



ÚDAJE O NEMOVITOSTI

Adresa nemovitosti:

Example Report

Město:

PSČ:

Země:

Typ budovy:

ÚDAJE O ZAKÁZCE

Objednatel:

Example Client

Datum inspekce:

17. 6. 2026

Číslo zprávy:

XXX-000

ZPRACOVATEL ZPRÁVY

Zpracovatel zprávy:

COPTRZ CZ

Technik:

Fredrik Rist

E-mail:

info@coptrz.cz

Popis

Tato zpráva představuje energetické a stavebně-technické posouzení se zvláštním zaměřením na obálku budovy a na aspekty, které jsou podstatné pro energetickou účinnost a technický stav. Zpráva podává systematický přehled zjištění zaznamenaných stavebním technikem, která podle jeho odborného úsudku mají význam pro spotřebu energie, stavební stav nebo požadavky na údržbu budovy. Zprávu zpracovali technici autorizované společnosti Inotek AS na základě platných kvalifikačních požadavků a odborných zkušeností. Metodika, struktura i formulace zprávy vycházejí z uznávaných standardů všude tam, kde je to přirozené a vhodné.

Analýzy vycházejí ze sběru termografických i vizuálních dat a odrážejí skutečný stav v době inspekce. Je třeba zdůraznit, že takové posouzení představuje pouze momentální snímek situace a že dynamické faktory, jako je počasí, teplota, vlhkost nebo jiné stavební změny, mohou výsledky ovlivnit. Po inspekci tedy může dojít ke změnám, které zpráva nezachycuje. Analýzu je proto nutné chápat jako posouzení stavu v době sběru dat, nikoli jako záruku budoucího stavu budovy.

Nálezy a pozorování uvedené ve zprávě je třeba chápat jako indikace. Za jejich další prověření – doplňujícími průzkumy, případně dalšími technickými posudky – a za rozhodnutí o nezbytných nápravných opatřeních a jejich provedení odpovídá výhradně objednatel. Všechna doporučená opatření ve zprávě mají poradní charakter a je třeba je považovat za návrhy vycházející z odborných zkušeností technika. Konečná odpovědnost za rozhodnutí, následné kroky a nápravná opatření leží plně na objednateli, který zprávu přijímá.

Zprávu nelze považovat za kompletní stavebně-technický průzkum, ale za podklad pro rozhodování. Společnost Inotek neodpovídá za to, že zpráva podává úplný nebo vyčerpávající obraz o stavu budovy či o energetických ztrátách, ani za to, že doporučená opatření, odhady nákladů nebo vypočtené energetické úspory jsou za všech okolností úplné a přesné. Analýza představuje odborný úsudek a vždy by měla být posuzována společně s dalšími technickými posouzeními a plánem údržby budovy.

Doporučenou úroveň priority (RPL) stanovuje technik a odráží posouzení závažnosti a navrhovaného časového rámce pro řešení. RPL je pouze orientační; objednatel může následné kroky a nápravná opatření upravit podle vlastního posouzení, priorit a možností.

Pokud by nálezy mohly představovat riziko pro život, zdraví nebo bezpečnost třetích osob, jsou ve zprávě zvýrazněny samostatně. Takové nálezy vyžadují okamžité řešení a objednatel nebo odpovědná správa nemovitosti se jimi musí zabývat bez prodlení.

Doporučená úroveň priority (RPL)

RPL 1

Bez nutnosti okamžitého zásahu. Sledujte v čase, aby nedošlo k větším škodám.

RPL 2

Snížená funkce. Prověřte podrobněji a posuďte potřebu nápravných opatření.

RPL 3

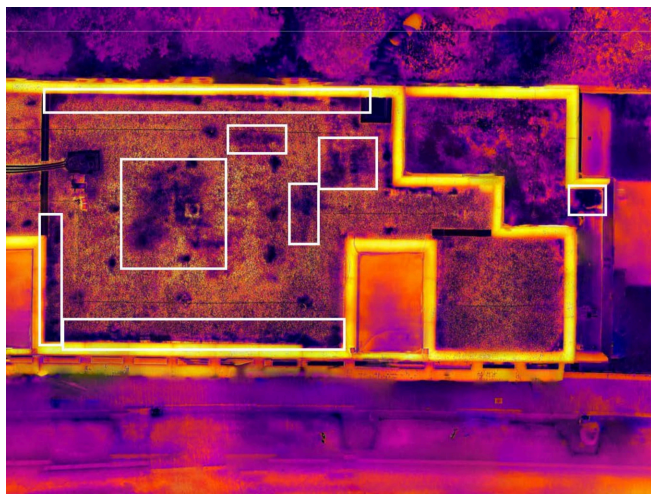
Úplné nebo hrozící selhání funkce. Zvažte opravu nebo výměnu.

PŘEHLEDOVÝ SNÍMEK



Sektor 1

Střecha ● RPL 2



Popis

Ve vyznačených místech byl zjištěn výrazný teplotní rozdíl odpovídající zadržované vlhkosti ve vrstvě pod štěrkovým násypem střechy. Na základě porovnání s ostatními teplotními body na střeše je vysoce pravděpodobné, že vlhkost ovlivňuje konstrukci.

Příčina / posouzení

Pro zjištěnou vlhkost existuje několik možných vysvětlení. Nejpravděpodobnějším scénářem je kombinace příčin, kdy stárí střešní hydroizolační fólie spolu s dlouhodobě zadržovanou vlhkostí postupně snížilo její celistvost. Se stárnutím fólie mohou vznikat mikrotrhliny a oslabené spoje, kterými se vlhkost dostává do vrstev pod štěrkem. Takto nahromaděná vlhkost mohla časem vést ke kapilárnímu pronikání do okolní konstrukce, kdy je voda drobnými otvory a porézními materiály vtahována do přilehlých vrstev konstrukce.

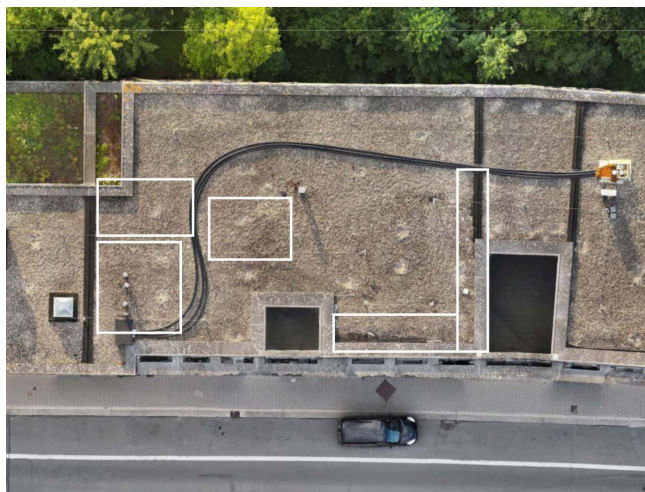
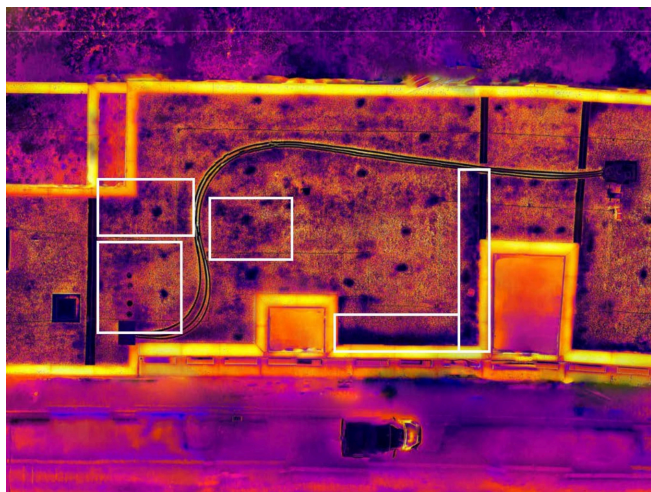
Doporučené opatření

Vzhledem k celkovému rozsahu zjištěného stavu doporučujeme komplexní přístup k sanaci střechy. Místo řešení jednotlivých míst přinese celková rekonstrukce trvanlivější a spolehlivější výsledek na celé ploše střechy.

V souvislosti s takovou rekonstrukcí doporučujeme zvážit vynechání štěrkové vrstvy. Odstranění štěrku usnadní kontrolu i budoucí údržbu, protože fólie a případné vznikající závady budou snáze přístupné.

Sektor 2

Střecha ● RPL 2



Popis

Ve vyznačených místech byl zjištěn výrazný teplotní rozdíl odpovídající zadržované vlhkosti ve vrstvě pod štěrkovým násypem střechy. Na základě porovnání s ostatními teplotními body na střeše je vysoce pravděpodobné, že vlhkost ovlivňuje konstrukci.

Příčina / posouzení

Pro zjištěnou vlhkost existuje několik možných vysvětlení. Nejpravděpodobnějším scénářem je kombinace příčin, kdy stárší střešní hydroizolační fólie spolu s dlouhodobě zadržovanou vlhkostí postupně snížilo její celistvost. Se stárnutím fólie mohou vznikat mikrotrhliny a oslabené spoje, kterými se vlhkost dostává do vrstev pod štěrkem. Takto nahromaděná vlhkost mohla časem vést ke kapilárnímu pronikání do okolní konstrukce, kdy je voda drobnými otvory a porézními materiály vtahována do přilehlých vrstev konstrukce.

Doporučené opatření

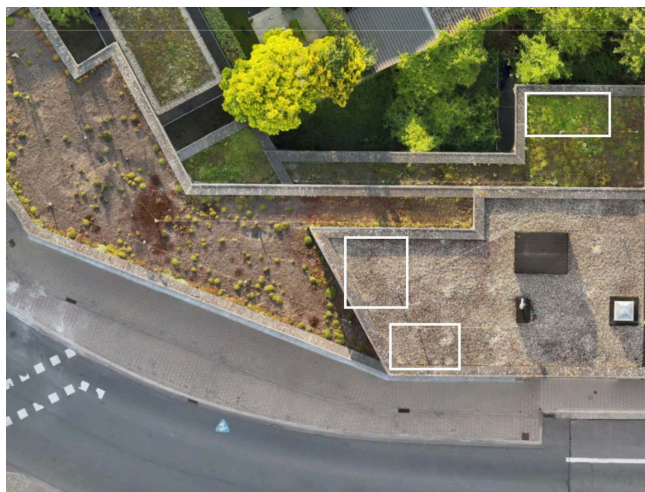
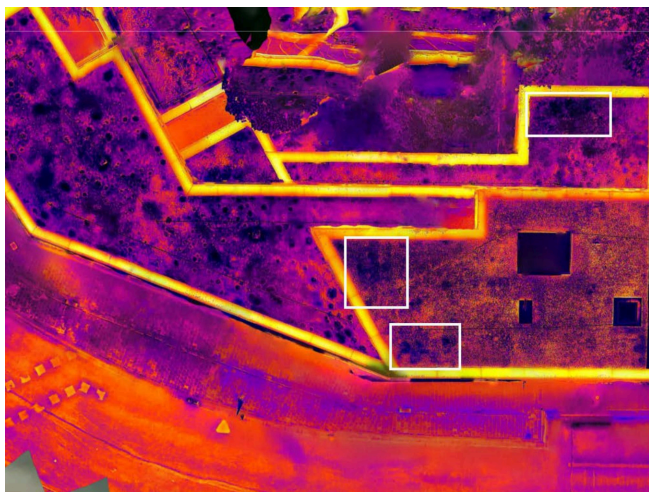
Vzhledem k celkovému rozsahu zjištěného stavu doporučujeme komplexní přístup k sanaci střechy. Místo řešení jednotlivých míst přinese celková rekonstrukce trvanlivější a spolehlivější výsledek na celé ploše střechy.

V souvislosti s takovou rekonstrukcí doporučujeme zvážit vynechání štěrkové vrstvy. Odstranění štěrku usnadní kontrolu i budoucí údržbu, protože fólie a případné vznikající závady budou snáze přístupné.

Sektor 3

Střecha

● RPL 2



Popis

Ve vyznačených místech byl zjištěn výrazný teplotní rozdíl odpovídající zadržované vlhkosti ve vrstvě pod štěrkovým násypem střechy. Na základě porovnání s ostatními teplotními body na střeše je vysoce pravděpodobné, že vlhkost ovlivňuje konstrukci.

Příčina / posouzení

Pro zjištěnou vlhkost existuje několik možných vysvětlení. Nejpravděpodobnějším scénářem je kombinace příčin, kdy stárí střešní hydroizolační fólie spolu s dlouhodobě zadržovanou vlhkostí postupně snížilo její celistvost. Se stárnutím fólie mohou vznikat mikrotrhliny a oslabené spoje, kterými se vlhkost dostává do vrstev pod štěrkem. Takto nahromaděná vlhkost mohla časem vést ke kapilárnímu pronikání do okolní konstrukce, kdy je voda drobnými otvory a porézními materiály vtahována do přilehlých vrstev konstrukce.

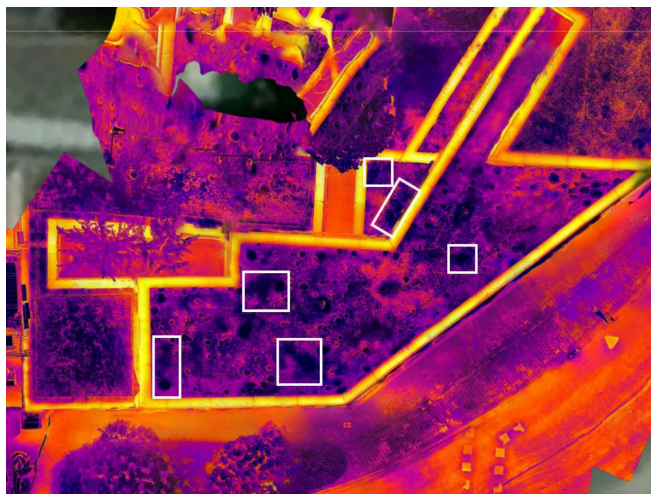
Doporučené opatření

Vzhledem k celkovému rozsahu zjištěného stavu doporučujeme komplexní přístup k sanaci střechy. Místo řešení jednotlivých míst přinese celková rekonstrukce trvanlivější a spolehlivější výsledek na celé ploše střechy.

V souvislosti s takovou rekonstrukcí doporučujeme zvážit vynechání štěrkové vrstvy. Odstranění štěrku usnadní kontrolu i budoucí údržbu, protože fólie a případné vznikající závady budou snáze přístupné.

Sektor 4

Střecha ● RPL 2



Popis

Ve vyznačených místech byl zjištěn výrazný teplotní rozdíl odpovídající zadržované vlhkosti ve vrstvě pod štěrkovým násypem střechy. Na základě porovnání s ostatními teplotními body na střeše je vysoce pravděpodobné, že vlhkost ovlivňuje konstrukci.

Příčina / posouzení

Pro zjištěnou vlhkost existuje několik možných vysvětlení. Nejpravděpodobnějším scénářem je kombinace příčin, kdy stárí střešní hydroizolační fólie spolu s dlouhodobě zadržovanou vlhkostí postupně snížilo její celistvost. Se stárnutím fólie mohou vznikat mikrotrhliny a oslabené spoje, kterými se vlhkost dostává do vrstev pod štěrkem. Takto nahromaděná vlhkost mohla časem vést ke kapilárnímu pronikání do okolní konstrukce, kdy je voda drobnými otvory a porézními materiály vtahována do přilehlých vrstev konstrukce.

Doporučené opatření

Vzhledem k celkovému rozsahu zjištěného stavu doporučujeme komplexní přístup k sanaci střechy. Místo řešení jednotlivých míst přinese celková rekonstrukce trvanlivější a spolehlivější výsledek na celé ploše střechy.

V souvislosti s takovou rekonstrukcí doporučujeme zvážit vynechání štěrkové vrstvy. Odstranění štěrku usnadní kontrolu i budoucí údržbu, protože fólie a případné vznikající závady budou snáze přístupné.

Nález 22

Střecha ● RPL 3



Popis

Na vyznačené střeše byla zjištěna výrazná akumulace vody, jak je zřetelně vidět na přiloženém snímku. Stojatá voda pokrývá značnou část plochy a ukazuje na nedostatečné odvodnění nebo tvorbu kaluží v tomto místě.

Hrozí bezprostřední riziko, že voda nahromaděná na povrchu střechy ovlivní konstrukci pod ní. Dlouhodobé působení stojaté vody zvyšuje pravděpodobnost pronikání vlhkosti do konstrukčních vrstev, což může časem narušit celistvost střešní konstrukce.

Příčina / posouzení

Příčinou je nedostatečné odvodnění, kdy voda není účinně odváděna k nejbližší vpusti. Nedostatečný spád k odvodňovacím místům nebo možné ucpání odtokové cesty způsobují, že se voda na povrchu střechy hromadí a zůstává, místo aby odtékala.

Stojatá voda časem střechu dodatečně zatěžuje a zvyšuje riziko pronikání vlhkosti do konstrukce pod ní.

Doporučené opatření

Doporučujeme provést nápravná opatření v přiměřené lhůtě. Včasné vyřešení odvodnění omezí další hromadění vlhkosti a sníží riziko poškození konstrukce pod střechou.

Zásahem dříve, než se situace dále zhorší, lze rozsah nezbytných oprav udržet na minimu a zajistit dlouhodobou životnost střešní konstrukce.

Souhrnné hodnocení stavu nemovitosti

Celkem nálezů	8
Pozorování	0
RPL 1	0
RPL 2	21
RPL 3	1
Odhadovaná celková energetická ztráta (kWh)	–
Odhadovaný dopad CO ₂ (kg)	–

3 NEJNALÉHAVĚJŠÍ OPATŘENÍ

Nález 22 – Střecha – stojatá voda

Sektory 1–4 – Střecha – zadržovaná vlhkost

Souhrnné hodnocení stavu nemovitosti

Termografická inspekce střechy odhalila ve vyznačených místech výrazný teplotní rozdíl odpovídající zadržované vlhkosti ve vrstvě pod štěrkovým násypem. Porovnání s ostatními teplotními body na střeše ukazuje, že vlhkost s vysokou pravděpodobností ovlivňuje konstrukci. Nejpravděpodobnější příčinou je kombinace faktorů, kdy stárí střešní hydroizolační fólie spolu s dlouhodobě zadržovanou vlhkostí postupně snížilo její celistvost a umožnilo kapilární pronikání vlhkosti do přilehlých vrstev konstrukce. Na vyznačené střeše byla navíc zjištěna výrazná akumulace povrchové vody způsobená nedostatečným odvodněním, kdy voda není účinně odváděna k nejbližší vpusti. Tato stojatá voda střechu dodatečně zatěžuje a představuje bezprostřední riziko pro konstrukci pod ní.

Vzhledem k celkovému rozsahu zjištěného stavu doporučujeme komplexní přístup k sanaci střechy namísto řešení jednotlivých míst, protože přinese trvanlivější a spolehlivější výsledek na celé ploše. V souvislosti s takovou rekonstrukcí doporučujeme zvážit vynechání štěrkové vrstvy, což usnadní kontrolu i budoucí údržbu. Odvodnění je třeba zlepšit vytvořením dostatečného spádu ke vpustím a odstraněním případných překážek. Doporučujeme provést tato nápravná opatření v přiměřené lhůtě, aby rozsah nezbytných oprav zůstal minimální a byla zajištěna dlouhodobá životnost střešní konstrukce.