verze po úpravách - 21.5.2008

Zápis

ze semináře Nemofora o budoucím registru bytů

konaném dne 23. dubna 2008

Místo: ČÚZK, zasedací místnost č. 417

Účast: dle prezenční listiny (celkem 38 účastníků)

Program:

9.30 ***Úvodní slovo*** *– Ing. Karel Štencel – ČÚZK; místopředseda Nemofora*

9.40 **Statistické zjišťování o bytové výstavbě**
Ing. Kateřina Sendlerová – ČSÚ, odbor geščního zpracování dat Brno

9.50 **Základní údaje o bytové výstavbě**
Ing. Petra Cuřínová – ČSÚ, odbor metodiky statistiky průmyslu, stavebnictví a energetiky

10.00 **Sčítání lidu, domů a bytů a využití registrů**
Ing. Josef Škrabal – ČSÚ, odbor statistiky obyvatelstva

10.10 **Využití výstupů ze šetření o stavebnictví pro registr**
RNDr. Jiří Štěpnička – ČSÚ, odbor statistických registrů

10.20 **Jednoznačná identifikace bytu**
Ing. Zdeňka Udržalová – ČSÚ, odbor statistických registrů

10.30 – 10.45 diskuse

11.00 **Byty v katastru nemovitostí**
Ing. Květa Olivová – ČÚZK

11.10 **Prezentace Ministerstva vnitra**
Ing. Tomáš Holenda – MV

11.20 **Registr bytů ve vztahu k zák.č. 72/1994 Sb.**
Ing. Zbyněk Smejkal – Česká společnost certifikovaných odhadců majetku

11.30 **Využití trojrozměrných GIS v katastru nemovitostí a ve vytvoření registru bytů**
Ing. Milan Kocáb, MBA – Komora geodetů a kartografů

11.40 – 12.30 diskuse, závěry

Bylo zaznamenáno:

Úvodní slovo – Ing. Karel Štencel, ČÚZK, místopředseda Nemofora: cílem semináře je seznámit se s tématikou bytů a její evidencí na úřadech státní správy i s využíváním bytů pro různé účely a společně prodiskutovat možnosti vzniku budoucího registru bytů. Předpokladem je získání co možná nejlepšího přehledu o všech zainteresovaných subjektech a jejich požadavcích na registr bytů, který by mohl být vybudován jako agendový registr nad registrem územní identifikace, adres a nemovitostí. Pro seminář bohužel nepodařilo zajistit účast kompetentních osob z odboru územního plánování MMR, pod který spadají stavební úřady evidující řadu údajů o bytech, ani ze Svazu měst a obcí, jehož členy jsou obce jako významní vlastníci i správci budov a bytů.

Výtah obsahu prezentací

Statistická zjišťování o bytové výstavbě (řady Stav) - byla představena stávající statistická zjišťováních ČSÚ o bytech. Předmětem šetření jsou všechny nově dokončené budovy, které budou mít přiděleno domovní číslo, všechny budovy ve stávajících areálech a všechny nově vzniklé byty ve stávajících budovách. Dotazníky jsou od roku 1997 geokódovány územními identifikacemi a obsahují technické ukazatele budov a bytů. Předmětem dalšího šetření ČSÚ jsou

odstraněné budovy a zrušené byty s vybranými ukazateli. Závěr prezentace byl věnován respondentům tohoto šetření, stavebním úřadům, a zavedeným formám součinnosti.

Základní údaje o bytové výstavbě – prezentován systém, obsah poskytovaných údajů o bytové výstavbě a směry užití dat; výsledky analýzy bytové výstavby v roce 2006 a vybrané údaje za rok 2007.

Sčítání lidu, domů a bytů a využití registrů – sčítání a registry patří k sobě a v současnosti je zřejmá snaha o využití výsledků SLDB 2011 pro RUIAN a pro soustavu údajů. Legislativní příprava příštího sčítání je ve vysokém stupni rozpracovanosti. Inovace směřují do širšího využívání administrativních zdrojů dat, do dodavatelského způsobu distribuce a sběru dat a do možnosti předání dat přes internet. Navrhovaný seznam údajů za domy a za byty navazuje na minulé censy a doporučení mzn. institucí. Představen způsob identifikace bytu při sčítání – buď se číslo opíše ze dveří či při neočíslovaných bytech se použije metodický postup zdola nahoru a zleva doprava na patře. Komplikace – nemožnost předvyplnění formulářů za byty údaji z administrativního zdroje (s výjimkou jednobytových budov dle RSO). Na všech formulářích budou předvyplněny identifikace.
Celosvětový trend spěje ke sčítáním založených na využívání registrů a u nás je začátkem návrh zákona o základních registrech.

Využití výstupů ze šetření o stavebnictví pro registr - šetření o bytové výstavbě (viz výše) je jedním ze základních aktualizačních zdrojů Registru sčítacích obvodů a budov (dále RSO). Obsahem tohoto registru je soustava územních a evidenčních prvků, které jsou v gesci ČSÚ i jiných institucí, a dále také budovy. Kromě toho jsou k jednotlivým budovám do registru zapisovány i byty a technické parametry budov i příslušných bytů. Právě šetření Stav je pro zápis správného počtu bytů k dané budově a zápis technických parametrů budov a bytů do registru stěžejní. I s ohledem na neexistující jednoznačnou identifikaci bytů může být šetření Stav zaměřeno na sběr dat o jednotlivých budovách, nikoli bytech. Vytěžování informací o jednotlivých bytech pro účely registru je značně omezené, tzn. že některé z technických parametrů bytů je možné do registru zapisovat pouze v určitých případech a informace jsou tudíž neúplné. Šetření Stav je v současné době pro RSO jediným plošným zdrojem informací o bytech a tedy naprosto nenahraditelným.

Jednoznačná identifikace bytu – v RSO je zaevidováno více než 4,5 milionu bytů a téměř sto procent budov s byty je lokalizováno. Přirozená identifikace budov (část obce, typ čísla, číslo domovní) je pro účely evidence budov rozšířena o pořadová čísla vchodů k bytům v rámci jedné budovy, které v obcích se zavedeným systémem orientačních čísel odpovídají jednotlivým adresám budov. V rámci vchodu jsou pak byty očíslovány téměř vždy od 1. Byla představena podrobná metodika číslování bytů v budově a mechanismus údržby číslování bytů v podmínkách statistického registru. Evidence se využívá ve více informačních úrovních (pro úlohy šetření v domácnostech, pro sčítání lidu – od adresy bytu po jeho technické parametry). Údaje o bytech ze zdroje sčítání lidu využívají zejména záchranné systémy a na významu nabývají aplikace zaměřené na zdraví obyvatelstva (hlukové mapy MZdrav a rozložení bytů v prostoru). Problémy v evidenci bytů se odvíjejí od omezené vypovídací schopnosti dat a z nedokonalé identifikace bytů, která spočívá v nejednoznačné identifikaci bytu a neexistujícím systému údržby označení bytů. Za těchto okolností na data o bytech ze sčítání 2001 nebudou moci být navázána data z dalšího sčítání 2011! Bylo představeno technické řešení prohloubení jednoznačné identifikace bytu (typologie podlaží aj. prvky) a představa údržby systému číslování bytů vlastníky objektů. Zcela zásadním krokem je nastavení jednoznačné identifikace bytů a spuštění její údržby, které se může odehrát ve více variantách, od varianty (izolovaného) řešení na straně ČSÚ, tak po optimální variantu na straně základních registrů a návazných agend. Každopádně nastavení jednoznačné identifikace a spuštění systému údržby bytů je minimálním, relativně samostatným krokem, na kterém by se dal stavět další rozvoj datové základny.

Byty v katastru nemovitostí – v katastru nemovitostí se eviduje byt v rámci budovy, ve které je jako jednotka podle zákona o vlastnictví bytů vymezen, číslem bytu a příslušným spoluvlastnickým podílem vlastníka bytu na společných částech domu a pozemku; předmětem zápisu jsou všechny dokončené byty i rozestavěné (dle přání vlastníka), které jsou jako jednotky vymezeny v budově podle zákona o vlastnictví bytů, za předpokladu, že budova, ve které jsou byty vymezeny, je předmětem evidování v katastru nemovitostí; poznámka – pořád platí, že podzemní budovy se v katastru nemovitostí neevidují, pokud aspoň částečně nevystupují na povrch; sledovanými údaji jsou číslo bytové jednotky, údaje o budově, typ jednotky, způsob využití jednotky aj.; ve výstupech

z katastru nemovitostí se pak objevuje označení jednotky vyjádřením č.budovy/č. jednotky; byl vysvětlen obsah listu vlastnictví na příkladě;

Prezentace Ministerstva vnitra – Ing. Holenda – představa o vzniku agendy bytů v návaznosti na RUIAN, která by měla zdroje v katastru nemovitostí, SLDB 2011; Ing. Weis – je nutné definovat bytovou jednotku, její vymezení (pod uzavřením či nikoliv), nebytový prostor, příslušenství bytů; identifikovat a lokalizovat byty jedině cestou přes povinnosti vlastníků budovy; mezi zdroje patří katastr nemovitostí, RSO v návaznosti na SLDB (archívy stavebních úřadů – nereálné); vymezení seznamu údajů jako jeden z nejbližších kroků; mělo by jít o neveřejný registr;

Registr bytů ve vztahu k zák.č. 72/1994 Sb. – máme definici např. rodinného domu?; důležitý je např. typ podlaží, protože se to projeví v oceňování majetku; do katastru nemovitostí nevstupují změny ve výměrách bytů; řeší někdo podkroví, zda má parametry obytné místnosti?; poznámka - způsob využití budov dle katastru je z 15-20 % u budov pro bydlení jinak a neodpovídá realitě (nejde o budovu k bydlení);

Využití trojrozměrných GIS v katastru nemovitostí a ve vytvoření registru bytů – dvourozměrné zapisování nestačí, do vlastnických hranic se musí začít promítat nemovitosti v třetí dimenzi; byty nejsou součástí katastru nemovitostí a evidují se na základě Prohlášení vlastníka včetně jeho zákresu bytové jednotky (není standardizováno); je propracován 2,5 D model dle vrstev (podlaží?), ale přechod na 3D u bytového fondu se nevyvíjí, přičemž je nanejvýš vhodný; využití 3D by bylo mnohočetné, náročné - šlo by o vývoj na úrovni vědeckého projektu;

Diskuse

MV Ing. Holenda – dotaz, zda existuje evropské nařízení ke sčítání. Ing. Škrabal – ano a je zapracované v návrhu zákona o sčítání 2011.

ČÚZK Ing. Štencel – shrnutí: 1. většina ISVS má problém s aktualizací; aktualizace registru bytů by měla být zajištěna od stavebních úřadů; 2. problémem bude pořízení vstupních dat; 3. problémem je jednoznačná identifikace bytů; 4. nejsou standardy v legislativě; 5. bude MV gestorem?

ČÚZK Ing. Poláček – potřeba vymezit pozitiva a negativa vč. ekonomiky;

MF – registr bude velmi užitečný pro daňový systém;

MV Ing. Holenda – řešení by mohlo být krátkodobého charakteru jako agenda bytů pod RUIAN; nutnost zakomponovat obsah ještě do návrhu zákona o SLDB 2011;

VÚGK Zdiby Ing. Beneš – podpora vzniku agendy;

MV Ing. Weiss – koordinace obsahu RUIAN s nemovitostmi vč. bytových jednotek s atributy;

ČÚZK Ing. Štencel – vycházet z budov v RUIAN a větší rozlišení o bytech na úrovni agendového systému;

ČSÚ Ing. Udržalová – potřeba dalších jednání, vystihnout jádro údajů pro agendu a s ním začít;

MF – připomínky k seznamu údajů zjišťovaných při SLDB 2011 byly zaslány na ČSÚ;

ČSCOM Ing. Smejkal – problémy jsou s různými definicemi pro různé účely, např. i bytu, obytné místnosti;

ČSÚ Ing. Srb – chybí jednoznačná definice bytu, co je byt (např. v rekreačních objektech se jedná o byt či nikoli?); šetření výchozího stavu je nutné ve všech objektech vč. rekreačních; dle názoru bude třeba speciální zákon, SLDB neoznačí, co je byt a co už ne;

ČÚZK Ing. Štencel – účelný bude postup po etapách;

MV Ing. Holenda – novela vyhlášky 326 je možnou cestou jak nastavit systém přidělování čísel bytům;

ČSCOM Ing. Smejkal – bude prováděcí vyhláška k zákonu o SLDB?;

Geodis Ing. Zedníčková – datově jsme na tom dobře s údaji 3D, jde o desítky velkých měst;

MMR Ing. Hanková – potřeba sjednocování definic (např. podlahové plochy) je velmi nereálné, protože by to bylo velmi podrobné a tudíž by to řadě případů nevyhovovalo; datově založit registr bytů na SLDB;

MF – definice je třeba udělat pro registr bytů a takto je deklarovat;

ČSCOM Truhlář – jednotná definice na byt musí být, ale u definice podlahových ploch aj. specifikací už by měl být prostor pro volnější výklad;

Závěry semináře:

1.
prosazovat členy sdružení realizaci návazných jednání o závěrech semináře (případně iniciovat vznik mezirezortní pracovní skupiny pro byty)

- u jednotlivých rozhodujících resortů MV, ČSÚ, ČÚZK, MF, MMR se zaměřením na vznik agendy bytů a vzniku systému identifikace bytů jako minimálního, relativně samostatného řešení;
- cestu vzniku agendy o bytech nad RUIAN (nikoli jako její součást);
- dohodu o tom, kdo bude gestorem agendy o bytech;

2.
s podporou členů sdružení prosazovat legislativní řešení

- samostatným předpisem;
- či novelou vyhlášky MV č. 326 – rozšíření o označování bytů vlastníky;
- prozkoumat současné možnosti sledovaných údajů dle návrhu zákona o SLDB 2011, který v dubnu t.r. prošel připomínkovým řízením mezi resorty;

3.
s podporou členů sdružení prosazovat metodické řešení

- definování bytu a jeho atributů v měnících se podmínkách bydlení v ČR;

4.
s podporou členů sdružení prosazovat obsahové řešení

- cestou vykomunikování obsahu příštího SLDB v rámci ukončeného připomínkového řízení; propracování vyčíslení přínosů a rizik vč. ekonomických;

5.
uspořádat obdobné fórum Nemofora v roce 2008/9 s účastí Svazu měst a obcí, zástupců stavebních úřadů

- o výsledcích jednotlivých jednáních o agendě bytů;

Prezentace ze semináře jsou dostupné na stránkách Nemofora (www.cuzk.cz/nemoforum)

Zapsala:
Ing. Udržalová, člen Nemofora za ČSÚ