



**HG partner s.r.o.**

Smetanova 200, 250 82 Úvaly  
[www.hgpartner.cz](http://www.hgpartner.cz)

Tel/fax: 246 082 015  
777/161 198  
email: [vrzak@hgpartner.cz](mailto:vrzak@hgpartner.cz)



Investor: Povodí Ohře, státní podnik, Bezručova 4219, 430 03 Chomutov			Paré č.:	
Odpovědný projektant:	Ing. Jaroslav Vrzák		Datum:	10/2015
Vypracoval:	Ing. Oldřich Stiller		Změna:	-
Akce: Rekonstrukce a oprava zdiva na Mandavě ve Varnsdorfu, ul. Moravská – PD DSJ			Stupeň:	DSJ
			Č. zakázky:	H-17/005
Název části: PASPORTIZACE NEMOVITOSTÍ			Část:	-
Příloha: PASPORTIZACE NEMOVITOSTÍ			Měřítko:	Č. přílohy:
			-	-

## Pasportizace nemovitostí

### Obsah:

Identifikační údaje .....	2
Údaje o pasportovaných nemovitostech .....	3
Postup pasportizace .....	3
Závěr pasportizace .....	3

## **Identifikační údaje**

Datum pasportizace: 04.2017-06/2017

Kraj: Ústecký

Katastrální území: Varnsdorf

Pasp. nemovitosti: Čp. 76, garáž u čp. 76 - p. č. 290/7  
Č. ev. 65 - p. č. 290/5  
Čp. 78, zděná kůlna u čp. 78 – p. č. 290/3  
Garáže – p. č. 287/1  
Čp. 446 – p. č. 205  
Čp. 445 – p. č. 206  
Čp. 444 – p. č. 208  
Čp. 442 – p. č. 214  
Čp. 439 – p. č. 218

Umístění nemovitostí: Právý a levý břeh Mandavy ve Varnsdorfu, v úseku u ulice Moravská

Účel pasportizace: Zachycení stávajícího stavu nemovitostí před zahájením stavby  
„Rekonstrukce a oprava zdiva na Mandavě ve Varnsdorfu, ul. Moravská – PD DSP“ a umožnění 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

### **Údaje o stavebníkovi**

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

### **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

## **Údaje o pasportovaných nemovitostech**

### ***a) Pasportované objekty***

Pasportizovány byly objekty v těsné blízkosti toku, u nichž hrozí reálný dopad provádění stavby na jejich stav. Pasportizováno bylo 9 objektů. Výpis dotčeným nemovitostí, resp. pozemků, na nichž se nachází, je předmětem tabulky níže.

Číslo parcely	katastrální území	Stavba na parcele	majitel
290/7	Varnsdorf	Čp. 76, zděná garáž	Oldřich Hejduk
290/5	Varnsdorf	Č. ev. 65	Pavla Vaculíková
290/3	Varnsdorf	Čp. 78	Pavla Brodinová
287/1	Varnsdorf	garáže	Josef Šusta
205	Varnsdorf	Čp. 446	Marie Pichová
206	Varnsdorf	Čp. 445	Gabriela Havránková, SJM Winklerovi
208	Varnsdorf	Čp. 444	Ladislav Bartoň
214	Varnsdorf	Čp. 442	SJM Janouškovi
218	Varnsdorf	Čp. 439	Lenka Bavorová, Jiří Hencel

### ***b) Podklady k pasportizaci***

K pasportizaci nebyly doloženy další podklady, vlastníci nemovitostí jimi nedisponují. Informace byly zjišťovány na místě, částečně byly použity informace majitelů nemovitostí plynoucí z nedávných rekonstrukčních a stavebních prací.

## **Postup pasportizace**

Pasportizace byla provedena během několika dnů v rozmezí dubna až června 2017. V rámci pasportizace byl ověřen stávající stav s důrazem na stávající poruchy konstrukcí statického charakteru, poruchy zvyšující náchylnost k poškození a charakter provedení konstrukcí, byla pořízena fotodokumentace a byly převzaty informace o nemovitosti od vlastníka. 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.

## **Závěr pasportizace**

### **Čp. 76 - p. č. 290/7**

Objekt 2podlažního rodinného domu s částečným podklepením prochází rekonstrukcí, jsou patrné různé druhy zdění, zahrnující tvárnice, cihly, porobeton, kámen, převažuje cihlové zdivo. U

stavby došlo k zazdění a vytvoření nových okenních otvorů. Na vnější stavbě nejsou patrna poškození, která by ohrožovala statiku nemovitosti, výjimečně jsou patrné trhliny na omítnutí na jihovýchodní zdi pod přístavbou vstupu a nad okny. Vzhledem ke skutečnosti, že omítka domu prošla v minulosti opravami, nelze na zdivu jednoznačně určit poruchy nebo jiné důsledky vlivů na stavbu.

Interiér - nadzemní podlaží budovy je po rekonstrukci – je nově vyštukováno a vymalováno, trhliny ve stěnách jsou proto patrné pouze výjimečně. Trhliny místy navazují na okenní otvory.

V přízemí je v současnosti pracovní, stěny bez omítnutí. Na převážně cihlových zdech není patrné poškození statického charakteru.

Ve sklepení a ve snížené místnosti u přízemí jsou patrná poškození ve vrcholu kleneb na stropě místnosti, místy trhliny na stěnách.

#### garáž u čp. 78 - p. č. 290/7

Jedná se o cihlovou patrovou stavbu s kamenným základem/podezděním. Podlaží tvoří trámová dřevěná konstrukce. Nemovitost je zčásti omítnuta, zčásti omítnutí chybí. Základ nemovitosti tvoří kamenné zdivo, základová spára se nachází cca 700-800 mm pod terénem. Součástí stavby jsou široké a vysoké vjezdové dveře, téměř přes celou jižní stěnu budovy.

Na exteriéru na stěnách objektu jsou na omítce patrné trhliny navazující na okna. Cihlové zdivo je místy vyspravované, v některých částech bez omítky je patrné vydrolená malta ve spárách, poškození cihel pouze drobné a výjimečné.

V interiéru jsou patrné praskliny u okenních otvorů, např. mezi okny ve štítu budovy v patře nemovitosti.

#### Č. ev. 65 - p. č. 290/5

Předmětem posouzení je rekreační 1 patrový objekt. Konstrukce zdí není majiteli známa, z prohlídky není patrná, je předpokládáno cihlové zdivo. Zdi jsou z vnitřní strany překryty sádkokartonem. V interiéru proto není patrné poškození. Strop 1. podlaží tvoří trámová konstrukce. Vzhledem k obkladům ze sádkokartonu nejsou v interiéru patrné žádné poruchy.

Na vnější stavbě jsou poruchy jen drobné, patrné pouze výjimečně. Na jižní stěně nemovitosti jsou patrné drobné praskliny u oken, východní zeď je po opravě bez poškození. Západní strana domu s garáží a přístavba na severní straně nemovitosti vykazuje drobné praskliny, viz fotodokumentace.

Základ nemovitosti tvoří kamenné zdivo, základová spára se nachází cca 700 mm pod terénem.

#### Čp. 78 – p. č. 290/3

Stavba je původní hrázděná, z masivních dřevěných trámů. Na vnější straně stavby nejsou patrné poruchy, i vzhledem k typu konstrukce. Původní hrázděná nemovitost je udržovaná, praskliny na zděných částech stavby jsou spíše výjimečné. Součástí stavby je zděná cihlová přístavba směrem k toku. Cihlová přístavba byla přizděna před desítkami let, není nová. Přístavba je tvořena cihlovým zdivem. Vnitřní prostory přístavby jsou překryty sádkartonem, nejsou proto patrné žádné poruchy, není ale jednoznačná ale mocnost cihlové zdi. Dle informací majitele a oměřením tloušťky konstrukce byla stanovena tloušťka cihlové zdi na 500 mm. Založení cihlové přístavby je z lomového kamene. Okolo základu přístavby byla v posledních letech doplněna hydroizolace a drenáž ze štěrkové vrstvy. Aby nedošlo k porušení těchto vrstev, nebyla proto u přístavby provedena sonda. Dle informací majitele, který prováděl výkopové práce i drenáž, nebylo dosaženo základové spáry ani ve hloubce cca 1,00 m. Nemovitost není podsklepená. Na cihlové přístavbě jsou patrné praskliny na omítnutí z vnější strany, zejména navazující na okna a dveře.

Z vnitřních prostor byla majitelem zpřístupněna pouze kuchyně, která je ve zmiňované přístavbě. V kuchyni je obložení sádkartonem, nejsou proto patrné poruchy. Nad dveřmi směrem k toku je patrná drobná svislá prasklina navazující na dveřní otvor.

#### Zděná kůlna u čp. 78 – p. č. 290/3

Jedná se o 1podlažní převážně cihlový, místy kamenný zděný objekt s využitím k uskladnění nářadí. Objekt je bez podsklepení. Vnější stěny jsou bez omítnutí, značná část vnější plochy zdí je zakrytá vegetací. Na vnější stavbě nejsou patrné konkrétní statické poruchy. Stav objektu odpovídá stáří, zdi tloušťky 200 a 450 mm, spáry místy značně vydroleny. Vnitřní část nemovitosti byla majitelkou zpřístupněna, vzhledem k objemu předmětů uložených uvnitř stavby však nebylo možné provést detailní průzkum interiéru a případných statických poruch.

Kůlna je založena dle průzkumu odhadem cca 800 mm na zděné konstrukci z lomového kamene.

#### Garáže – p. č. 287/1

Objekty garáží jsou vystavěny z tvárnic s omítnutím, střecha je překryta lepenkou. Konstrukce nevykazuje poruchy, omítnutí je celistvé bez prasklin, patrně vyspravované. Součástí garáží je také plechový objekt, založený na silničních panelech, rovněž bez poruch.

#### Čp. 446 – p. č. 205

Vlastník nesouhlasil s pořízením fotodokumentace interiéru a exteriéru. Vlastník souhlasí s pořízením cca 10 ks fotografií z cesty podél nemovitosti.

Jedná se o objekt určen k trvalému bydlení. U objektu je naplánována rozsáhlá rekonstrukce, významná část rekonstrukčních prací je plánována na podzim roku 2017.

Budova je zčásti zděná, část je ze dřevěných trámů. Podél zdi nemovitosti se provádí dlažba. Místy je kačírek, místy je prostor vybetonován.

#### Čp. 445 – p. č. 206

Nemovitost z konce 19. století, udržovaná, 2 podlažní s novým omítnutím přes obklad zateplení. Východní stěna exteriéru budovy je bez výrazných poruch, jsou patrné drobné praskliny omítky. Na jižní stěně je patrné zateplení vnějšího pláště budovy, omítnutí zateplení vykazuje drobné praskliny. Západní stěna nemovitosti vykazuje opět drobné praskliny na omítnutí na zateplení v patře budovy. 1. podlaží stavby vykazuje poruchy jen výjimečně, na západní stěně jsou patrné trhliny v omítnutí nad okny v prostoru bez dřevěného obložení. Severní stěna budovy vykazuje svislé praskliny, drobné praskliny se nachází pod oknem a nad oknem. V exteriéru je dále patrný drobný pohyb u severovýchodního dolního rohu budovy, který je po opravě.

V interiéru budovy nejsou patrná žádná poškození. Až na výjimky v okolí vstupních dveří je interiér obložen sololitem a dřevem, nejsou proto patrná žádná poškození statického charakteru. Tloušťka stěn je 370 mm.

U přilehlé garáže/kůlny jsou patrná četnější statická poškození, zahrnující praskliny na severní stěně nad okny a pod střechou.

#### Čp. 444 – p. č. 208

Jedná se o objekt určený k bydlení, 2podlažní, nepodsklepený. Nemovitost sestává z dřevěné části na jižní straně, zděné části na severní straně a cihlové přístavby na západní straně nemovitosti. Dřevěná část nevykazuje poruchy, stav odpovídá stáří, je v pokročilém stavu. Založení nemovitosti bylo z důvodu omezení majitelem zjištěno pouze v prostoru mezi sloupky. Zde bylo zjištěno založení minimální, prakticky žádné, pouze 200 mm. Lze předpokládat hnilobu spodní stavby dřevěná část budovy. Zděná část stavby na východní straně budovy vykazuje značná poškození a statické poruchy ve formě prasklin, některé zdi se pohybují na hranici životnosti.

Zděná část a cihlová přístavba vykazují značné poruchy ve formě prasklin a trhlin, převážně ve svislém směru, ve většině případů navazují na okenní otvory a skříň pro elektrické rozvody. Na jižní stěně u dveří se nachází prasklina u dveří, na západní stěně praskliny navazují na okna a dveře skříň pro elektrorozvody. Na severní stěně se jsou patrné praskliny navazující na parapety oken. Na východní straně budovy jsou na oddělené stavby patrné výrazné svislé praskliny. Dle majitele se statická poškození zděné části budovy a přístavby objevily v posledních letech během stavebních prací (vibrování) trávníků fotbalového hřiště na opačném břehu Mandavy. Objekt je vzhledem ke svému stavu náchylný na možné poškození staveními pracemi.

Poškození ve formě prasklin vykazuje i cca 2,50 m dlouhá cihlová přístavba. Přístavba je tvořena cihlovou zdí tl. 180 mm včetně omítnutí. Založení přístavby majitel předpokládá cca 300

mm. Zděná masivní část nemovitosti má tloušťku zdi 640 mm, dle majitele jsou zdi pravděpodobně kamenné, materiál není patrný.

Interiér budovy nebyl majitelem zpřístupněn.

#### Čp. 442 – p. č. 214

Předmětnou stavbu tvoří hlavní budova, přístavba na břehu a rozestavěná garáž.

Budova zčásti zděná a zčásti dřevěná. Zděná část má v dolním patře tloušťku stěn 700 mm, zdi tvoří kámen a cihla. Hlavní budovy je zčásti podsklepená. Na objektu probíhají částečné rekonstrukční práce. Exteriér budovy nevykazuje poškození, i vzhledem k charakteru stavby. Patrná jsou pouze výjimečně praskliny nad oknem a vedle okna na jižní stěně nemovitosti u rozestavěné garáže.

Interiér budovy zahrnuje zděné klenby. Klenby nevykazují poruchy, pouze v jednom případě a výjimečně. V dolní patře a horním patře budovy v interiéru nejsou patrné poruchy, prostoru jsou postupně rekonstruovány. Výjimku tvoří příčná stěna v horním patře, kde jsou patrné svislá trhliny v rohu příčky a podélný porucha podél stropu patra, a dále svislá trhlina v rohu nemovitosti (zelená a žlutá stěna). V podkroví domu, které tvoří 3. nadzemní podlaží, je patrná trámová konstrukce pod střechou. V podkroví jsou přístupné 2 komíny. Komíny jsou zděné, omítnuté, na omítnutí jsou patrné praskliny, v různých výškových úrovních na obou komínech.

Sklepení dosahuje do hloubky cca 2,20 m pod úroveň chodby v budově. Ve sklepech jsou omítnuté zdi. Poškození omítnutí ve sklepení je minimální.

U rozestavěné garáže jsou patrné obvodové cihelné zdi, nejsou zde patrné poruchy.

Rozestavěná garáž přechází v přístavbu. Část přístavby je zděná (u garáže), větší část je dřevěná se zděnou podezdívkou. Zděná část u garáže vykazuje závažné poruchy ve formě svislých i vodorovných trhlin, poukazující na pohyb přístavby. Zděná část přístavby navazující na opevnění toku je poškozená jen výjimečně.

#### Čp. 439 – p. č. 218

Budova prochází rekonstrukcí včetně rekonstrukce vnějšího omítnutí. V současnosti jsou vnější stěny budovy opatřeny maltovým postřikem. Z důvodu provedeného postřiku nejsou patrné žádné praskliny, trhliny nebo jiná poškození.

Budova není podsklepená, na zahradě ve směru k toku se nachází zrušené zasypané sklepení.

K nemovitosti a pozemku náleží kůlna. Jedná se o dřevěnou trámovou konstrukci s dřevěnými deskami. Kůlna nemá založení, v podélném i příčném směru trámová konstrukce leží na kamenných sloupcích. Kůlna nevykazuje poškození.



Zásadní dokumentací stavu nemovitostí je přiložená fotodokumentace. Pro možnost manipulace se sadou fotografií byly fotografie zmenšeny. V případě potřeby jsou fotografie v plné velikosti (jednotky GB) přístupné u projektanta akce.