

Společenství vlastníků pro dům č. p. 143, 149, 156, 165, 167, 168 k. ú. Štýřice
Jílová 41, Brno

TECHNICKÉ PODMÍNKY PRO REKONSTRUKCI NEBO PŘESTAVBU BYTŮ V DOMECH JÍLOVÁ 31, 33, 35, 37, 39, 41, BRNO

Účinnost od 12. 6. 2026

1 Rozsah platnosti

1.1 Tyto technické podmínky platí pro stavební provedení, vodovod, kanalizaci, plynovod, vytápění, vzduchotechniku, klimatizaci a elektrickou instalaci v rekonstruovaných a přestavovaných bytech a bytových jádrech.

1.2 Těmito technickými podmínkami je třeba se řídit také při rekonstrukci instalací ve stávajících bytových jádrech.

1.3 Byty rekonstruované a přestavované před účinností těchto technických podmínek se nemusejí upravovat, pokud provedení odpovídá článkům 4.2.2, 4.2.4, 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, 4.7.3, 4.8.3. Článek 4.1.9 nemusí být dodržen v případě, kdy stěna mezi záchodem a instalační šachtou nebyla měněna (zůstává původní stěna bytového jádra B-2) nebo bylo při výměně této stěny za novou zachováno její původní řešení (otvor za záchodovou mísou a mezera mezi vzduchotechnickým potrubím a horní částí stěny, v níž se nachází otvor se vzduchotechnickou vyústkou). Termín uvedení bytu do souladu s výše zmíněnými články určí výbor Společenství vlastníků pro dům č. p. 143, 149, 156, 165, 167, 168 k. ú. Štýřice.

2 Termíny a definice

Pro účely těchto technických podmínek platí následující termíny a definice:

- 2.1 **Rekonstrukce** - obnova původního stavu bytu nebo instalací s malými odchylkami od původního řešení.
- 2.2 **Přestavba** – úpravy bytu spočívající v úpravách půdorysné dispozice bytu a/nebo výměna stávajícího bytového jádra za nové.
- 2.3 **Instalace** – vnitřní vodovod, vnitřní kanalizace, vnitřní plynovod, vzduchotechnika, potrubí pro klimatizační jednotky a elektrická instalace.

- 2.4 **Instalační šachta** - prostor (šachta) mezi záchodem, koupelnou a kuchyní určený pro vedení instalací.
- 2.5 **Bytové jádro** - prefabrikovaná nebo zděná konstrukce záchodu, koupelny a části kuchyně včetně všech instalací s ní souvisejících.
- 2.6 **Nádržkový splachovač** - zařízení pro splachování záchodů vodou akumulovanou v nádržce.
- 2.7 **Tlakový splachovač** - zařízení pro splachování záchodů vodou přímo z vodovodu.
- 2.8 **Stoupací potrubí** - svislé potrubí vnitřního vodovodu, plynovodu nebo vzduchotechniky procházející více než jedním podlažím.
- 2.9 **Odpadní potrubí** - svislé potrubí vnitřní kanalizace procházející více než jedním podlažím.
- 2.10 **Otopné těleso** – zařízení pro vytápění místností skládající se z článků, desek nebo vytvořené z trubek.
- 2.11 **Otopný registr** - otopné těleso vytvořené z hladkých trubek.
- 2.12 **Vzduchotechnická vyústka** - mřížka apod., kterou je v místnosti ukončeno vzduchotechnické potrubí.

3 Všeobecně

3.1 Za provedení rekonstrukce nebo přestavby je zodpovědný vlastník bytu. Projektant a prováděcí firma je smluvním partnerem vlastníka bytu. Odstranění případných vad v projektu nebo provedení rekonstrukce či přestavby zajišťuje vlastník bytu. Povinnosti vlastníka bytu se vztahují i na jím nasmlouvané dodavatele (projektanta a prováděcí firmu).

3.2 Před zahájením přestavby musí vlastník bytu požádat výbor společenství vlastníků o vyjádření. K žádosti musí být přiložen projekt, který má náležitosti podle článku 3.3.

3.3 Projekt přestavby musí obsahovat alespoň půdorys stávajícího stavu s vyznačením bouraných konstrukcí, půdorys nového stavu a technickou zprávu, jež obsahuje zejména informace, které nejsou patrné z výkresů (např. informace o nových instalacích).

3.4 Projekční, stavební a montážní práce smějí provádět jen osoby a firmy mající k této činnosti platné oprávnění (osvědčení o autorizaci, vyučení v oboru, živnostenský list).

3.5 Při provádění rekonstrukce nebo přestavby musí vlastník bytu průběžně zajišťovat úklid znečištění společných prostor domu způsobeného pracemi, dopravou materiálu a sutí.

3.6 Pokud při provádění rekonstrukce nebo přestavby dojde k poškození společných částí nebo společných prostor domu, musí toto poškození vlastník rekonstruovaného bytu opravit na své náklady.

3.7 Hlučné práce smějí být prováděny pouze v pracovních dnech od 8.30 do 16.30 hodin a uživatelé ostatních bytů na ně musejí být upozorněni předem oznámením na nástěnce v přízemí domu. Oznámení zajistí vlastník bytu.

3.8 Odpad, který vznikne při rekonstrukci nebo přestavbě, musí být odvážen, např. do ekodvora. Tento odpad nesmí být ukládán do popelnic.

4 Technické požadavky

4.1 Stavební provedení

4.1.1 Zatížení od nových stavebních konstrukcí musí odpovídat statickému posouzení.

4.1.2 Do nosných stěn (panelů) nesmějí být prováděny otvory pro dveře nebo okna.

Poznámka: Nosnými stěnami (panely) podle článku 4.1.2 jsou stěnové panely, které jsou kolmé k uliční fasádě (dům má příčný nosný systém).

4.1.3 Provádět otvory pro okna nebo dveře do ztužujících stěn (panelů) je možné jen na základě statického posouzení (výpočtu).

4.1.4 S výjimkou panelu spízní skříně není přípustné bourání nenosných panelů (příček). Je však možné provádět jejich úpravy spočívající ve vytváření nebo zazdívání otvorů.

4.1.5 Provádění ležatých drážek v panelech není přípustné.

4.1.6 Vedení potrubí v nově budovaných stěnách nesmí ohrozit jejich stabilitu. Vedení potrubí ve stávajících stěnách (panelech) není, s výjimkou prostupů, přípustné.

Poznámka: Pro vedení potrubí je možné využít také mezeru, která se obvykle nachází za spodními skříňkami kuchyňské linky.

4.1.7 V instalační šachtě musí být zachována a po výměně jejích stěn i nově ukotvena, stávající ocelová konstrukce pro upevnění potrubí. Prostor instalační šachty nesmí být po rekonstrukci zmenšen.

4.1.8 Stěna mezi prostorem záchodu a instalační šachtou musí být snadno demontovatelná bez použití speciálního nářadí a musí být před vodoměry a plynoměrem opatřena otevíravými nebo vysaditelnými dvířky o šířce nejméně 400 mm a výšce nejméně 800 mm, které umožní snadnou výměnu plynoměru a vodoměrů bez použití speciálního nářadí. Pokud není možné snadnou demontovatelnost stěny mezi prostorem záchodu (koupelny) zajistit, musí být, kromě dvířek, zajištěn jiný vhodný přístup do instalační šachty, např. otvorem o šířce nejméně 250 mm a výšce nejméně 700 mm umístěným ve stěně nacházející se mezi vodovodním stoupacím potrubím v instalační šachtě a sporákem v kuchyni. Otvor pro přístup do instalační šachty musí být snadno přístupný (např. po odstavení sporáku) a jeho kryt musí být snadno demontovatelný bez použití speciálního nářadí.

4.1.9 V nové (vyměněné) stěně mezi prostorem záchodu nebo koupelny a instalační šachtou musí být u podlahy a těsně pod stropem zřízeny neuzavíratelné otvory nebo spáry o celkovém volném průřezu nejméně 6 cm² jak u podlahy, tak pod stropem (např. větrací mřížky nebo otvor za záchodovou mísou). Jedná se o požadavek TPG 704 01.

4.1.10 Pro výměnu oken platí samostatné podmínky.

4.1.11 Vnější žaluzie nesmějí být upevňovány k vnějším stěnám. Je možné jejich upevnění k rámcům oken.

4.1.12 Kotvení předmětů do fasády není přípustné.

4.2 Vnitřní vodovod

4.2.1 Nový vnitřní vodovod musí být v souladu s ČSN EN 806-1 až 5 a ČSN 75 5409.

4.2.2 Smějí být použity pouze výtokové armatury zabezpečené proti zpětnému průtoku vody podle ČSN EN 1717 a ČSN 75 5409.

Výtokové ventily s vyústěním na hadici musejí být opatřeny ochrannou jednotkou pro třídu tekutiny 3 podle ČSN EN 1717 (např. hadicovou spojkou se zavzdušňovací armaturou kombinovanou se zpětnou armaturou HD, nebo hadicovou spojkou se zábranou proti zpětnému průtoku HA). Vanové směšovací baterie a směšovací baterie s ruční (hadicovou) sprchou (sprchové i dřezové) musejí být opatřeny ochrannou jednotkou pro třídu tekutiny 2 podle ČSN EN 1717 (např. zpětnou armaturou zabráňující znečištění EB nebo ED, popř. automatickou přepínací armaturou HC). Nádržkové splachovače musejí být proti zpětnému průtoku vody zajištěny ochrannou jednotkou pro třídu tekutiny 3 podle ČSN EN 1717.

4.2.3 Použití tlakových splachovačů není přípustné.

4.2.4 Jako výtokové armatury nesmějí být instalovány kohouty, smějí se instalovat jen ventily, mechanické (např. jednopákové) nebo termostatické baterie. Baterie s uzavíratelným výtokem smísené vody a termostatické baterie musejí být opatřeny na přívodu studené i teplé vody zpětnými ventily.

- 4.2.5 Pračky nebo myčky nádobí smějí být připojovány pouze pomocí výtokového ventilu s vyústěním na hadici odpovídajícího článku 4.2.2.
- 4.2.6 Vlastníkům ani uživatelům bytů není dovoleno zasahovat do vodovodních stoupacích potrubí.
- 4.2.7 Demontáž vodoměrů, popř. zásah do instalace nacházející se ve směru průtoku před vodoměrem, jsou možné pouze po předchozím souhlasu výboru Společenství vlastníků pro dům č. p. 143, 149, 156, 165, 167, 168 k. ú. Štýřice.
- 4.2.8 Ve směru průtoku za vodoměrem musí být osazen zpětný ventil o jmenovité světlosti DN 20.
- 4.2.9 Potrubí nacházející se ve směru průtoku za vodoměrem musí být bezprostředně za zpětným ventilem pevně uchyceno ke konstrukci instalační šachty nebo stěně. Uchycení musí umožňovat tepelnou roztažnost stoupacího potrubí a snadnou demontáž a montáž vodoměru, bytového uzávěru a zpětného ventilu.
- Poznámka: Za pevné uchycení podle článku 4.2.9 se považuje také navazující kovové potrubí.*
- 4.2.10 Jmenovitá světlost potrubí vedeného od stoupacího potrubí do bytu nesmí být menší než DN 20 (vnější průměr plastového potrubí 25 mm, měděného nebo nerezového potrubí 22 mm). Menší jmenovité světlosti potrubí se smějí použít k jednotlivým výtokovým armaturám (odběrným místům vody).
- 4.2.11 Plastové potrubí musí mít při teplotě 70 °C a přetlaku 0,8 MPa provozní dobu 50 let.
- 4.2.12 Při vedení plastového potrubí musí být brán ohled na jeho tepelnou roztažnost.

4.3 Vnitřní kanalizace

- 4.3.1 Nová vnitřní kanalizace musí být v souladu s ČSN EN 12056-1 až 5 a ČSN 75 6760.
- 4.3.2 Případné zásahy do odpadního potrubí lze provádět jen se souhlasem výboru Společenství vlastníků pro dům č. p. 143, 149, 156, 165, 167, 168 k. ú. Štýřice.
- 4.3.3 Instalace závěsné záchodové mísy u stěny instalační šachty se nedoporučuje, protože při větších opravách v instalační šachtě může být nutné demontovat montážní prvek, na kterém je mísa zavěšena, a vyřadit záchod z provozu.
- 4.3.4 Instalace podlahových vpustí do stávajících podlah není přípustná. Sprchy ani vany nesmějí být příčinou zatékání do stavebních konstrukcí. Sprchové kouty, okraje sprchových mís a van musejí být těsné proti pronikání vody do stropní konstrukce. V případě sprch se doporučují typové sprchové mísy (vaničky) s vodotěsným utěsněním jejich okrajů.

4.3.5 Pračka s uzavřeným cyklem praní nebo myčka nádobí musí být odvodněna tak, aby nemohlo dojít k vyplavení bytu po uvolnění hadice ani k úniku zápachu z kanalizace do bytu.

4.3.6 Všechny vodní zápachové uzávěrky musejí mít výšku vodního uzávěru nejméně 50 mm. Samostatné mechanické zápachové uzávěrky nejsou přípustné.

4.4 Vnitřní plynovod

4.4.1 Případný nový spotřební rozvod vnitřního plynovodu musí být proveden podle ČSN EN 1775, TPG 704 01 a TPG 934 01.

4.4.2 Vlastníkům ani uživatelům bytů není dovoleno zasahovat do plynovodního potrubí nacházejícího se ve směru průtoku před plynoměrem.

4.4.3 Před i za plynoměrem musí být osazen kulový uzavírací kohout.

4.4.4 Vnitřní plynovod musí být u plynoměru uchycen ke konstrukci instalační šachty nebo stěně. Rozteč plynoměru musí být zajištěna kovovou rozpěrkou.

4.4.5 Kromě sporáku není přípustná instalace dalších plynových spotřebičů.

4.4.6 Případné nepoužívané vývody vnitřního plynovodu musejí být plynotěsně zazátkovány.

4.5 Vytápění

4.5.1 Soustava ústředního vytápění, včetně otopných těles, je společnou částí domu. Vlastníkům ani uživatelům bytů není dovoleno zasahovat do soustavy ústředního vytápění (potrubí, otopných těles a ventilů). Stávající trubkový otopný registr umístěný v koupelně musí zůstat zachován.

4.5.2 V prostupech stropy nesmí být u stoupacích potrubí ústředního vytápění utěsněna mezera mezi potrubím a ochrannou trubicí.

4.6 Vzduchotechnika

4.6.1 Vlastníkům ani uživatelům bytů není dovoleno zasahovat do stoupacího potrubí vzduchotechniky.

4.6.2 Není dovoleno instalovat odsavač par napojený na vzduchotechnické potrubí.

Poznámka: Odvod vzduchu z odsavače par je možné ukončit za mřížkou průduchu spízní skříňe.

4.6.3 Kromě vyústek v koupelně a na záchodě není dovoleno zřizovat další vzduchotechnické vyústky.

4.6.4 Instalace ventilátorů v bytech odvádějících vzduch do stávajícího vzduchotechnického stoupacího potrubí není přípustná.

4.7 Klimatizace

4.7.1 Venkovní klimatizační jednotka nesmí být kotvena do venkovní stěny. Je však možné ji postavit na balkon.

4.7.2 Potrubí od venkovní klimatizační jednotky nesmí být vedeno po fasádě. Prostup potrubí od venkovní klimatizační jednotky venkovní stěnou do bytu se musí nacházet přímo u jednotky a musí být utěsněn proti vnikání vody.

4.7.3 Kondenzát z klimatizačních jednotek musí být odveden tak, aby nezatékal do stavebních konstrukcí, netekl ve větším množství na chodník a kondenzátní potrubí nebylo příčinou úniku zápachu z kanalizace do bytů.

4.8 Elektrická instalace

4.8.1 Elektrická instalace musí odpovídat všem částem ČSN 33 2000.

4.8.2 Musí být provedeno ochranné pospojování podle příslušných ČSN.

4.8.3 Společný ventilátor musí být ovládán tlačítkem bez možnosti jeho zablokování v poloze zapnuto.

4.8.4 Při rekonstrukci nebo přestavbě bytu nesmí být porušen kabel vedoucí v podlaze ke svítidlu osazeném na stropě bytu v nižším podlaží.

4.8.5 Nový přívodní kabel vedený do bytu ve schodišťovém prostoru musí být uložen v liště umístěné pod stropem. Lišta nesmí být vedena úhlopříčně.

5 Závěrečná ustanovení

5.1 Tyto technické podmínky vydal výbor společenství vlastníků ve snaze chránit všechny uživatele bytů před závadami a haváriemi. Technické podmínky jsou platné pro Společenství vlastníků pro dům č. p. 143, 149, 156, 165, 167, 168 k. ú. Štýřice. Z odchýlení

se od těchto podmínek, ČSN a technických pravidel TPG vyplývá odpovědnost vlastníka příslušného bytu za případné škody a všechny náklady spojené s odstraněním závad způsobených odlišným řešením.

5.2 Při nedodržení článků 4.1.8 a 4.3.3 hradí vlastník bytu veškeré práce a prostroje spojené s vytvořením přístupu do instalační šachty nutného pro opravu nebo výměnu stoupacích potrubí, odpadního potrubí a výměnu vodoměrů či plynoměru. Opětovné zakrytí instalační šachty po skončení oprav při nedodržení článků 4.1.8 a 4.3.3 Společenství vlastníků pro dům č. p. 143, 149, 156, 165, 167, 168 k. ú. Štýřice nezajišťuje.

5.3 Tyto technické podmínky nahrazují Technické podmínky pro přestavbu bytových jader v domech Jilová 31, 33, 35, 37, 39, 41, Brno účinné od 1. 1. 2000 a naposledy aktualizované 11. 7. 2016, které se ruší.

6 Citované a související předpisy

ČSN 33 2000	Elektrické instalace nízkého napětí (všechny části)
ČSN EN 806-1 až 5	Vnitřní vodovod pro rozvod vody určené k lidské spotřebě
ČSN EN 1717	Ochrana proti znečištění pitné vody ve vnitřních vodovodech a všeobecné požadavky na zařízení na ochranu proti znečištění zpětným průtokem
ČSN EN 1775	Zásobování plynem - Plynovody v budovách - Nejvyšší provozní tlak ≤ 5 bar - Provozní požadavky
ČSN 75 5409	Vnitřní vodovody
ČSN EN 12056-1 až 5	Vnitřní kanalizace – Gravitační systémy
ČSN 75 6760	Vnitřní kanalizace
TPG 704 01	Odběrná plynová zařízení a spotřebiče na plynná paliva v budovách
TPG 934 01	Plynoměry. Umísťování, připojování a provoz
Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu	
Nařízení vlády č. 190/2022 Sb., o vyhrazených technických elektrických zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti	
Nařízení vlády č. 191/2022 Sb., o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti	

Brno, 12. 6. 2026.

Výbor Společenství vlastníků pro dům č. p. 143, 149, 156, 165, 167, 168 k. ú. Štýřice.