

METODIKA PASPORTIZACE NEMOVITOSTÍ V MAJETKU MĚSTA HODONÍN

1. Vyhodnocení kvality a rozsahu existující plánové dokumentace, resp. míry její využitelnosti

Rozsah existující dokumentace je uveden v tabulce na listě „Seznam budov“ s uvedením dostupnosti dokumentace (výkresová dokumentace, stav digitalizace, rok vyhotovení apod.). Převládající formu dat, které má objednatel k dispozici jsou neúplné DWG a PDF soubory s technickou dokumentací, dále to jsou neúplné papírové stavební výkresy případně PDF skeny půdorysů.

Mimo této dokumentace je zejména u bytových a většiny nebytových domů k dispozici seznam místností evidovaných odborem Ekonomiky a financí, který je užíván k vyúčtování nájmu v systému iDES. Základní údaje o nemovitostech jsou zároveň evidovány v systému GINIS, kde jsou zaznamenány vybrané atributy, jako jsou údaje o budově nebo pozemku, o aktuální účetní ceně apod.

Existují také další lokální zdroje dat, které byly vytvořeny pro specifické potřeby předchozím správcem nemovitostí nebo jednotlivými referenty objednatele. Tyto seznamy jsou nejednotné a nelze je bez úprav přímo využít. V některých případech však mohou sloužit jako informační údaje při pasportizaci.

2. Požadavky na provedení pasportizace nemovitostí

Cílem pasportizace nemovitostí je vytvoření kompletní a aktuální dokumentace, která věrně reflektuje skutečný technický a provozní stav dané nemovitosti a umožňuje její efektivní správu v souladu s platnou legislativou. Bude sloužit jako vstupní data do systému CAFM, jenž umožní digitalizovanou správu nemovitostí. Tento dokument stanovuje požadavky na provedení pasportizace, včetně kontroly a ověření stávající dokumentace, zaměření skutečného stavu a případného provedení dalších potřebných analýz.

Cílem je vytvořit systém, který bude zpřístupňovat data o budovách, místnostech, pozemcích, případně dalších entitách; bude naplněn 3D scanem, umožňovat virtuální 3D prohlídku a 2D výstupy např. s půdorysem jednotlivých podlaží apod.

Dále bude naplněn textovými daty budov, místností, pozemků a případně dalších entit; bude umožňovat výkaznictví a orientaci v užívaných a vlastněných budovách, místnostech, pozemcích a případně dalších entitách.

Součástí pasportizace nemovitostí je v případě nesouladu mezi skutečným stavem nemovitosti a dostupnou dokumentací vypracování dokumentace skutečného stavu objektu, která bude dle platných stavebních standardů a norem a bude splňovat platnou legislativu pro podání na stavební úřad.

Provedení kontroly existující dokumentace

Vzhledem k tomu, že aktuální dokumentace je nekompletní, bude třeba provést i kontrolu dokumentace uloženou na stavebním úřadě v Hodoníně (kolaudační rozhodnutí, PBŘ, změna užívání apod.) a porovnat s dostupnou dokumentací objednatele.

Fyzická kontrola objektu

Fyzickou kontrolou a 3D skenováním uvedených nemovitostí bude provedeno porovnání s existujícími podklady (DWG, PDF, papírové výkresy). Jakékoliv rozdíly mezi skutečným stavem a existujícími dokumenty musí být **identifikovány a zaznamenány**. Nesoulady mohou zahrnovat např. změny v dispozici, přestavby, rozšíření prostor, změny v konstrukci nebo neaktuální dokumenty.

Po identifikaci nesouladů bude provedena **aktualizace dokumentace** tak, aby byla v souladu se skutečným stavem. Pokud některé informace chybí nebo jsou zastaralé, bude stávající dokumentace aktualizována případně vytvořena dokumentace nová. Dokumentace musí být v souladu s platnou legislativou viz Vyhláška č. 131/2024 Sb., příloha 11 a připravena pro podání na stavební úřad.

3D zaměření objektu bude sloužit zároveň jako virtuální prohlídka nemovitosti namísto běžně pořizované fotodokumentace.

Prostorový pasport

Prostorová pasportizace bude zahrnovat všechny náležitosti požadované na listě „Prostorový pasport“ případně může být doplněna o údaje, které budou zjištěny při provádění pasportizace. V prostorové pasportizaci jsou požadovány obecné údaje k nemovitostem, údaje z Katastru nemovitostí, technické a stavební údaje vč. podlaží. Dále jsou požadovány informace k budovám, bytovým a nebytovým jednotkám, místnostem a jejich výměře. Dále údaje o parcelách a pozemcích, které jsou součástí pasportizovaných staveb případně jsou v jejich blízkosti.

V rámci prostorového pasportu bude rovněž požadováno označení technických prvků a obsluhovaného úseku některých technických prvků. Např. u vzduchotechniky je požadavek na grafické označení prostorů, které jsou odvětrávány konkrétním zařízením. Podobně u uzavěrů vody je požadavek na zobrazení patřičného úseku, dále pak obsluhovaný úsek jednotlivých el. rozvaděčů. apod.

Poznámky k některým požadavkům:

1. **Budovy**

1.1 Obecné údaje

Číslo/Kód budovy – identifikátorem bude číslo popisné s alfabetským znakem na začátku kódu. Na konci kódu bude rezerva pro případný doplňující znak. Alfabetský znak „H“ na začátku bude identifikátorem pro k.ú. Hodonín. Alfabetský znak na konci bude rezervou pro případ shodného č. p. Např. Polní s č. p. 4004 je shodné číslo pro všechny vchody tj. 10, 12, 14, 16, 18, v tom případě by např. 4004D byla identifikace pro Polní 16.

Typ stavby – výčet způsobů využití stavebního objektu, který je použit v [ISÚI](#) a vychází z přílohy katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb.

2. **Podlaží**

2.1 Obecné údaje

Plocha podlaží (LA) je plocha jednoho podlaží, včetně všech vnitřních ploch, měřená k vnějšímu trvale dokončenému povrchu. Definována je dle ČSN EN 15221-6.

3. **Jednotky**

3.1 Obecné údaje

Plocha – vnitřní podlahová plocha jednotky – způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce vychází z nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím:

(1) Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařízení předměty ve vnitřní ploše bytu.

(2) Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci 1 a plocha pouze dolního průmětu schodiště.

(3) V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.

(4) Vypočtená podlahová plocha bytu podle odstavců 1 až 3 se uvádí v m² a zaokrouhuje na jedno desetinné místo tak, že pět setin m² a více se zaokrouhuje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m² se nepřihlíží.

Plocha – čistá podlahová plocha jednotky – součet vnitřních ploch všech místností měřených k vnitřním povrchům dle ČSN EN 15221-6 kategorie NRA.

Plocha – započitatelná podlahová plocha jednotky – součet započitatelných ploch jednotlivých místností pro každou bytovou jednotku podle její dispozice. Zohledňuje se způsob užívání jednotky, kdy se započitatelná podlahová plocha násobí odpovídajícím koeficientem uvedeným v příloze č. 1 vyhlášky č. 269/2015 Sb.

Plocha zděného sklepa – plocha sklepa (zděná místnost), která náleží k bytové/nebytové jednotce.

Plocha sklepní kóje – plocha sklepního boxu, který náleží k bytové/nebytové jednotce.

4. Místnosti

4.1 Obecné údaje

Plocha – čistá podlahová plocha (NRA) – vnitřní podlahová plocha měřená k vnitřním povrchům dělících konstrukcí dle ČSN EN 15221-6 kategorie NRA.

Plocha – započitatelná podlahová plocha – Pro účely rozúčtování tepla a její základní složky je používána „Započitatelná podlahová plocha“ dle vyhl. 269/2015 Sb. Zákon č. 67/2013 Sb. Tato plocha je vypočtena na základě koeficientů uvedených v příloze č. 1 vyhlášky č. 269/2015 Sb. Princip započitatelné plochy závisí na tom, že se berou v úvahu místnosti, které nejsou přímo vytápěny, a jejich plocha se následně snižuje podle stanovených koeficientů. Důvodem je skutečnost, že tyto místnosti jsou vytápěny pouze infiltrací tepla bez přímého zdroje.

Technický pasport

Technická pasportizace bude zahrnovat zaměření a zakreslení požadovaných prvků do stavebních půdorysů. Zakreslení bude zobrazovat umístění a velikosti technologických zařízení. Umístění technologie v dané místnosti bude zaměřeno s přesností do 5 cm od příslušných zdí. V případě větších technologií např. velké kotle, tlakové nádoby, VZT jednotky atd. bude zakreslen půdorysný schematický

obrys, ne přesný tvar zařízení „nenahrazuje se strojírenský výkres“. Do zakresleného obrysu technologie bude zapsán název technologie dle vzorových značek uvedených v legendě zařízení. V případě menších technologických zařízení např. rozvodná skříň, ohřívač vody, tlaková nádoba, klimatizační jednotka aj. bude použito znázornění přímo značkou z legendy zařízení.

Technická zařízení a prvky TZB, které jsou zaměřována a vykreslována:

- Zdvihová zařízení (výtahy, plošiny)
- Tepelná technika (kotle, topidla, radiátory)
- Tlakové nádoby
- Vzduchotechnická jednotka
- Klimatizační jednotka (vnější, vnitřní)
- Ohřívač vody (el. bojler, plynový ohřívač apod.)
- Radiátor
- Prvky požární bezpečnosti (hydrant a hasící přístroj, požární uzávěr (pokud je jeho umístění známo), sprinklery, EPS, nouzové osvětlení)
- Hl. uzávěr vody, odběrné místo, stupačkový uzávěr, úpravna vody, prvky sanity (umyvadlo, WC, bidet)
- Hl. vypínač el. proudu, odběrné místo, rozvodná skříň, svítidla
- Hl. uzávěr plynu, odběrné místo

V technické pasportizaci bude dále provedeno zakreslení obsluhovaných úseků:

- Klimatizace větrání (tepelná čerpadla)
- Vzduchotechnika
- Elektronická požární signalizace
- Stupačkový uzávěr vody
- Rozvaděč
- Elektronický zabezpečovací systém (EVS)
- Záložní zdroj

Poznámky k některým požadavkům:

6.2 Hlavní uzávěr vody – jedná se o hl. uzávěr vody pro budovu

6.4 Umyvadlo – pasportizace bude prováděna jen v nebytových domech (úřadovny apod.) a nebude prováděna v bytech

6.5 WC – pasportizace bude prováděna jen v nebytových domech (úřadovny apod.) a nebude prováděna v bytech

8.4 Svítidla – pasportizace bude prováděna jen v nebytových domech (úřadovny apod.) a nebude prováděna v bytech

3. Číselníky

Číselníky a užití kódy při pasportizaci budou primárně vycházet z příloh požadovaných dat jednotlivých druhů pasportů, které stanovují závazné standardy pro klasifikaci prostor, vybavení, stavebních prvků či technických systémů. V případě, že některé číslníky nebudou v zadání obsaženy nebo budou pro

konkrétní pasportizaci nedostatečné, je možné je — po konzultaci a schválení objednatelem — doplnit o číselníky zpracovatele pasportizace. Tyto doplněné číselníky musí být v souladu s celkovým systémem evidence a musí být transparentně dokumentovány pro účely další správy a případné aktualizace pasportu.
