

Co si přivést z prohlídky

Aby zpracování podkladů doma nezabralo dvakrát tolik času, než musí.



Kurz vám řekl, co se odevzdává. Tohle je o tom, co si přivést z místa, aby se k tomu nemuselo jezdit podruhé.

Jsem architekt z praxe a podklady pro posouzení budov si připravuju sám. Většina času, o který jsem přišel, se neztratila výpočtem - ztratila se tím, že mi při vynášení chyběl jeden údaj a musel jsem volat majiteli, který ho musel dohledat. Tenhle seznam je z těch telefonátů.

Projděte ho před cestou a odškrtněte na místě. Není vyčerpávající a nemá být: obsahuje to, co se nejčastěji zapomíná.

JAK S TÍM PRACOVAT

Vytiskněte oboustranně a vezměte s sebou na podložce. Body 1-4 se dělají při obchůzce domu, bod 5 patří k šanonu s fakturami a bod 6 ke kávě s majitelem - a ten bývá nejcennější.

0 Než vyjedete - e-mail, který ušetří dvě hodiny na místě

VYŽÁDEJTE SI PŘEDEM

- ☐ Projektovou dokumentaci **v jakémkoli stavu** - i fotky papírových výkresů
- ☐ Dokumentaci k pozdějším úpravám: zateplení, výměna oken, nová kotelna, střecha
- ☐ **Faktury a dodací listy k úpravám** - bývá v nich tloušťka izolace i typ oken
- ☐ Vyúčtování energií za poslední tři roky, všechny komodity
- ☐ Revizní zprávy: zdroj tepla, komín, elektro, FVE
- ☐ Staré fotky domu, hlavně před zateplením
- ☐ Číslo parcely a katastrální území

DOMLUVTE PŘEDEM

- ☐ Kdo bude na místě - ideálně ten, kdo v domě **bydlí a topí**
- ☐ Přístup do **všech** prostor: sklep, půda, kotelna, garáž, technická místnost
- ☐ Aby byly po ruce klíče od půdy a případně od rozvaděče
- ☐ Kolik času má majitel - hodinu, nebo tři

DO BATOHU

- ☐ Laserový dálkoměr + svinovací metr na ostění
- ☐ Skládací metr nebo měřítko **do záběru fotek**
- ☐ Baterka, powerbanka, hadr na zaprášené štítky

1 Geometrie a obálka - tady vzniká většina pozdějších oprav

ROZMĚRY

- ☐ Vnější rozměry **po fasádě** - u zateplených domů se liší o tloušťku ETICS
- ☐ Možné provést drobnou kontrolu i zaměřením jedné části domu v interiéru - zjistit pravoúhlost domu, případnou křivost.
- ☐ Konstrukční výšky podlaží (od podlahy k podlaze), ne světlé
- ☐ Půdorysná plocha po podlažích
- ☐ Tloušťka stěny odečtená **v ostění okna**
- ☐ Sklon a typ střechy, výška hřebene, přesahy

HRANICE VYTÁPĚNÉ ZÓNY

- ☐ Projděte dům a **vyznačte ji tužkou do plánu na místě**
- ☐ Sklep: vytápěný? je zateplený strop nad ním?
- ☐ Půda: vytápěná? kde leží izolace - ve stropě, nebo v krokvích?
- ☐ Garáž, zimní zahrada, kotelna, schodiště - dovnitř, nebo ven?
- ☐ Podlaha: na terénu, nebo nad nevytápěným prostorem?

OTVORY

- ☐ Rozměry **stavebního otvoru**, ne rámu
- ☐ Počet kusů po typech + orientace ke světovým stranám
- ☐ Zasklení: dvojsklo × trojsklo (počet odrazů plamene)
- ☐ Distanční rámeček: hliníkový × plastový teplý
- ☐ Rok výměny oken, výrobce, zda je štítek na rámu
- ☐ Vchodové dveře, garážová vrata, střešní okna, výlez na půdu

CO SE NEJČASTĚJI ZAPOMENE

- ☐ **Ostění a nadpraží** - a jestli jsou zateplená
- ☐ Sokl: kam až sahá izolace a jak je silná
- ☐ Víkře, arkýře, balkonové desky, markýzy
- ☐ Stínění: přesahy, stromy, sousední dům - **vyfotit z každé fasády**
- ☐ Prostupy: komín, VZT, potrubí FVE

2 Konstrukce a skladby - když není dokumentace, a ona většinou není

JAK SE DOBRAT SKLADBY

- ☐ Tloušťku obvodové stěny odečtete v **ostění** a odečtete omítky
- ☐ Zeptejte se na **rok výstavby** a pak na všechno, co se od té doby dělalo - a kdy
- ☐ Tloušťku zateplení změřte u soklu, v ostění nebo u atiky
- ☐ EPS × minerální vata: podle hmotnosti úlomku a odezvy na poklep
- ☐ Strop nad sklepem a podlaha na terénu: přes revizní otvor, jinak odhad

KDY JE ODHAD V POŘÁDKU

Odhad je legitimní vstup. Nepřijatelný je jen odhad, který se tváří jako měření. Aby obstál, potřebuje tři věci:

- ☐ je **zapsaný jako odhad**, ne jako zjištěná hodnota
- ☐ má uvedený zdroj - typologie podle roku, vizuální posouzení, sdělení vlastníka
- ☐ víte, **jak citlivý je výsledek** na jeho změnu, a umíte to říct nahlas

TEPELNÉ MOSTY, KTERÉ STAČÍ VYFOTIT

- ☐ Nezateplený sokl a přechod na terén
- ☐ Balkonové a arkýřové desky
- ☐ Roletové schránky, ocelové překlady
- ☐ Napojení vikýřů a střechy na stěnu
- ☐ Věnc, pokud je vidět nebo o něm majitel ví

3 Technika - pravidlo: vyfotit štítek, nepřepisovat z hlavy

ZDROJ TEPLA

- ☐ Výrobce, typ, **jmenovitý výkon**, rok instalace, palivo
- ☐ Kotel: kondenzační × standardní, účinnost ze štítku
- ☐ Tepelné čerpadlo: typ (vzduch/voda, země/voda), topný faktor, bivalentní bod
- ☐ Krb, kamna, druhý zdroj - a **jak často se v něm skutečně topí**
- ☐ Regulace: ekvitermní? prostorový termostat? hlavice na tělesech?

OTOPNÁ SOUSTAVA A ROZVODY

- ☐ Otopná tělesa: typ, kde jsou, kde chybí
- ☐ Podlahové vytápění: v kterých místnostech
- ☐ Teplotní spád, pokud je v projektu nebo ho zná servis
- ☐ Vedou rozvody **nevytápěným prostorem**? jsou izolované? jak silně?
- ☐ Oběhové čerpadlo: štítek, řízené otáčky

TEPLÁ VODA

- ☐ Příprava: v kotli · zásobník · průtokový ohřívač · TČ · solár
- ☐ **Objem zásobníku** - jeden z nejčastěji chybějících údajů
- ☐ Cirkulace: je? běží pořád, nebo na časovač?
- ☐ Izolace zásobníku a rozvodů

VĚTRÁNÍ, CHLAZENÍ, FVE

- ☐ VZT s rekuperací: výrobce, typ, průtok, kde je jednotka
- ☐ Klimatizace: počet vnitřních jednotek, výkon, rok
- ☐ FVE: **instalovaný výkon**, počet a typ panelů, střídač
- ☐ FVE: orientace a sklon panelů, baterie a její kapacita
- ☐ FVE: existuje monitorovací aplikace? **vyfotit roční výrobu**
- ☐ Bazén, vířivka, ohřev vody v garáži - cokoli, co žere energii mimo dům

4 Fotodokumentace - druhá cesta na místo stojí půl dne

- ☐ **Každou fasádu celou** - pokud možno kolmo, z co největší vzdálenosti
- ☐ Všechny rohy domu - aby šlo odečíst tloušťku stěny
- ☐ Ostění s metrem v záběru
- ☐ Štítky **všech** zařízení, plus elektroměr a plynoměr se stavem

- ☐ Detaily do stínu i proti světlu - sokl, střecha, komín, balkon
- ☐ Každou místnost, i tu nezajímavou
- ☐ Rozvaděč otevřený: jističe a jejich hodnoty
- ☐ Pravidlo: **raději o padesát fotek víc**. Mazat je můžete doma

CO DOPSAT HNED NA MÍSTĚ, DOKUD TO MÁTE V HLAVĚ

5 Spotřeba - jediná věc, kterou z místa neuvidíte, a přitom rozhoduje

Vyžádejte si vyúčtování za **poslední tři roky**, u všech komodit zvlášť - elektřina, plyn, dálkové teplo, pevná paliva.

- ☐ **Vždy s jednotkami:** kWh, m³, GJ, tuny, prostorové metry.
Kubík plynu není kilowatthodina - převod dělejte doma, ne v hlavě na místě
- ☐ Zapište **zúčtovací období**, ne rok. Období se s kalendářním rokem skoro nikdy nekryje
- ☐ U elektřiny si opište **distribuční sazbu** (D01d, D02d, D45d, D57d...) - řekne vám, čím se topí a jak se měří
- ☐ Oddělte, co je vytápění a co ne: samostatný elektroměr na TČ, letní spotřeba plynu × 12 jako odhad ne-topné složky
- ☐ Zeptejte se, jestli byl některý rok dům **neobydlený** nebo se zásadně změnilo užívání. Rok, kdy nikdo nebyl doma, zkrátí všechno
- ☐ U pevných paliv: nákupní doklady, nebo aspoň odhad v tunách či prostorových metrech a druh paliva

„Faktury potřebuju proto, abych výpočet mohl porovnat se skutečnou spotřebou. Bez nich je to model. S nimi je to model, který sedí na váš dům.“

- věta, která u klienta funguje líp než odkaz na metodiku.

6 Užívání a záměr - dvacet minut u stolu, které nejde nahradit ničím

JAK SE V DOMĚ ŽIJE

- ☐ Kolik lidí tu bydlí a jak dlouho jsou přes den doma
- ☐ Na kolik stupňů topí; temperují se některé místnosti?
- ☐ Které místnosti se v zimě **nepoužívají**, protože je v nich zima
- ☐ Které se v létě přehřívají a co s tím dělají
- ☐ Větrání: okny, kolikrát denně, na jak dlouho
- ☐ Vlhkost: kondenzace na oknech, plíseň v rozích, zápach ve sklepě

PROČ DO TOHO JDOU

- ☐ Co je skutečný důvod: účet, komfort, dotace, blíží se konec životnosti kotle
- ☐ Co už mají rozhodnuté a co je otevřené
- ☐ Jaký mají rámec - a jestli je renovace po etapách reálná
- ☐ Kdy chtějí začít a co je termínuje
- ☐ Co si **nepřejí** - vnější zateplení u pohledové fasády, zásah do interiéru

Zapište to hned na místě. Za půl roku si nikdo nevzpomene, jestli šlo o účet, nebo o zimu v ložnici - a přitom je to to, podle čeho se vybere varianta.

7 Kde se čas ztrácí - tři situace, které se opakují

SITUACE 1

Hranice vytápěné zóny se dourčuje doma

Jeden sklep nebo zimní zahrada navíc mění plochu obálky i výsledek. Doma už to nezjistíte a odhadem si zaděláte na nekonzistenci mezi plochami a spotřebou. **Vyznačte ji na místě, tužkou, do plánu.**

SITUACE 2

Chybí jeden údaj z techniky

Nejčastěji objem zásobníku teplé vody nebo rok výměny kotle. Telefonát s jedinou otázkou může zabrat několik hodin, protože majitel musí najít doklady. **Projděte bod 3 dřív, než sednete do auta.**

SITUACE 3

Faktury dorazí za dva týdny

Protože se o ně řeklo až na místě. Vyžádané předem e-mailem přijdou ještě před prohlídkou - a vy se na ně můžete na místě rovnou doptat. **Prohlídka pak trvá hodinu, ne tři.**

Tenhle checklist má pokračování

Na téhle adrese najdete jeho aktuální verzi ke stažení a k ní porovnání výsledků ArchThermu s oficiálními průkazy na dvou konkrétních objektech - rodinném a bytovém domě.

Když vám v seznamu něco chybí nebo vám naopak něco přijde zbytečné, napište mi. Vzniklo to z mojí praxe, ne z metodiky, a bude lepší, když do něj uvidí víc lidí.

Ing. arch. Josef Orší · PointOfArch s.r.o. · info@pointofarch.cz



pointofarch.cz/
rekonstrukce