

Jedná se o nejpoškozenější nemovitost v řadě rodinných domů – v kolonii. V exteriéru je patrná původní, neudržovaná omítka. V mnoha místech je obnažené zdivo, tvořené cihlami a kameny, zejména v okenních otvorech, pod okny a pod okapem. Okna jsou nově osazená.

V interiéru na stropě je patrná rozsáhlá skvrna, způsobená protékající střechou. Skvrny způsobené vlhkostí v kombinaci s odlupující se omítkou jsou patrné při podlaze a v rozích pokojů směřujícím k potoku. Dlouhé praskliny jsou viditelné v rozích nad dveřním otvorem.

Dle informací majitele došlo k poškození zdi čelní ke korytu při provádění výkopových prací pro kanalizaci. Praskliny se propagují v exteriéru i ve všech místnostech interiéru přiléhajících k problematické zdi. Praskliny zasahují na chodbě až cca do 1/3 délky budovy. Trhliny se nachází u okenních otvorů, dveří a zejména v rozích místností. Dle majitele došlo zřejmě ke zvětšení rozsahu poškození i po zimě 2020/2021. Poruchy v podobě prasklin se téměř zpravidla táhnou od otvorů až k podlaze nebo ke stropu.

Objekt není podsklepen, z objektu je svedena dešťová voda z okapů skrz zeď do potoka. Vlastník nemovitosti bude postupně zmíněné vady opravovat.

Rodinný dům – pozemek pč. St. 193 – čp. 209 (Chromčíková)

Rodinný dům, zděný, z počátku 20. století. Objekt je součástí řadových domů podél potoka. Mezi objektem a stávající břehovou zdí je pochozí pruh cca 2,50 m široký. V tomto prostoru jsou uloženy inženýrské sítě – kanalizace a el. vedení.

Exteriér domu opatřen novou fasádou, na fasádě nejsou patrné jakékoliv trhliny nebo jiné poruchy. Pochozí pruh před domem, který je v majetku města Verneřice, je vydlážděn zámkovou dlažbou na náklady vlastníka nemovitosti.

V interiéru, v pokojích směřujících k potoku nejsou patrné žádné poruchy statického charakteru nebo jiné praskliny. Zdi jsou obloženy dřevotřískou na lištách, které umožňují větrání zdiva. Objekt není podsklepen. Podlaha odizolována (vrstva tl. 0,75 m).

Dešťová voda z okapů svedena skrz zeď do potoka.

Rodinný dům – pozemek pč. St. 194 - čp. 198 (Dalík)

Rodinný dům, zděný, z počátku 20. století. Objekt je součástí řadových domů podél potoka. Mezi objektem a stávající břehovou zdí je pochozí pruh cca 2,50 m široký. V tomto prostoru jsou uloženy inženýrské sítě – kanalizace a el. vedení.

Exteriér domu opatřen novou fasádou, na fasádě jsou patrné drobné trhliny v omítnutí nad okny a pod okny, závažné statické poruchy nejsou patrné.

Pod podlahou je veden původní drenážní kanál odvádějící přebytečnou vodu z prostoru pod objektem. Kanál přechází v drenážní trubku (žlutá) vyvedenou skrz zeď.

Na zahradě na druhé straně pozemku se nachází studna hl. cca 8 m. Přepad ze studny je sveden do potoka (ve výšce stávající kanalizace – tj. 0,80 m). Dešťová voda z okapů svedena do potoka.

Rodinný dům – pozemek p.č. St. 196 – čp. 202 (Rathouský)

Rodinný dům, zděný, z počátku 20. století. Objekt je součástí řadových domů podél potoka. Mezi objektem a stávající břehovou zdí je pochozí pruh cca 2,50 m široký. V tomto prostoru jsou uloženy inženýrské sítě – kanalizace a el. vedení.

V exteriéru je patrná odlupující se omítka, zejména u styku stěny s terénem, lokální drobné praskliny od hran okenních otvorů, u vstupních schodů. Pod okapy je obnažené zdivo.

V interiéru, v pokojích směřujících k potoku nejsou patrné žádné poruchy statického charakteru nebo jiné praskliny. V odlehle části nemovitosti se nachází sklípek cca 2 m s otevřenou studánkou. Hladina vody ve studánce je stálá, není závislá na hl. vody v potoce.

Objekt není napojen na městskou kanalizaci, má vlastní odpadní okruh s vlastní ČOV. ČOV se nachází na zahrádce na odlehle straně pozemku. Pod nemovitostí je veden drenážní kanál, vlastník neví, jestli není sveden do kanalizace nebo do potoka. Dešťová voda z okapů by měla být svedena do potoka (vlastník neví).

Rodinný dům – pozemek p.č. St. 197/1 – čp. 257 (Kopecká, Vůčka)

Rodinný dům, zděný, z počátku 20. století. Objekt je součástí řadových domů podél potoka. Mezi objektem a stávající břehovou zdí je pochozí pruh cca 2,50 m široký. V tomto prostoru jsou uloženy inženýrské sítě – kanalizace a el. vedení.

V exteriéru původní omítka – odpadající. Lokálně obnažené zdivo – vnější rohy, okenní otvory, při terénu. Při terénu taktéž mokré skvrny způsobené vlhkostí. Výraznější poruchy jsou patrné na jižní straně nemovitosti (odvrácená strana od toku). Zbylá část nemovitosti trpí drobnými poruchami a trhlinami spíše výjimečně.

V interiéru, v pokoji směřujícím k potoku, nejsou patrné žádné poruchy statického charakteru nebo jiné praskliny. Splašky i dešťová voda jsou dle slov vlastníka svedeny do kanalizace.

Rodinný dům – pozemek p.č. st. 250 – čp. 186 (Očenášková)

Dvoupodlažní zděný rodinný dům rozdělený do 3 bytových jednotek. Exteriér nemovitosti nevykazuje poruchy statického charakteru, na zdech nejsou patrné výrazné praskliny nebo trhliny. Výjimkou jsou východní a západní stěna, kde jsou patrné drobné trhliny v omítnutí, převážně ve svislém směru u okenních otvorů.

Vzhledem ke skutečnosti, že byty v domě jsou pronajaté, vlastník nesouhlasil s pořízením fotodokumentace a prohlídkou interiéru nemovitosti.

Garáž – pozemek p.č. st. 189 – čp. 195 (Brozda)

Kamenná zděná nemovitost s novou trámovou konstrukcí střechy a střešní krytinou. Nemovitost je po kompletní rekonstrukci (rekonstrukce částečně ještě probíhá), zachovány byly pouze obvodové stěny.

Interiér nemovitosti je vzhledem k proběhlé rekonstrukci zcela bez poruch. Praskliny nejsou patrné ani v klenbách okenních otvorů nebo v jiných částech zděných prvků.

Část exteriéru je po rekonstrukci, rekonstruovaná část s novým omítnutím je bez poruch nebo prasklin. Část podél toku bez nového omítnutí nevykazuje trhliny, patrné jsou pouze drobné praskliny převážně svislé v dolní části zdi.

Rodinný dům – pozemek p.č. st. 226 – čp. 190 (Brozda)

Patrový rodinný dům, nepodsklepená. Nemovitost je po dokončené rekonstrukci, v interiéru nejsou proto patrné žádné poruchy. V exteriéru rovněž nejsou poruchy patrné, zjištěny byly praskliny v soklu pod střechou na severní stěně domu přiléhající k toku.

Rodinný dům – pozemek p.č. st. 201 – čp. 166 (Beneda)

Zděný rodinný patrový dům, v malé části podsklepený. Exteriér nemovitosti je nově omítnutý, nejsou proto patrné žádné poruchy. Vlastník nemovitosti však uvádí, že jižní roh domu přiléhající ke korytu toku je popraskaný – před omítnutím byly patrné praskliny, které naznačovaly pohyb/pokles rohu nemovitosti.

V interiéru byla zpřístupněna po dohodě s vlastníkem pouze část nemovitosti přiléhající k toku. Výše uvedená prasklina v rohu nemovitosti se propaguje rovněž v interiéru v podobě praskliny vedoucí ve svislém směru v obkladu koupelny. V kuchyni je dále patrná svislá prasklina v rohu podél komínu, další poruchy nebyly zjištěny.

Drobné stavby na zahradě nebyly pasportovány, protože v souladu s domluvou s vlastníkem s návrhem v projektové dokumentaci nebudou zachovány a budou demontovány.

Rodinný dům/nemovitost k rekreaci – pozemek p.č. st. 198 – čp. 208 (Svobodová)

Částečně zděná, částečně roubená přízemní nemovitost s podkrovím, bez podsklepení. Exteriér nemovitosti je bez výrazných poruch, patrné jsou drobné trhliny v omítnutí ve zděné přístavbě v severní části nemovitosti.

V interiéru nejsou patrné poruchy statického charakteru, drobnější svislá trhlina se nachází v severní čisti domu – ve zděné přístavbě v rohu místnosti.

Rodinný dům a přístavba – pozemek p.č. st. 380 a 197/2 – čp. 307 (Braun)

Dvoupodlažní zděná nemovitost s podkrovím s novým omítnutím v exteriéru. Nemovitost v exteriéru nevykazuje statické poruchy, na severně stěně domu a přístavby jsou patrné drobné praskliny v omítnutí.

Na přístavbě jsou výraznější praskliny vlevo od vstupním dveří vedoucí směrem od střechy. Místy chybí omítnutí, na východní stěně je patrná prasklina vedoucí od malého okenní otvoru směrem ke střechě.

Historická zborcená budova na pozemku p.č. 197/2 je bez omítnutí, pouze z kamene, téměř bez spojovacího materiálu. Vzhledem k celkově havarijnímu stavu nelze indikovat poruchy.

Vlastník nesouhlasil s pořízením fotodokumentace v interiéru, interiér proto nemohl být předmětem pasportizace.

Rodinný dům – pozemek p.č. St. 195 – čp. 201 (Lukiničová)

Zděný jednopodlažní rodinný dům s podkrovím, bez podsklepení. Nemovitost je po rekonstrukci vnitřních prostor, z většiny je exteriér nově omítnut.

V exteriéru jsou patrné drobné trhliny v omítnutí/zateplení nemovitosti na straně severní podél toku i na straně jižní směrem do zahrady. U vchodu směrem od koryta toku je současně odtržený schod – k poškození / k poklesu došlo k době budování kanalizace podél domu.

V interiéru jsou veškeré prostory bez poškození, včetně klenbových okenních otvorů.

Zásadním zdrojem informací a dokumentací stavu nemovitostí je přiložená fotodokumentace.

- Přílohy:**
- 1) Formuláře
 - 2) Fotodokumentace (pouze v elektronické verzi)