

PRŮVODCE PRO SVJ A BD

Průvodce výměny oken

Jak připravit výběrové řízení a čím vůbec začít, když se rozhodnete pro nová okna. Krok za krokem, srozumitelně a bez zbytečných starostí. **A máte klid.**

ÚVODEM

Než se pustíte do výměny oken

Výměna oken v bytovém domě není jen o ceně. Je to zakázka na více než 20 let dopředu, kterou byste měli umět kontrolovat od prvního kroku až po převzetí díla. Tento manuál vás provede celým procesem tak, abyste jako předseda SVJ nebo bytového družstva věděli, co požadovat, na co si dát pozor a jak nabídky férově porovnat.

1

Jaká okna

Rozhodnete o materiálu nových oken.

2

Projektant

Vyberete autorizovaného projektanta, který zpracuje dokumentaci a PENB.

3

Dodavatel

Podle projektu poptáte výrobce oken a porovnáte nabídky.

4

Realizace

Dohlížíte na montáž a přebíráte hotové dílo bez vad.

OBSAH

1	Rozhodnutí o oknech: prvoplast vs. recyklát	na čem záleží
2	Výběrové řízení na projektanta	požadavky · kritéria · smlouva
3	Co má projekt obsahovat & co si zkontrolovat	technické parametry
4	Výběrové řízení na dodavatele oken	podklady · kritéria · smlouva
5	Kontrola realizace a převzetí díla	TDI · pilotní okno · protokol
!	Závěrečné varování: zprostředkovatelské agentury	na co pozor

FÁZE 1 · PRVNÍ ROZHODNUTÍ

Rozhodněte se, jaká okna chcete

Úplně prvním krokem je vaše rozhodnutí o oknech — materiál: PVC, dřevo, hliník, dřevohliník. Pokud se rozhodnete pro PVC, pak přijde rozhodnutí, jestli **prvoplast**, nebo **recyklát**. Toto rozhodnutí je základ celého zadání — píše se do poptávky projektantovi i dodavateli.

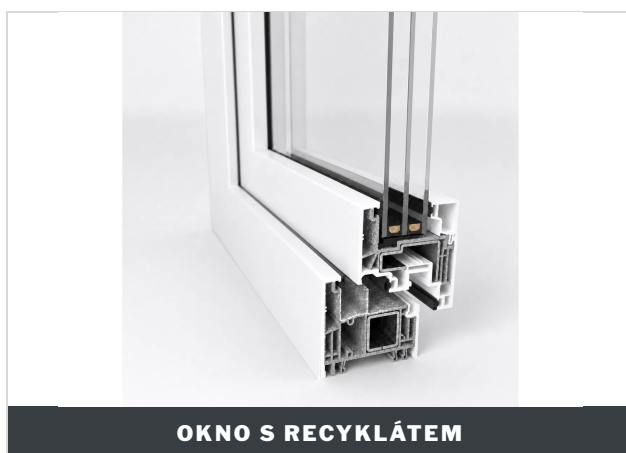
NA ČEM OPRAVDU ZÁLEŽÍ

Prvoplast vs. recyklát

V zadání trvejte na **prvoplastu**. Recyklovaný profil může navenek vypadat stejně, ale liší se v tom, co uvnitř neuvidíte — v homogenitě materiálu, barevné stálosti a dlouhodobé pevnosti. U zakázky na více než 20 let je to zásadní rozdíl.



Homogenní bílý materiál, plná pevnost



Šedý nehomogenní materiál v jádře, nižší pevnost

• Jak poznáte prvoplast

- ☐ Ptejte se na třídu profilu — požadujte třídu A dle ČSN EN 12608.
- ☐ Chtějte Prohlášení o vlastnostech a CE štítky
- ☐ Rozřežte vzorek okna — tohle právo si nechte zakotvit do smlouvy.

• Proč na tom záleží

- ☐ Životnost — okno má sloužit desítky let
- ☐ Znáte přesné složení vašeho okna? — [více v článku Institutu zdravého bydlení](#) →

JAK TO ŘEŠÍ VEKRA

VEKRA nabízí **prvoplast ve třídě A**. A protože si za kvalitou stojíme, můžete si kterékoli dodané okno na místě nechat rozříznout a přesvědčit se sami.

- Nabízíme **prohlídky přímo v našich továrnách** — uvidíte, jak se okna vyrábějí
- Na trhu jsme **už 35 let** — víme, co vydrží desítky let

ČTĚTE VÍCE NA VEKRA.CZ

Výměna oken a dveří při rekonstrukci bytu → vekra.cz/radce

FÁZE 2

Výběrové řízení na projektanta / stavební firmu

Vždy postupujte podle písemně stanovených požadavků. Vyhněte se nejasnostem a chybám z ústní domluvy. Oslovte alespoň 2–3 projektanty, ať máte co porovnávat.

• Co si připravit a stanovit předem

- ☐ **Předmět zakázky** — např. „Výměna oken a vchodových dveří domu č.p. ..., ulice ..., město ...“
- ☐ **Projekt stávajícího stavu domu** — má ho mít vlastník (BD/SVJ); pokud ne, bývá v archivu příslušného stavebního úřadu.
- ☐ **Materiál oken** — PVC / dřevo / hliník / dřevohliník (rozhodne SVJ/BD předem)
- ☐ **Požadavky na zasklení podle fasád** — hluk (rušná ulice), bezpečnost (nižší podlaží), teplo (jižní strana), světlo (zastíněná fasáda).
- ☐ **Požadavky na vstupní dveře** — otevírání, zamykání, bezbariérový přístup

• Pokud volíte PVC okna, požadujte

- ☐ **Prvoplast třídy A dle ČSN EN 12608** — nejsilnější stěny profilu = nejpevnější okno.
- ☐ **3 těsnicí roviny a navlékací těsnění** — svařované těsnění není dokonalé.
- ☐ **Barevné řešení a členění oken** (příčky, způsob otevírání)

• Jak vybrat projektanta / stavební firmu

- ☐ **Autorizovaná osoba (ČKAIT)** — obor pozemní stavby + energetický specialista.
- ☐ **Cena za zpracování projektu**
- ☐ **Reference** — obdobné zakázky (výměna oken v bytovém domě)
- ☐ **Termín dodání projektu**

• Smlouva s projektantem / stavební firmou

- ☐ **Identifikace obou stran**
- ☐ **Předmět a termín zpracování díla**
- ☐ **Cena a platební podmínky** — uplatněte pozastávku platby.
- ☐ **Autorský dozor** — projektant se účastní i hodnocení nabídek na okna.

JAK TO ŘEŠÍ VEKRA

Projektanta si SVJ/BD vybírá samo — VEKRA do výběru nevstupuje. Rádi vám ale bezplatně pomůžeme se zadáním **technických požadavků**, aby projekt počítal s parametry, které se v provozu opravdu vyplatí.

- Doporučené hodnoty pro **hluk, teplo a bezpečnost** podle orientace fasád
- Konzultace **tříd profilů a zasklení** ještě před vypsáním poptávky

Co má projekt obsahovat a co si ověřit

Po převzetí hotového projektu si zkontrolujte, že obsahuje všechny níže uvedené body. Za správnost dokumentace odpovídá projektant — vy ale máte právo vědět, co si přebíráte.

• Okna a jejich provedení

- ☐ **Materiál** a min. stavební hloubka profilu
- ☐ **Barevné řešení**, členění, směr otevírání
- ☐ **Kování a bezpečnost** — min. 3 bezpečnostní body.
- ☐ **Uw** — prostup tepla celého okna
- ☐ **Rw** — vzduchová neprůzvučnost

• Rámy a křídla

- ☐ **Prvoplast třídy A** dle ČSN EN 12608
- ☐ **Hloubka zasklívací polodrážky** — čím víc, tím lépe.
- ☐ **3 těsnící roviny**
- ☐ **Průvzdušnost, vodotěsnost, odolnost proti větru** — hodnoty dle ČSN.

• Zasklení (dle fasád)

- ☐ **Ug** — prostup tepla skla
- ☐ **LT** — prostup světla · **SF** — solární faktor
- ☐ **Bezpečnostní zasklení** kde je potřeba

• Montáž a připojovací spára

- ☐ **Kotvení** turbovruty skrz rám mimo vodu odvádějící rovinu
- ☐ **Parotěsná a paropropustná zábrana** a tepelná izolace připojovací spáry
- ☐ **APU lišta** u napojení na omítku — proti vzniku trhlin.
- ☐ **Výkresy řezů** — osazení okna ve stěně, parapety, stínění

JAK TO ŘEŠÍ VEKRA

Tohle jsou přesně parametry, na kterých VEKRA staví svou kvalitu — a rádi je doložíme černé na bílém:

- Zasklívací polodrážka **28 mm** ve standardu · vždy **3 těsnící roviny**
- Parotěsná zábrana **sd = 550 m** · montážní pěna s neprůzvučností **58 dB**
- Kotvení **turbovruty skrz rám** mimo vodu odvádějící rovinu

Pokud některému z parametrů nerozumíte, neváhejte nás kontaktovat — rádi vám vše vysvětlíme. Vysvětlení zkratk (Uw, Ug, Rw...) najdete i ve slovníčku na konci dokumentu.

FÁZE 3

Výběrové řízení na dodavatele oken

Opět písemně a podle jasného zadání. Poptávejte přednostně výrobce oken, nikoliv překupníky — jen výrobce ručí za to, co dodává.

• Podklady, které dodáte vy

- ☐ Projektová dokumentace (z fáze 1)
- ☐ Předmět dodávky — jen okna, nebo okna + venkovní dveře + venkovní stínění.
- ☐ Platební podmínky — pozastávka min. 10 % až po odstranění vad.

• Co lze požadovat po uchazeči

- ☐ Identifikaci a reference za poslední 3 roky
- ☐ Harmonogram, termín a etapy prací
- ☐ Záruku a servisní podmínky
- ☐ Ekologickou likvidaci starých oken

• Technické doklady k nabídce

- ☐ Název profilu a výrobce, prospekt a výkres řezu profilu s okótováním
- ☐ Vzorek okna (torzo rámu a křídla)
- ☐ CE štítky, Prohlášení o vlastnostech a návod k užívání a údržbě
- ☐ Možnost rozřezat kterékoli dodané okno — ověření, že dodané = nabízené.

• Podle čeho vybírat nejlepší nabídku

- ☐ Splnění technických parametrů dle projektu — při odchylkách řešte s projektantem.
- ☐ Doba realizace
- ☐ Cena nabídky
- ☐ Délka a podmínky záruky

JAK TO ŘEŠÍ VEKRA

VEKRA je český výrobce — ne překupník. Co nabídneme, to i vyrobíme a doložíme:

- Nabízí 20 let záruky
- Rozřezání kteréhokoli okna na místě je běžná součást naší nabídky
- Kompletní servis „vše na jednom místě“ — výroba, montáž i následná péče
- Jeden kontakt po celou dobu realizace — nikam vás nepřepojujeme.

ČTĚTE VÍCE NA VEKRA.CZ

Reference: výměna oken v bytových domech → vekra.cz/novinky

Proč 20 let záruky → vekra.cz/novinky

Spočítejte si, kolik ušetříte novými okny → vekra.cz/radce

FÁZE 4

Kontrola realizace a převzetí díla

Dobrá smlouva je základ, ale dílo se pozná až na stavbě. Nastavte si kontrolu průběžně — ne až na konci.

• Během realizace

- ☐ **Technický dozor investora (TDI)** — dohlíží na soulad s projektem a ČSN 74 6077.
- ☐ **Pilotní okno** — posoudí se provedení a sepíše zápis (za účasti TDI).
- ☐ **Rozřezání náhodného okna** — porovnání profilu a výztuhy s nabídkou.

• Při převzetí díla

- ☐ **Předávací protokol** — запиšte vady a nedodělky + termín odstranění.
- ☐ **Úplnost dodávky** dle smlouvy
- ☐ **Funkce všech pohyblivých prvků**
- ☐ **Neporušenost povrchů** a předání dokumentace

Tip: Při zjištění závažných vad, které brání užívání díla, máte důvod dílo nepřevzít až do jejich odstranění. Poslední platbu (pozastávku) uvolněte teprve po vyřešení všech vad a nedodělků.

JAK TO ŘEŠÍ VEKRA

Jako držitel certifikátu **TÜV NORD na kompletní služby včetně osazení na klíč** je pro nás průběžná kontrola samozřejmostí. Pilotní okno i rozřezání vzorku vítáme — je to nejjednodušší způsob, jak vám dokázat kvalitu.

! Pozor na zprostředkovatelské agentury

Některé agentury nabízejí, že za vás zajistí projektanta, dotaci, výběr dodavatele i technický dozor. SVJ/BD pak na jejich doporučení uzavírá smlouvy s projektantem a dodavatelem — ale agentura, která takto „pracuje“, obvykle **za nic neručí**. Odpovědnost i případné problémy zůstávají na vás. Vybírejte proto sami, např. podle tohoto manuálu, a smlouvy uzavírejte přímo s těmi, kdo za dílo ručí.

S dobře připraveným výběrovým řízením **máte klid.**

Máte otázky k technickému zadání nebo si chcete nechat nezávazně poradit s parametry oken pro váš dům? Ozvěte se nám — rádi pomůžeme ještě předtím, než vypíšete poptávku.

Materiál pro VEKRA připravil Ing. Pavel Kašpar · 11. 9. 2026 · Tento dokument je informativní pomůcka, nenahrazuje projektovou dokumentaci ani právní poradenství.

Zkratky a pojmy, kterým je dobré rozumět

U technických parametrů oken se často objevují tyto zkratky. Nemusíte jim rozumět do detailu — stačí vědět, co znamenají a kterým směrem je „lepší“.

U_w — prostup tepla celého okna (rám + sklo). Čím nižší, tím lépe.

U_g — prostup tepla samotného zasklení. Čím nižší, tím lépe.

U_d — prostup tepla dveří. Čím nižší, tím lépe.

R_w — vzduchová neprůzvučnost (odhlučnění). Čím vyšší, tím lépe.

LT — prostup světla zasklením, v procentech.

SF — solární faktor: kolik slunečního tepla sklo propustí.

sd — ekvivalent difúzní tloušťky (v metrech). Parametr, který ukazuje ochranu proti vlhkosti v interiéru.

ČSN EN 12608 — norma pro PVC profily; třída A = nejsilnější stěny.

APU lišta — lišta pro dilatační napojení rámu na omítku, brání trhlinám v omítce.

Prvoplast — profil z nového, nerecyklovaného materiálu.

Recyklát — profil s recyklovaným jádrem, obvykle nižší kvalita.

PENB — průkaz energetické náročnosti budovy.