

# Technickoekonomické atributy stavebních objektů

Cílem tohoto dokumentu je sjednotit zápis technickoekonomických atributů stavebních objektů (TEA SO) do Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN).

TEA SO jsou dalšími údaji vedenými o stavebním objektu (§ 34 zákona o základních registrech). Údaje o TEA SO zapisuje editor těchto údajů, kterým je příslušný stavební úřad. Pokud stavební objekt nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, je editorem obec, na jejímž území se stavební objekt nachází. TEA SO jsou nereferenčními údaji vedenými v RÚIAN.

Údaje o TEA SO byly v době před spuštěním systému základních registrů zjišťovány prostřednictvím statistického výkazu Stav 7-99 (Hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu). Vedením TEA SO v RÚIAN byl výkaz Stav 7-99 zredukován. Údaje o TEA SO primárně sloužily a slouží pro potřeby statistického zjišťování. Široké využití mají ale v celé veřejné správě.

Obsah definic TEA SO, uvedených v tabulce níže, vychází z konzultací mezi Českým statistickým úřadem, Ministerstvem pro místní rozvoj a Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním.

Technickoekonomický atribut stavebního objektu	Číselník v ISÚI/RÚIAN	Definice technickoekonomického atributu stavebního objektu
měsíc a rok dokončení	datum ve formátu XX.YY.ZZZZ  <i>pozn.: V ISÚI je zavedena kontrola, která neumožňuje zadat budoucí datum.</i>	U staveb dokončených po 1. 1. 2018 uveďte jako datum dokončení: <ul style="list-style-type: none"><li>- datum vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí (v případě budov podléhajících kolaudaci) nebo</li><li>- datum dokončení stavby uvedené ve formuláři „<a href="#">Žádost o přidělení č.p./č.ev.</a>“ (v případě číslovaných budov nebo mobilních domů, které nepodléhají kolaudaci, ale vyžadují povolení stavby<sup>1</sup>) nebo</li><li>- datum dokončení stavby uvedené ve formuláři „<a href="#">Ohlášení dokončení stavby</a>“ (v případě stavebních objektů bez č.p./č.ev., které nepodléhají kolaudaci, ale vyžadují povolení stavby<sup>1</sup>,</li></ul>

<sup>1</sup> Za povolení stavby se podle § 118 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, považuje souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru podle § 106, stavební povolení podle § 115, veřejnoprávní smlouva podle § 116, oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora podle § 117, společné povolení, opakované stavební povolení nebo dodatečné povolení stavby podle § 129, územní rozhodnutí, ve kterém stavební úřad podle § 78 odst. 6 stanovil, že k provedení stavby nebude vyžadovat ohlášení, územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouva podle § 78a anebo územní souhlas u stavebních záměrů podle § 103.

	<p><i>Datum dokončení je možné zadat jen v rozmezí od 1. 1. 1886 (zavedení Českého stavebního řádu) do současnosti.</i></p>	<p>případně datum uvedené ve formuláři „Prohlášení vlastníka, že nová stavba byla dokončena“ (v případě stavebních objektů bez č.p./č.ev., které nevyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu) - dokument lze získat z Dálkového přístupu do katastru nemovitostí.</p> <p>V případě starších objektů u staveb dokončených:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- do 31. srpna 1956 se datum dokončení zapisuje v souladu s povolením užívání stavby vydané stavebním úřadem podle dříve platných předpisů;</li> <li>- v období od 1. září 1956 do 30. září 1976 podle rozhodnutí o povolení k uvedení dokončené stavby do trvalého provozu (užívání), vydané podle § 15 a § 16 vládního nařízení č. 8/1956;</li> <li>- v období po 1. říjnu 1976 a pravomocně povolených do 31. 12. 2006 - datum nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí;</li> <li>- v období po 1. 1. 2007 do 31. 12. 2017 se zapisuje: <ul style="list-style-type: none"> <li>- datum následujícího dne po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad do protokolu zaznamenal ověření splnění podmínek podle § 119 odst. 2 stavebního zákona ve znění do 31. 12. 2017, nebo</li> <li>- datum 30. dne od podání oznámení záměru započít s užíváním stavby, pokud stavební úřad rozhodnutím užívání stavby nezakázal, anebo</li> <li>- datum písemného souhlasu s užíváním stavby (podle § 120 odst. 4 stavebního zákona, ve znění do 31. 12. 2017), které stavební úřad vydal po odstranění nedostatků, pro které bylo užívání stavby zakázáno;</li> </ul> </li> </ul> <p>U stavebního objektu, u kterého se rozhodnutí, kterým bylo povoleno jeho užívání, nezachovalo, zapisuje editor poslední měsíc pravděpodobného roku dokončení stavby podle dokumentace skutečného provedení stavby ověřené stavebním úřadem (viz § 12 odst. 1 vyhlášky č. 359/2011 Sb.).</p> <p>V případě staveb v předčasném užívání datum dokončení zapisuje editor až po dokončení stavby.</p> <p>V případě změny dokončeného stavebního objektu (nástavby, přístavby, stavební úpravy) se datum dokončení nemění.</p> <p>V případě stavebních objektů nepodléhajících stavebnímu povolení nebo ohlášení, tzn. těch stavebních objektů, jejichž editorem je obec, se uvede datum dokončení v součinnosti s vlastníkem stavby, např. při přidělení č.p./č.ev. Je možné využít i datum z formuláře „Prohlášení vlastníka, že nová stavba byla dokončena“ získaného z Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí.</p> <p><i>Poznámka: Editor by měl zkontrolovat, že byla stavba provedena na základě rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem (územní rozhodnutí, územní souhlas, veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí).</i></p>
--	---	---

<b>počet bytů u stavebního objektu s byty</b>	číselná hodnota (povoleno 4 cifry)	<p>Počtem bytů v budově se rozumí součet bytů, do kterého se zahrnou všechny byty trvale obydlené jako stavebně technické jednotky (tzn., administrativně rozdělený byt se počítá jako jedna bytová jednotka) a dále všechny neobydlené byty i byty uvolněné dočasně k jiným účelům než k bydlení.</p> <p>Bytem se rozumí soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky <u>na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.</u></p> <p>U stavebního objektu se způsobem využití stavba pro rodinnou rekreaci se uvádí počet bytů nula. Jedná se o stavbu určenou pro rodinnou rekreaci nikoli pro bydlení. Naopak u stavebního objektu se způsobem využití rodinný dům by měl být vždy uveden minimálně jeden byt (rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, viz § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).</p>
<b>zastavěná plocha</b>	číselná hodnota (povoleno 6 cifer)	<p>Zastavěnou plochou stavebního objektu se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají.</p> <p>Informace o zastavěné ploše je jedním z údajů o stavbě v dokumentaci stavby (viz obsah dokumentace podle vyhlášky č. 499/2006 Sb.).</p>
<b>obestavěný prostor</b>	číselná hodnota (povoleno 8 cifer)	<p>Obestavěný prostor budovy je součet obestavěných prostor základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešení. Obestavěný prostor základů je dán kubaturou základových konstrukcí. Obestavěný prostor objektu a zastřešení je ohraničen vnějšími plochami obvodových konstrukcí, dole rovinou spodní úrovně podlahové konstrukce a nahoře vnějšími plochami střechy.</p> <p>Informace o obestavěném prostoru je jedním z údajů o stavbě v dokumentaci stavby (viz obsah dokumentace podle vyhlášky č. 499/2006 Sb.).</p>
<b>podlahová plocha</b>	číselná hodnota (povoleno 6 cifer)	<p>Podlahová plocha budovy představuje celkovou využitelnou podlahovou plochu budovy (vč. půdy). Do této plochy se nezahrnují stavební plochy (např. plochy nosných, dělicích nebo jiných konstrukcí – sloupy, pilíře, příčky, komíny).</p> <p>Podlahová plocha zpravidla odpovídá ploše užitné, která je jedním z údajů o stavbě v dokumentaci stavby (viz obsah dokumentace podle vyhlášky č. 499/2006 Sb.).</p>
<b>počet nadzemních a podzemních podlaží</b>	číselná hodnota (povoleno 4 cifry)	<p>Součet všech podlaží v budově. Je-li budova podsklepená, pak se započítávají i podzemní podlaží. Pro statistické účely se obyvatelné podkroví (zpravidla u rodinných domů) započítává jako samostatné nadzemní podlaží.</p>
<b>druh svíslé nosné konstrukce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cihly, tvárnice</li> <li>- kámen</li> <li>- kámen a cihly</li> <li>- stěnové panely</li> </ul>	<p>Za nosné zdi se považují ty, které nesou stropy a střechu. Při určování převažujícího materiálu nosných konstrukcí se nepřihlíží k materiálu základů ani příček. Jsou-li nosné konstrukce více materiálů, uvede se převažující materiál.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nepálené cihly</li> <li>- dřevo</li> <li>- jiné materiály a kombinace</li> <li>- nedefinováno</li> <li>- nezjištěno</li> <li>- kámen, cihly, tvárnice</li> <li>- monolit</li> </ul>	
připojení na vodovod	<ul style="list-style-type: none"> <li>- s vodovodem</li> <li>- bez vodovodu</li> <li>- nezjištěno</li> </ul>	Připojením budovy na vodovod se rozumí vybavenost budovy z titulu napojení na vodovod. S vodovodem znamená, že je budova napojena na vodovod z veřejné sítě nebo na vodovod domácí (ze studny).
připojení na kanalizační síť	<ul style="list-style-type: none"> <li>- přípoj na kanalizační síť</li> <li>- vlastní čistička</li> <li>- žumpa, jímka, septik</li> <li>- bez kanalizace a jímky</li> <li>- nedefinováno</li> <li>- nezjištěno</li> </ul>	<p>Připojením budovy na odpad se rozumí, zda má dům domovní přípojku na kanalizační síť (veřejnou), vlastní domácí čističku odpadních vod, žumpu, jímku či septik, nebo zda je bez kanalizace a jímky (přímý odpad do terénu či vodoteče).</p> <p>Je-li dům napojen např. na jímku výrobního (např. zemědělského) objektu, je uvedena "jímka".</p> <p>Rozhodující pro vyplnění otázky je likvidace splaškových, nikoliv dešťových vod.</p>
připojení na rozvod plynu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plyn z veřejné sítě</li> <li>- plyn z domovního zásobníku</li> <li>- bez plynu</li> <li>- nedefinováno</li> <li>- nezjištěno</li> </ul>	<p>Připojení budovy na plyn charakterizuje možnosti využívání plynu a jeho zdroje z veřejné sítě či domovního zásobníku. Veřejnou sítí se rozumí plynovodní síť zemního plynu, případně lokální síť nebo zásobník plynu s rozvodem pro více odběratelů. Plyn zavedený z veřejné sítě - jeho spotřeba se zaznamenává plynoměrem.</p> <p>Za zdroj se nepovažují tlakové lahve na propan-butan, v těchto případech je budova "bez plynu". Není rozhodující, zda se plyn skutečně v budově spotřebovává.</p>
způsob vytápění	<ul style="list-style-type: none"> <li>- centrální domovní</li> <li>- centrální dálkové</li> <li>- lokální</li> <li>- jiné (i bez topení)</li> <li>- nezjištěno</li> </ul>	<p>Způsobem vytápění budovy se rozumí vytápění budovy centrálním, lokálním či jiným způsobem; uvádí se převažující způsob vytápění v budově.</p> <p>Příklady zastoupení jednotlivých kategorií:  <u>Centrální domovní:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- centrální domovní kotel na zemní plyn bez dalšího zdroje</li> <li>- centrální domovní kotel na zemní plyn a krbová kamna na dřevo na přitápění</li> <li>- centrální domovní kotelna s tepelným čerpadlem a pomocným elektrokotlem</li> <li>- centrální domovní elektrokotel s využitím solárních kolektorů na přitápění</li> <li>- centrální domovní kotel na zemní plyn s využitím solárních kolektorů na přitápění</li> <li>- centrální domovní kotel na dřevěné pelety bez dalšího zdroje</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- centrální domovní kotel na uhlí s občasným spoluspalováním dřeva</li> <li>- centrální domovní kotel na dřevoplyn a krbová kamna na dřevo na přitápění</li> </ul> <p><u>Centrální dálkové:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- centrální dálkové vytápění bez dalšího zdroje např. na městském sídlišti</li> </ul> <p><u>Lokální:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokální plynová kamna na zemní plyn (WAW) bez dalšího zdroje</li> <li>- lokální krbová kamna na dřevo a elektrické přímotopy na přitápění</li> </ul> <p><u>Jiné (i bez topení)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ostatní způsoby vytápění, např. krb s rekuperací a dále zahrnuje budovy bez vytápění, např. garáže.</li> </ul>
vybavení výtahem	<ul style="list-style-type: none"> <li>- s výtahem</li> <li>- bez výtahu</li> <li>- nezjištěno</li> </ul>	<p>Vybavením budovy výtahem se rozumí takové vybavení budovy, které mohou uživatelé bytů v budově běžně využívat.</p> <p>V případě, že je budova vybavena pouze nákladním výtahem, který uživatelé bytu nemohou běžně užívat (např. v provozních budovách), považuje se za budovu bez výtahu.</p>