

JAK SPRÁVNĚ ZDOKUMENTOVAT DŮM

Jednoduchý průvodce videem, fotografiemi a dokumenty
pro předběžné posouzení stavu domu a plánování rekonstrukce



To nejdůležitější

Nemusíte znát stavební názvosloví ani určovat příčinu závady. Dům pouze bezpečně ukažte a vlastními slovy popište, co vidíte, co vás trápí a co chcete změnit.

Celý postup v pěti krocích

1 PŘIPRAVTE TELEFON	2 NAHRAJTE VIDEO	3 MLUVTE PŘI NATÁČENÍ	4 DOPLŇTE FOTOGRAFIE	5 ODEŠLETE PODKLADY
----------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

- Otřete objektiv, uvolněte místo v telefonu a zapněte běžné video v rozlišení 1080p.
- Natočte dům zvenku, každé podlaží a bezpečně přístupné technické prostory.
- Při natáčení vždy řekněte, kde jste, a stručně komentujte to, co ukazujete.
- Samostatně vyfoťte závady, výrobní štítky zařízení a nalezené dokumenty.
- Předejte AEM původní soubory a krátce popište cíle rekonstrukce.

01 DŮM ZVENKU ulice · fasády · pozemek	02 KAŽDÉ PODLAŽÍ místnosti · okna · problémy	03 TECHNIKA vytápění · voda · elektřina	04 DETAILY závady · štítky · dokumenty
---	---	--	---

Nemusí to být dokonalé

Pokud je část domu nepřístupná nebo na něco zapomenete, odešlete i tak vše, co máte. AEM podklady nejprve zkontroluje a následně si jedním souhrnným požadavkem vyžádá pouze to, co skutečně chybí.

Bezpečnost

Natáchejte pouze z běžně přístupných a bezpečných míst. Kvůli záběru nevstupujte na střechu, neodkrývejte konstrukce a nerozebírejte žádné zařízení.

- nedotýkejte se vodičů a nesnímejte kryty rozvaděčů, kotlů, čerpadel ani plynových zařízení;
- nevstupujte do zatopených, zakouřených, nestabilních nebo špatně větraných prostor;
- nepoužívejte žebřík, pokud si nejste zcela jistí;
- při zápachu plynu, kouři, jiskření, silném praskání nebo nebezpečné trhlině natáčení ukončete a postupujte jako při havárii.

Pravidlo STOP

Jestliže byste kvůli záběru museli riskovat, nic nenatáchejte. Do videa stačí říct: „Tato část není bezpečně přístupná.“

Jednoduchá pravidla pro video

- držte telefon vodorovně a pohybujte se pomalu;
- rozsviňte a pokud možno nenatáčejte přímo proti jasnému oknu;
- nepoužívejte filtry, zrychlené video ani digitální přiblížení;
- u důležitých detailů se na 3–5 sekund zastavte;
- když se přepnete, pokračujte — celé video není třeba opakovat.

Co při natáčení říkat

Na začátku každého videa pojmenujte místo, například: „dům zvenku, strana se vstupem“, „přízemí, kuchyně“ nebo „suterén, kotelna“. Potom běžnými slovy řekněte:

- co se nachází před kamerou;
- co funguje normálně a co ve vás vyvolává pochybnosti;
- kdy se problém objevil a zda se mění po dešti, v zimě nebo při zapnutí topení;
- co se již opravovalo;
- co chcete zachovat a co naopak změnit.

Příklad

„Toto je kuchyně v přízemí. V zimě je zde chladno. Pod oknem se někdy objeví vlhkost, zejména po silném dešti. Okno bylo vyměněno asi před pěti lety. Při rekonstrukci chceme zachovat polohu kuchyně, ale zlepšit vytápění a větrání.“

Praktické rozdělení videí

Nemusíte natáčet jeden dlouhý film. Nejjednodušší je pořídit samostatné video domu zvenku a poté jedno video pro každé podlaží nebo technickou zónu. AEM materiály roztřídí podle obsahu — soubory nemusíte přejmenovávat ani vytvářet zvláštní složky.

Video 1 — dům a pozemek zvenku

1. Začněte z ulice nebo příjezdové cesty, aby byl vidět celý dům a jeho okolí.
2. Pomalu dům obejděte po bezpečně přístupné trase a ukažte všechny fasády a rohy.
3. Ukažte okna, dveře, sokl, balkony, okapy a střechu ze země.
4. Zachyťte sklon pozemku, opěrné stěny, příjezd, šachty a venkovní zařízení.
5. Zastavte se u viditelných trhlin, vlhkosti, poškození a míst, která chcete změnit.

Video 2 a další — každé podlaží

1. Začněte u vstupu nebo schodiště a pojmenujte podlaží.
2. Procházejte místnosti jedním směrem a nepřeskakujte mezi nimi.
3. V každé místnosti nejprve ukažte celek, potom stěny, strop, podlahu, okna a dveře.
4. Ukažte radiátory, větrací mřížky, klimatizace a viditelné rozvody.
5. Popište chlad, přehřívání, vlhkost, zápach, hluk, zatékání nebo jiné nepohodlí.

Malá místnost

Postavte se do dveří, pomalu ved'te kameru zleva doprava a následně ukažte strop, podlahu a okno. To úplně stačí.

Technické prostory a zařízení

Zařízení ukazujte pouze zvenku a v běžném provozním stavu. Kvůli natáčení nic neotevírejte, nepřepínejte ani nevypínejte.

- zdroj vytápění: kotel, tepelné čerpadlo, kamna nebo jiné zařízení;
- zásobník teplé vody nebo jiný způsob ohřevu vody;
- radiátory, rozdělovače podlahového topení a přístupné potrubí;
- přívod vody, filtry, čerpadla a přístupné části kanalizace;
- elektrický rozvaděč pouze se zavřenými ochrannými prvky;
- větrání, rekuperace, digestoře, klimatizace a venkovní jednotky;
- plynoměr a bezpečně viditelná část komína;
- fotovoltaika, baterie, střídač a nabíječka elektromobilu, pokud jsou instalovány.

U každého hlavního zařízení

1. Natočte celkový pohled a prostor kolem zařízení.
2. Vyfoťte výrobní štítek zblízka tak, aby byl text čitelný.
3. Ukažte běžný displej, pokud je viditelný bez otevření krytu.
4. Pokud vás znepokojuje hluk nebo vibrace, natočte 20–30 sekund běžného provozu.
5. Řekněte, kdy bylo zařízení instalováno, jak se servisuje a jaké problémy jste zaznamenali.

Suterén, půda a střecha

Natáčejte pouze osvětlená a bezpečně přístupná místa. Střechu stačí ukázat ze země, z okna nebo z jiné bezpečné pozice. Je-li půda či suterén nebezpečný, řekněte to do videa a tuto část vynechte.

Kdy pořídit samostatnou fotografii

Video je základem. Fotografie slouží jako doplněk tam, kde je důležitý ostrý detail.

Viditelná závada

1. Pořídte celkový snímek, aby bylo zřejmé, kde se místo nachází.
2. Pořídte detail trhliny, skvrny, zatékání nebo poškození.
3. Je-li to bezpečné, zopakujte detail s pravítkem nebo metrem vedle závady.
4. Neurčujte příčinu. Pouze řekněte, co je vidět a kdy se problém projevuje.

Výrobní štítek nebo dokument

- držte telefon rovně a vyhněte se odleskům;
- hned zkontrolujte, zda je drobný text čitelný;
- vyfotťte celý list a poté zvlášť důležitý detail;
- vícestránkový dokument fotťte postupně ve správném pořadí.

Jaké dokumenty předat

Předejte vše, co se podařilo najít. I staré nebo neúplné dokumenty mohou být užitečné. Před prvním kontaktem s AEM nemusíte dohledávat podklady, které momentálně nemáte.

- výkresy domu, projektovou dokumentaci, povolení a informace o přestavbách;
- průkaz energetické náročnosti budovy, pokud existuje;
- vyúčtování nebo přehled spotřeby elektřiny, plynu a paliva přibližně za 12 měsíců;
- návody, technické listy a poslední servisní záznamy zařízení;
- faktury, smlouvy a fotografie předchozích oprav;
- náčrty a příklady toho, jak by měl dům po rekonstrukci vypadat.

Co nám říct o plánované rekonstrukci

AEM potřebuje znát nejen současný stav domu, ale také váš cíl. Odpovězte stručně — písemně nebo v jedné hlasové poznámce.

- kdo a jak bude dům po rekonstrukci užívat;
- které problémy je nutné vyřešit;
- co byste chtěli zlepšit, pokud to rozpočet dovolí;
- co se nesmí změnit nebo co je důležité zachovat;
- zda potřebujete novou dispozici, přístavbu, další pokoj nebo samostatnou bytovou jednotku;
- jakou úroveň komfortu a provozních nákladů očekáváte;
- jaké rozmezí rozpočtu a jaký termín považujete za přijatelné;
- zda bude možné během prací v domě bydlet.

Jak podklady předat

1. Uložte původní videa a fotografie bez úprav a snížení kvality.
2. Nahrajte je prostřednictvím dohodnutého kanálu AEM. Velký soubor podkladů neposílejte přes běžnou komunikační aplikaci, která může snížit kvalitu.
3. Přidejte dostupné dokumenty a krátkou hlasovou poznámku o cílech rekonstrukce.
4. Uveďte, které části domu se nepodařilo natočit a proč.
5. Původní soubory nemažte, dokud AEM nepotvrdí, že byly doručeny a lze je otevřít.

Ochrana soukromí

Pokud možno nenatáčejte osobní dokumenty, hesla, kódy alarmu, klíče zblízka, cennosti ani obličeje dětí. Pokud se podobné údaje dostanou do záběru, upozorněte na to AEM.

Co udělá AEM

AEM zkontroluje úplnost a kvalitu podkladů, propojí videa, fotografie a dokumenty, rozliší potvrzené a nepotvrzené informace, připraví jeden souhrnný požadavek na doplnění a následně předběžně vyhodnotí stav domu a možné směry rekonstrukce.

Rychlý kontrolní seznam

- ☐ Dům je zachycen zvenku ze všech bezpečně přístupných stran
- ☐ Existuje video každého podlaží a hlavních místností
- ☐ Je ukázán suterén a půda, nebo je vysvětleno, proč nejsou přístupné
- ☐ Je zachyceno hlavní vytápění a další technická zařízení
- ☐ Výrobní štítky jsou čitelné na samostatných fotografiích
- ☐ Hlavní závady jsou zachyceny v celku i v detailu
- ☐ Jsou přiloženy nalezené výkresy a technické dokumenty
- ☐ Jsou přiloženy údaje o spotřebě energie, pokud jsou dostupné
- ☐ Jsou popsány cíle, priority, rozpočtové rozmezí a požadovaný termín
- ☐ Jsou uvedeny části domu, které se nepodařilo natočit
- ☐ Soubory nebyly zkomprimovány komunikační aplikací
- ☐ Původní soubory jsou uloženy do potvrzení AEM

Minimum pro zahájení

Pokud máte málo času, stačí video domu zvenku, jedno video každého podlaží, video zdroje vytápění, fotografie hlavních závad a krátké vysvětlení zamýšlené rekonstrukce. Po kontrole AEM sdělí, co je vhodné doplnit.

Krátký dotazník vlastníka

Adresa domu: _____

Hlavní problémy domu: _____

Co je nutné změnit: _____

Co byste chtěli změnit: _____

Co je důležité zachovat: _____

Jak bude dům po rekonstrukci využíván: _____

Orientační rozpočtové rozmezí: _____

Požadovaný termín: _____

Lze během prací v domě bydlet: _____

Které části se nepodařilo natočit: _____

Omezení předběžného posouzení

Podklady vlastníka umožní dům předběžně posoudit na dálku a naplánovat další postup. Nenahrazují však odborné průzkumy skrytých konstrukcí, elektroinstalace, plynu, komínů ani systémů vyžadujících oprávnění nebo speciální měření.