



HG partner s.r.o.

Smetanova 200, 250 82 Úvaly
www.hgpartner.cz

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

Paré č.:

Investor: Povodí Ohře, státní podnik, Bezručova 4219, 430 03 Chomutov			Datum:	09/2023
Odpovědný projektant:	Ing. Jaroslav Vrzák		Č. zakázky:	H21-054
Vypracoval:	Ing. Oldřich Stiller		Změna:	-
Akce: Jílovský potok ř. km 0,810 - 1,015 v Děčíně, úprava - Bezručova ulice - projektová dokumentace			Stupeň: DSP/DPS	
Název části: PASPORTIZACE NEMOVITOSTÍ			Část:	-
Příloha: ZPRÁVA Z PASPORTIZACE			Měřítko: -	Č. přílohy: -

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	4
4.1	Levý břeh	4
a)	Bytový dům – pozemek p. č. 1007/1 (č.p. 562/40).....	4
b)	Bytový dům – pozemek p.č. 996 (č.p. 617/18a)	5
c)	Bytový dům – pozemek p.č. 991/1 (č.p. 585/18)	6
d)	Bytový dům – pozemek p.č. 988/5 (č.p. 215/19)	7
e)	Bytový dům – pozemek p.č. 987/5 (č.p. 644/18)	8
4.2	Pravý břeh.....	9
a)	Bytový dům – pozemek p.č. 1190 (č.p. 699/38)	9
b)	Objekt občanské vybavenosti – pozemek p. č. 1194 (Kino Sněžník)	10
c)	Bytový dům – pozemek p. č. 1197 (č.p. 233/20)	11
d)	Bytový dům – pozemek p. č. 1201 (č.p. 656/21)	12
e)	Bytový dům – pozemek p.č. 1204 (č.p. 760/20)	13

1 Identifikační údaje

1.1 *Pasportované nemovitosti*

Datum pasportizace: 11/2021-10/2022
Kraj: Ústecký
Katastrální území: Podmokly
Pasp. nemovitosti: viz tabulka 2.1 Pasportované objekty

Umístění nemovitostí: Nemovitosti podél Jílovského potoka
Účel pasportizace: Zachycení stávajícího stavu nemovitostí před zahájením stavby „Jílovský potok ř.km 0,810-1,015 v Děčíně, úprava – Bezručova ulice“ 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
Levý břeh			
1007/1	Podmokly	Bytový dům	Cikán, Eliáš, Eliáš, Hančová, SJM Havelkovi, Kacálková, Kašová, Kirschner, Morávek, Morávková, Sedlák, Zárubová
996	Podmokly	Bytový dům	Staněk
991/1	Podmokly	Bytový dům	Arazim, Dimitrov, SJM Dimitrovovi, Kuna, LILAN s.r.o., Petlach, Zámíš
988/5	Podmokly	Bytový dům	SJM Stejskalovi
987/5	Podmokly	Bytový dům	Bohanský, Domecká, DUNA INVEST spol. s r.o., Malá, Pavelka, Vodrážková
Pravý břeh			
1190	Podmokly	Bytový dům	Kadlecová, SJM Krč a Boušková, Nováková, Ponert, Smolíková, Svatoň, Šenfeld, Šofrová, Vítková
1194	Podmokly	Objekt občanské vybavenosti	Statutární město Děčín
1197	Podmokly	Bytový dům	Brož, Horaisová, Hrubá, Mráčkova, Pták, Švehlová, SJM Urbanovi
1201	Podmokly	Bytový dům	Drdková, Gahut, Huková, Kindlová, Krátká, Kuruczová, Matějů, Statutární město Děčín, Zámíš
1204	Podmokly	Bytový dům	Azimova, SJM Hlízovi, SJM Hrachovi, Lashch, SJM Mišurovi, SJM Vopatovi, Zavoralová, Zvonič

2.2 Podklady k pasportizaci

K pasportizaci nemovitostí byla k dispozici historická stavební dokumentace poskytnutá archivem stavebního úřadu Děčín. 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 11/2021-10/2022. 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.

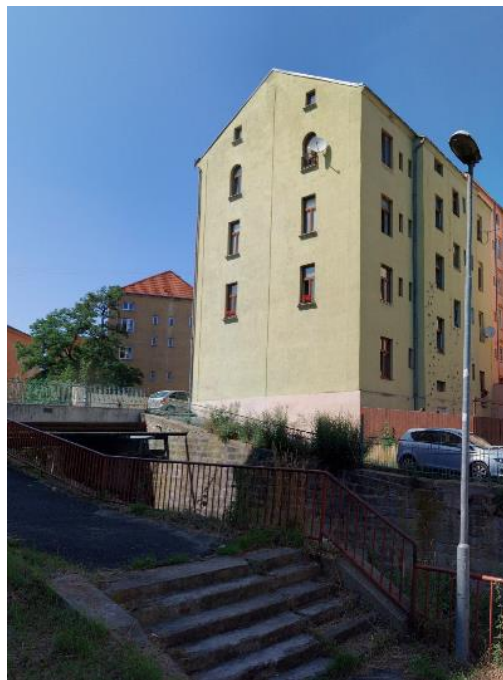
4 Závěr pasportizace

Pro lepší orientaci jsou pasportizované objekty rozděleny dle umístění na pravý a levý břeh. Objekty jsou seřazeny od ulice Ruská po ulici Plzeňská.

4.1 Levý břeh

a) *Bytový dům – pozemek p. č. 1007/1 (č.p. 562/40)*

Vlastník nesouhlasí s prováděním stavby a s provedením pasportizace nemovitosti.



b) Bytový dům – pozemek p.č. 996 (č.p. 617/18a)

Exteriér

Nemovitost má nově provedenou fasádu bez zásadních viditelných statických vad, při pochůzce byla zaznamenána porucha na stěně k ul. Ruská u přistavěné garáže ve formě svislé trhliny.



Interiér

Sklepní prostory

Sklepní prostor k ul. Ruská vlhký, stěny neomítnuté – obnažené zdivo, podlaha částečně bez opevnění, částečně opevněna betonovými kvádry, vlhkost a poruchy způsobeny zejména historickými povodňovými stavy

Sklepní prostor blíže k ul.

Bezručova, patrné stopy po vodě v oblasti kolem okenních otvorů směrem k Jílovskému potoku, stěny cihelné obnažené, místy odlomené kusy cihel, zejména rohy stěn např. dveřní otvor.

Společné prostory

Interiér budovy je udržovaný, o objekt e stará pověřený správce, který řeší vady provozního charakteru.

Zjištěné vady: Poslední NP (vstup v centru budovy) – trhliny rozhraní stěna/strop, drobné porušení rohu, lokálně odštipnuté hrany žulových stupňů schodišť, na spodní hraně schodišťového ramene je patrná trhlina při ocelovém nosníku (patrné při vstupu do budovy – středový vchod).

Bytové jednotky

Bytové jednotky sloužící nájemnému bydlení nebyly vlastníkem nemovitosti zpřístupněny.

Informace poskytnuté vlastníkem

Vlastník plánuje rekonstrukci střechy, předpoklad je takový, že rekonstrukce proběhne před zahájením stavební činnosti na Jílovském potoce.

c) Bytový dům – pozemek p.č. 991/1 (č.p. 585/18)

Exteriér

Nemovitost má původní historickou omítku, lokálně obnažené zdivo – jižní strana k nemovitosti č.p. 617/18a cca 3-5 NP, estetické poruchy – polámané rohy

Interiér

Sklepní prostory

Poruchy způsobené stářím budovy dále např. opadaná omítky, prostupy inž. sítí a rohy stěn

Lokálně jsou přítomny statické poruchy ve formě vertikálních trhlin na stěnách např. u dveřního otvoru (HUP) nad hasičským přístrojem.

Společné prostory

V přízemí lokálně odpadlá omítky např. u dveřního otvoru vstupních dveří do budovy. Lokálně statické poruchy ve formě trhlin vertikálně od stropu např. stěna průchozí haly nad schodištěm u el. rozvaděče. Na chodbách v mezipatech u okenních otvorů jsou patrné drobné trhliny. Okna nová plastová. Dále trhliny na stěnách v mezipatech od podlahy ke stropu. Poslední NP patrný průsak vody (patrně ze střechy).

Bytové jednotky

Bytové jednotky v soukromém vlastnictví nebyly zpřístupněny. Zpřístupněna bytová jednotka předsedy SVJ p. Petlacha, bytová jednotka udržovaná bez zásadních vad a poruch.

Informace poskytnuté vlastníkem

Vlastník plánuje rekonstrukci střechy, předpoklad je takový, že rekonstrukce proběhne před zahájením stavební činnosti na Jílovském potoce.



d) Bytový dům – pozemek p.č. 988/5 (č.p. 215/19)Exteriér

Stěna do dvora: při terénu obnažené zdivo tvořené masivními kameny, dále lokálně zdivo pod 1. linií okenních otvorů, dále vady spojené se stářím budovy.

Stěna k Jílovskému potoku: obnažené zdivo nad předsazenou břehovou zdí, trhlina v ose stěny vertikální, téměř v celé výšce budovy.

Stěna do ul. Bezručova: bez zásadních vad, po rekonstrukci.

InteriérSklepní prostory

Vlhké, okenní otvory do ulice Bezručova bez okenic, trhliny od dveřních otvorů/kotvení inž. sítí/klenby, porušené podlahy. Zpuchřelá omítka, obnažené zdivo pod okenními otvory k ul. Bezručova

Společné prostory

Průjezd od vstupní brány, patrné trhliny na stěnách, podlaha dlážděná kostky, průjezdem (chodbou) je vedeno podzemní vedení NN v majetku ČEZ

Okna dřevěná (původní), lokálně na chodbách svislé trhliny (u dveřních otvorů, okenních otvorů), dále běžné opotřebení povrchů stářím a provozem.

Bytové jednotky

Bytové jednotky sloužící nájemnému bydlení byly zpřístupněny pouze v rozsahu přimykajícím k Jílovskému potoku.

Bytové jednotky nájemníků jsou v dobrém stavu. Lokálně poruchy ve formě trhlin rozhraní strop/stěna (pí. Maixnerová).

Podkrovní prostor je nevyužívaný, došlo k poruše střechy – zatékání vody, nyní již opraveno, patrná trhlina na stěnách.



e) Bytový dům – pozemek p.č. 987/5 (č.p. 644/18)

Exteriér

Stěna do ul. Plzeňská: bez zásadních vad, lokálně trhliny na omítce např. okenní klenby

Stěna k Jíl. potoku: ve spodní části při terénu zpuchřelá omítka (při poklepání odpadává), omlácené rohy a prostory pod okenními otvory, prostor pod střechou (horní dvě okna) obnažené zdivo

Stěna do dvora: cca v 50% plochy obnažené zdivo, při terénu zpuchřelá omítka, patrná trhlina nad dveřním otvorem s mříží

Interiér

Sklepní prostory

1 m od podlahy je stěna neomítnuta (obnažené zdivo), dále bez zásadních statických vad, patrná vlhkost (dle vlastníka nefungující odvodňovací systém a vliv povodňových stavů)

Společné prostory

Nebyly shledány zásadní statické vady, pouze vady drobného charakteru např. opadaná omítka kolem el. rozvaděče (2.NP). Okna nová, plastová.

Bytové jednotky

Bytové jednotky nebyly vlastníky zpřístupněny.



4.2 Pravý břeh

a) Bytový dům – pozemek p.č. 1190 (č.p. 699/38)

Exteriér

Lokální poruchy ve formě opadané omítky, lokálně od okenních otvorů, drobné protáhlé trhliny (nelze identifikovat, zdali se jedná o průběh i v nosné stěně). Vizuální poruchy – polámané hrany při styku s terénem např. stěna přimykající k vodnímu toku. Stěna do ulice Ruská – na balkónech patrné povrchové průběhy trhlín na spodní straně balkonu.

Interiér

Sklepní prostory

Lokální trhliny nad dveřními otvory (např. vstup k HUP, kotevní inž. sítí). Vstupní chodba, patrné trhliny (stopy oprav). Trhliny nad klenbami.

Společné prostory

Okna původní dřevěná, lokálně trhliny od okenních otvorů, na stropech nad mezi podestami.

Bytové jednotky

Vlastníky byly zpřístupněny bytové jednotky přimykající k Jílovskému potoku.



Bytová jednotka p. Ponert: V kuchyni patrná trhlina v místě původního dveřního otvoru, který je nyní zastavěn. Koupelna obložena koupelnovými dlaždicemi, bez zásadních vad. Místnost u koupelny, stěna k Jílovskému potoku zateplena, strop obložen, bez zásadních vad. Balkón do ul. Ruská, okenice v ext. popraskaná, dveřní a okenní otvory patrné trhliny.

Bytová jednotka pí. Smolíková: V ložnici lokální trhlina nad vstupními dveřmi do místnosti. Na chodbě snížený strop o cca 0,80 m oproti historickému stavu, drobné trhliny okenní otvor k Jílovskému potoku. Místnost k Ruské ulici bez zásadních vad.

Bytová jednotka pí. Šofrová: Místnost k Jílovskému potoku, patrná skvrna po vlhkosti v rohu místnosti. Koupelna obložena koupelnovými dlaždicemi, na stropě patrná trhlina od stropního světla (kabeláž). Místnost Jíl. Potok/ul. Ruská, trhlina v horním rohu místnosti směrem do ulice, trhlina na stropě od okenního otvoru. Balkón do ulice – trhlina od dveřního otvoru.

b) Objekt občanské vybavenosti – pozemek p. č. 1194 (Kino Sněžník)

Exteriér

Patrná povrchová poškození ve formě opadané omítky. Poruchy statického charakteru (trhliny) nejsou.

Interiér

Prostory přimykající k Jílovskému potoku

Praskliny lokálně na stěnách, u okenních otvorů, místy v přechodu stěny a stropu (chodba, technické místnost, východní část). Kinosál obložen. Budova bez podsklepení.



c) Bytový dům – pozemek p. č. 1197 (č.p. 233/20)Exteriér***Stěna u Jílovského potoka***

Lokálně shledány vady provozního charakteru, které nemají vliv na statiku nosných konstrukcí např. odtržení/odpadnutí omítek (pod spodní řadou oken, 3. okno od ul. Bezručova), vlasové trhliny (pod spodní řadou oken), soklová oblast (rozhraní budova-terén).

Stěna ul. Bezručova

Lokálně shledány vady provozního charakteru, které nemají vliv na statiku nosných konstrukcí např. vertikální vlasové trhliny (v oblasti mezi terénem a 2. řadou oken – nad okenními klenbami), porušený roh struktury (pod okem u vstupu do restauračního provozu).

Interiér***Společné prostory - sklepní prostory***

Sklepní prostory ze sklepních místností, komor a skladu. Sklepní místnosti a komory nejsou vlastníky využívány k uskladnění předmětů. Sklad je využíván majitelem restauračního provozu, který se nachází v přízemí. Závažná statická vada ve formě trhlin je v místě zavázání ocelového nosníku do stěny (směrem do ul. Podmokelská). Dále byly lokálně shledány vady provozního charakteru, které nemají vliv na statiku nosných konstrukcí např. vlasové trhliny v omítnutí zdí, kotvení a prostupy inženýrských sítí, nerovné podlahy, obnažené cihlové zdivo, rozvolněné cihly (dveřní otvory).

***Společné prostory – chodby, schodiště***

Lokálně shledány vady provozního charakteru, které nemají vliv na statiku nosných konstrukcí např. odtržení/odpadnutí omítek (podél schodišťových ramen, poslední NP v oblasti okna), vlasové trhliny (nad mezipodestami), opotřebení povrchu schodišťových stupňů.

Společné prostory – půda

Sestává z komínu, zděných omítnutých stěn a věže. V omítnutí zdí patrné vlasové trhliny, ve větší míře v omítnutí komínu. U pevných konstrukcí nejsou patrné statické poruchy.

Bytová jednotka – Švehlová

V interiéru nebyly zjištěny žádné praskliny/trhliny nebo jiné poruchy naznačující statické poruchy.

Bytová jednotka – Hrubá

Severní pokoj (okna k toku) – drobné praskliny v SDK příčce u dveří a u stěny. Ostatní místnosti bez prasklin/poruch indikujících statické poruchy.

Bytová jednotka – SJM Urbanovi

Nebyla zpřístupněna. Nesouhlas s pořízením fotodokumentace.

Bytová jednotka – Brož

Drobné praskliny na SDK konstrukcích a příčkách, na stěnách a rozích. Zbylé části bytu bez závažných poruch.

Bytová jednotka – Horaisová

Trhliny v koupelně na stěně k Bezručově ulici u sprchového koutu. Dále trhliny v obývacím pokoji plošně na stropě a také v oblasti okenního otvoru do ul. Bezručova (např. u topení). V ostatních místnostech nebyly shledány vady a poruchy statického charakteru.

Bytová jednotka – Mráčková

V rámci pasportizace nebyly shledány vady statického ani stavebně-technického charakteru.

Jiný nebytový prostor (restaurační provoz) – Pták

V interiéru nebyly zjištěny žádné praskliny/trhliny nebo jiné poruchy naznačující statické poruchy.

Závěr

V rámci pasportizace byla shledána závažná statická vada ve sklepní místnosti v místě zavázání ocelového nosníku do stěny (směrem do ul. Podmokelská). Skutečný vliv zjištěné vady na nosnou konstrukci není zpracovateli pasportizace ani vlastníkovu nemovitosti znám. Ostatní zjištěné a popsané vady jsou provozního charakteru, které nemají vliv na statickou funkci nosné konstrukce budovy. Stav budovy je hodnocen jako zachovalý a opečovávaný.

d) Bytový dům – pozemek p. č. 1201 (č.p. 656/21)**Exteriér**

Severovýchodní stěna směrem k toku trpí v návaznosti na most a nábrežní zeď plošným poškozením, místy drobné vlasové trhliny.

Na severozápadní straně nemovitosti jsou patrné poškození omítnutí u vchodu, místy omítky odloupené. Praskliny patrná na a pod konzolou balkonu ve 2. podlaží.

Jihovýchodní strana nemovitosti poškozená, neudržovaná, omítnutí místy odloupené, místy vyspravovaná, s trhlinami ve větší míře u okenních otvorů.

Přístavba s garáží trpí prasklinami a plošným poškozením stejně jako jihovýchodní strana nemovitostí. Místy odloupá omítky s obnaženým zdivem a nezapravené drážky pro vedení. Větší počet trhlin je patrný u okenních otvorů a v návaznosti stěn – v pracovních spárách.

Interiér**Společné prostory**

Jsou patrné vady provozního charakteru ve smyslu opotřebení povrchů v kombinaci se stářím nemovitosti např. původní dřevěná okna v místě kotvení trhliny, v posledním NP skleněná výplň okna rozbitá, rozbitá skleněná výplň dveří v přízemí. Dále v posledním NP na stropě patrný průsak. Vjezdová vrata (vstupní dveře) opadaná omítky po obvodu.



e) Bytový dům – pozemek p.č. 1204 (č.p. 760/20)

Exteriér

Na stěně do dvora v úrovni 1.NP horizontální trhlina dále u dveřního otvoru trhliny. Zábradlí na koruně zdi není v majetku vlastníků.

Interiér

Sklepní prostory

Po povodních byly prostory renovovány – stěny jsou nově omítnuty. Skrz obvodové zdivo je od Jílovského potoka vedeno teplovodní zařízení (Termo Děčín). Lokálně na vstupu do sklepa trhlinky v omítce na stropě.

Společné prostory

Bez závažných poruch, lokálně trhliny v kamenném povrchu schodišťových podest, lokálně odpadaná omítka na stěnách, trhliny horizontální a vertikální (strop+stěny) poslední NP.

Bytové jednotky

Bytové jednotky nebyly vlastníky zpřístupněny. Byty přimykající k potoku jsou nájemní.



Zásadním zdrojem informací a dokumentací stavu nemovitostí je přiložená fotodokumentace.

Přílohy:

- 1) Formuláře
- 2) Fotodokumentace (pouze v elektronické verzi)