

Směrnice pro výpočet nájemní plochy pro obytné prostory (Np/Op)



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
(Společnost pro výzkum hospodárnosti nemovitostí,
registrované sdružení)
Society of Property Researchers, Germany



Stav směrnice: **1. května 2012**



Pracovní tým 1 definice plochy

Mario Bonet (vedoucí)
Joachim Schmidt (zástupce vedoucího)
Dr. Joachim Will (vedoucí prodejní plochy UAK)
Prof. Ulrich Elwert (výbor pro stanovování norem DIN277)
Dirk Blaurock
Markus Grandjean
Prof. Marc Grief
Dr. Ira Hörndler
Hendrik Lindemann
Stefan Pfeifer

Pracovní tým děkuje za odbornou spolupráci panu:
Dr. Hansovi Langenbergovi
a panu Peterovi Burkovi

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
(Společnost pro výzkum hospodárnosti nemovitostí,
registrované sdružení)
Society of Property Researchers, Germany

Mosbacher Straße 9
65187 Wiesbaden
Internet: www.gif-ev.de

Telefon (0611) 236810-70
Telefax (0611) 236810-75
E-mail: info@gif-ev.de

Titulní
fotografie

© Jomare - Fotolia.com
© Dark Vectorangel - Fotolia.com
© PANORAMO.de - Fotolia.com

Nákres a výroba: werk18.de | Berlin



A. Úvodní poznámky

V roce 2004 zjistil Institut pro stavbu a bydlení v rámci jedné studie¹, že pro pojem obytné plochy v Německu neexistuje obecně jednoznačná definice ani jednotné výpočetní modely. Neexistuje žádná závazná směrnice pro výpočet obytné plochy v soukromě financované bytové výstavbě.

Poté, kdy došlo ke stažení normy DIN 283 existovaly právně závazné definice pouze pro veřejně financované bydlení: V roce 2004 nahradila Nařízení o obytných plochách (WoFIV) předpisy pro výpočet obytné plochy ve Druhém nařízení o výpočtech (II. BV).

WoFIV platí pouze pro sociální bydlení a vzhledem k přenesení odpovědnosti na státní správu se týká pouze jeho dobíhající platnosti. Předchozí směrnice vykazují následující negativní vlastnosti:

- ◆ Prádelny, toalety " v polovině schodiště " a plovárny (což původně znamenalo společné koupelny) ukazují na zastaralé koncepty definování ploch, které pocházejí ještě z poválečného období.²
- ◆ Nejsou zohledněny nové formy bydlení se společnými obytnými prostory a změněné požadavky v důsledku demografických změn (např. skladovací prostory umístěné na patře mimo byt a prostory pro setkávání a komunikaci).
- ◆ Měřitelné obytné plochy se mísí s procentuálně váženými podíly ploch (např. podkrovních), takže skutečné velikosti prostor lze jen stěží vysledovat.
- ◆ Vzhledem k mezerám v definici a kolísajícím rozsahům započitatelnosti (např. balkony a terasy) mohou být obytné plochy "vypočteny" jako větší nebo menší.

Z průzkumů vyplývá, že až 80 % všech nájemních ploch nebylo vypočteno správně.³ Pro pronajímatele je prokazování výměry ztíženo, protože známé plochy byly určeny nejrozličnějšími způsoby. Pro nájemce je tvorba ceny často nesrozumitelná, protože jsou nepřesné definice nebo chybí plány pro kontrolu nájemních ploch.

Cílem Np/Op je eliminovat tyto nevýhody a jednotně definovat měřitelné plochy bez procentuálního zkrácení.

Samostatné označení ploch s omezením využití má rovněž zajistit transparentnost při posuzování využitelnosti plochy. Kromě toho je podnětem pro nové formy bydlení, zejména pro vytváření společně využívaných ploch prostřednictvím možnost označení těchto ploch jako nájemní i mimo uzavřený byt. Díky podrobným návodům k prokazování a výpočtu nájemních ploch vytváří Np/Op právní jistotu pro nájemce a pronajímatele, čímž lze předcházet sporům o nájemné.

Np/Op nepoužívá zákonem předpokládaný termín Obytné plochy, ale namísto toho rozlišuje Obytné plochy (s plným nebo podílovým právem užívání) na obytných a vedlejších plochách. Na trhu se pro tyto dva druhy ploch často používá označení "obytné a užitné plochy", které však zahrnuje plochy různé užitné kvality, takže plocha, kterou lze využít jako obytnou, je v konečném důsledku jen stěží rozpoznatelná. Np/Op proto definuje samostatnou identifikaci všech ploch náležejících k nájemnímu objektu a jako nájemní plochy označuje i takové plochy (zde: vedlejší plochy), které nejsou podle příslušného platného stavebního zákona (SZ) přípustné pro bydlení. Toto nařízení vychází z myšlenky, že je nutné zobrazit každou plochu, kterou lze nájemci zpřístupnit k použití. Np/Op však nesleduje cíl předepsat "zápočet na obytnou plochu", ale ponechává cenové posouzení těchto ploch na nájemnících. Na podporu stanovení cen obsahuje Np/Op v příloze 2 příklad výpočtu, který specifikuje významnosti obvyklé na trhu.

Nájemní plochu podle Gif (Np/Op) lze přepočítat na obytnou plochu podle Vyhlášky o obytných plochách (WoFIV) pomocí srovnávací tabulky v příloze 1. Tato pomůcka však nemá nahradit výpočty ploch, ale umožnit porovnání velikostí ploch, přičemž v důsledku postupu může dojít k odchylkám. Přílohy nejsou součástí směrnice Np/Op.

¹ Zdroj: Studie k provádění norem výpočtů obytného prostoru pro radu spotřebitelů DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Institut Bauen und Wohnen, Freiburg, 4.8.2004.

² Srov. DIN 283, březen 1951, 1.11.: "Přívod vody, umyvadla a toalety mohou být také mimo byt."

³ Srov. Tisková zpráva, Bund der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI), Berlín 23. ledna 2007



B. Aplikace a vymezení

Tento pokyn byl vypracován pracovní skupinou Gif za účelem definování ploch a byl přijat sdružením gif e.V. Představuje postup, který členové gif e.V. považují za správný. Tyto směrnice jsou zdrojem znalostí pro správný postup v běžných případech.

Směrnice je nutné používat pouze jako celek. Pokud se používají odchylným způsobem, je nutné to jasně zdůraznit s odkazem na směrnice Np/Op jak v textu, tak ve znázorněních a dokladování (v souladu s bodem 3.2). Ve všech ostatních případech je nutné odkaz na směrnice Np/Op vynechat. Jakákoli odchylka od směrnic s sebou nese riziko neúčinnosti, zejména v důsledku porušení požadavků na transparentnost.

Np/Op není zákonným předpisem, a proto se použije pouze tehdy, je-li to výslovně sjednáno v nájemní nebo kupní smlouvě. Má smysl ji použít i pro plochy, které jsou (dočasně) nepronajaté a nevyužívané. Směrnice Np/Op doplňuje směrnici pro výpočet nájemného komerčních prostor Np/Op a usnadňuje srovnatelnost nájemních prostor v objektech se smíšeným využitím.

Np/Op vychází ze souboru definic DIN 277 (únor 2005), jejichž druhy základních ploch tvoří základ pro členění Np/Op. U DIN 277 se nejedná o definici nájemní plochy, ale o základní plochy a obsahy místností v budovách. Směrnice Np/Op jdou nad uvedený rámec, když uvádí, které z těchto zákl. ploch lze započítat jako nájemní plochy. Navíc je zde regulováno poměrné využívání společných prostor. Z tohoto důvodu se rozlišuje mezi plně a poměrně přidělitelnými nájemními plochami.

Ve srovnání s WoFIV využívá Np/Op k rozlišení zákl. ploch s omezenou výškou místnosti pouze měřicí linii ve výšce 1,50 m (místo 1,00 m/2,00 m), protože snížení na referenční výšku výrazně zjednodušuje měření a výpočet základních ploch v podkroví. Navíc je rozlišení při 1,50 m provedeno také v úředních stavebních předpisech a ve směrnici pro výpočet nájemného za komerční prostory (Np/Op).

Np/Op neposkytuje peněžní hodnocení, ale provádí typizaci nájemních ploch (viz 1.2.2), která slouží k zajištění toho, aby byly nájemní plochy strukturovány podle své využitelnosti a byly zobrazeny transparentně (i pro peněžní ocenění). V jednotlivých případech lze plochu započítat jako pronajímatelnou, je však zřejmé, že ji nelze zohlednit peněžně. Plochy nevhodné pro obytné účely podle státních stavebních předpisů, je nutné podle Np/Op označit jako vedlejší plochy (viz 1.2.2e) a podle Gif se nezapočítávají do obytné plochy.

Plochy, které nejsou v požadovaném rozsahu vymezeny v DIN 277 nebo nejsou součástí hrubé podlahové plochy, ale mají být pronajaty jako speciální nájemní objekty, jsou uvedeny v kapitole 2. Takovéto speciální nájemní objekty je nutné výslovně uvádět a stanovovat odděleně od Np/Op.

C. Právo na kopírování

Všechny práva vyhrazena. dotisk, množení nebo šíření, i částečné, pouze po písemném nebo textovém povolení sdružení gif e.V. a při uvedení názvu zdroje „Směrnice pro výpočet nájemní plochy pro obytné prostory (Np/Op) © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., 1. Mai 2012“.



D. Definice

1 Stanovení pojmů podle Gif

1.1 Np/Op-0 Nájemní plocha podle Gif.	6
1.1.1 Užité plochy (NP)	7
1.1.2 Technické funkční plochy (TF).	7
1.1.3 Dopravní plochy (DP).	7
1.1.4 Konstrukční základní plochy (KGF).	7
1.1.5 Výjimka: Změny zákl. ploch související s nájemcem (MBF).	7
1.2 MF/W Nájemní plocha podle Gif.	8
1.2.1 MF/W-1 Exkluzivně využívané nájemní plochy.	8
1.2.2 Typizace nájemních ploch.	8

2 Speciální nájemní objekty

2.1 Definované speciální nájemní objekty	9
2.1.1 Přilehlé otevřené oblasti mimo BGF (zákl. podl. plochy).	9
2.1.2 Parkovací místa pro motorová vozidla.	9
2.2 Jiné zvláštní předměty nájmu	9

3 Pravidla pro výpočet a znázornění

3.1 Body měření pro určení plochy	9
3.2 Znázornění a doložení.	9
3.2.1 Tabulky.	9
3.2.2 Plány.	9

4 Grafocká znázornění

4.1 Příklad: Řadový dům.	10
4.2 Příklad: Vícegenerační rodinný dům	11
4.3 Příklad: Nová forma bydlení	12
4.4 Body měření a fasády	13

5 Schéma nájemní plochy

Přílohy

Příloha 1: Srovnávací tabulka

Příloha 2: Příklad výpočtu

Směrnice pro výpočet nájemní plochy pro obytné prostory (Np/Op)

01.05.2012



1 Stanovení pojmů podle gif

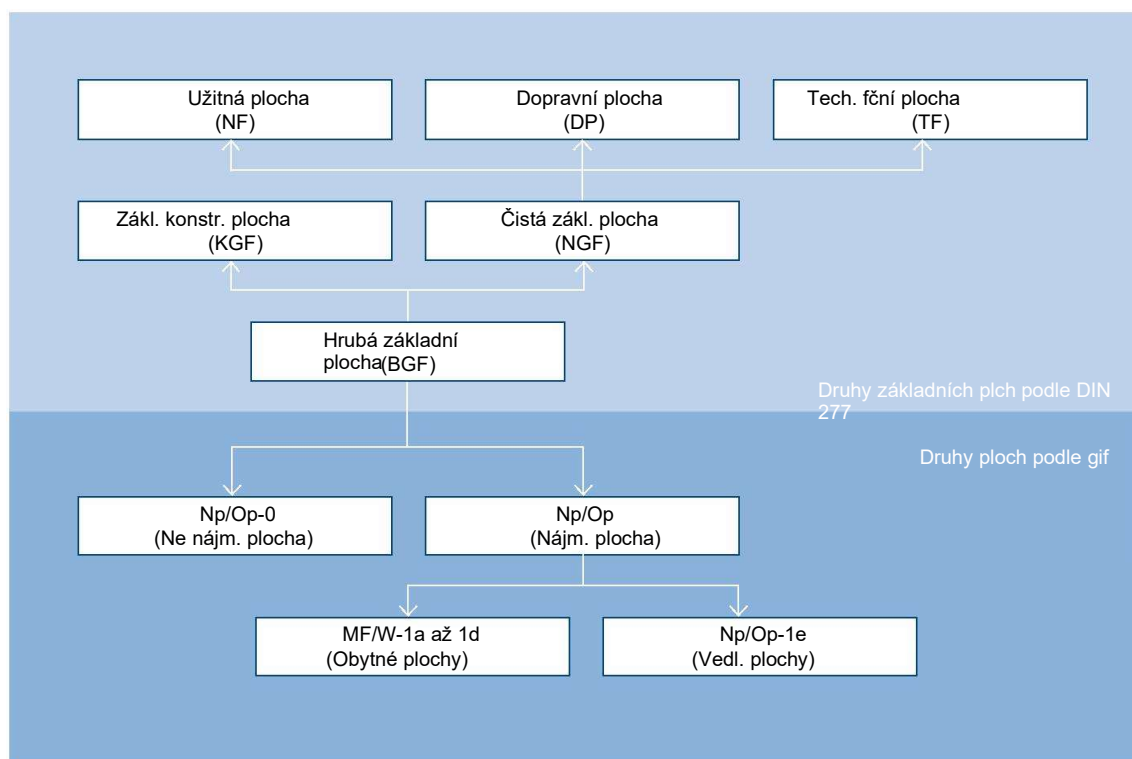
A Druhy ploch této směrnice se člení podle hrubé základní plochy (BGF podle DIN 277) na No/Op-0 (ne nájemní plocha podle gif) a No/Op (Nájemní plocha podle Gif).

B Podle Gif se druhy ploch rozlišují ve fázi projektování a stavby podle přijaté situace užívání. Vztah No/Op-0 k zu No/Op se může měnit v rámci 9 situací užívání.

C Za bytové jednotky se považují jednotlivé byt a obytné domy pouze s jednou jednotkou pro užívání.

D Přiřazování druhů zákl. ploch podle DIN 277 se zpravidla provádí podle prostorů. Druhy základních ploch

Členění podle DIN 277 a druhy ploch podle Gif:





1.1 Np/Op Nájemní plocha podle gif.

Z následujících typů základních ploch podle DIN 277, není žádná nájemní plocha podle gif a je znčena jako Np/Op-0:

1.1.1 Užité plochy (NP) .

1.1.1.1 Parkovací plochy pro vozidla (viz 2.1.2).

1.1.1.2 (Civilní) ochranné prostory.

Upozornění: Užité plochy jsou ten díl čisté zákl. plochy, který slouží k využití budovy na zákl. svého účelu.

1.1.2 Technické funkční plochy (TF).

Všechny technické funkční plochy.

Upozornění: Technické funkční plochy jsou ten část čisté zákl. plochy sloužící provozně technickým zařízením. Zahrnuty jsou základní plochy distribučních dutin instalačních kanálů a

-šachet se světlym průřezem více než 1 m.

1.1.3 Dopravní plochy (DP).

1.1.3.1 Veškeré dopravní plochy. Z bytových jednotek jsou vyloučeny: Chodby, patrové podesty a schodišťové vyrovnávací stupně až do 3 stoupání (včetně ramp, které je nahrazují).

1.1.3.2 Podesta a schodišťové vyrovnávací stupně (včetně ramp, které je nahrazují) vnějších přístupových dveří bytové jednotky.

Upozornění: Dopravní plochy jsou ta část čisté zákl. plochy sloužící přístupu do místností, provozu uvnitř budovy a také k opuštění budovy v příp. nouze.

1.1.4 Zákl. konstrukční plochy (KGF)

Veškeré zákl. konstrukční plochy.

Upozornění: Zákl. konstrukční plochy jsou rozdíl mezi hrubou a čistou zákl. plochou. Zahrnuty jsou zákl. plochy zásobovacích šachet, instalačních kanálů a šachet do 1 m² světlého průřezu, vč. komínů. Přemístitelná přepažení se do zákl. konstrukční plochy nezapočítávají.

1.1.5 Výjimka: Daná nájemníkem

Změny zákl. ploch (MBF)

1.1.5.1 Základní plochy nejsou přiřazeny k Np/Op-0, pokud by byly do Np/Op -0 přiděleny pouze v důsledku změny zákl. plochy související s nájemcem.

Základní plochy, které by již nebyly přiřazeny k BGF kvůli nájemci (např. plochy stropních otvorů), je nadále nutné přiřazovat k druhu zákl. plochy, ke kterému byly řazeny před změnou podlahové plochy z důvodu nájemce.

1.1.5.2 Pokud nedošlo k jiným dohodám, považují se stavební úpravy pro nájemce nebo nájemcem provedené za nájemcem podmíněné, pokud je (podle § 535 odst.1 BGB) nebyl povinen provést pronajímatel.

1.1.5.3 Při převodu na nového nájemce a při určování nájemní plochy v souladu s Gif v kupních smlouvách se změny pozemku v důsledku nájemce jako takové ošetřují pouze tehdy, pokud byla prokázána shoda s bodem 3.2 a byly výslovně dohodnuty mezi stranami.

.....
⁴ Definice DIN 277 mají v případě pochyb přednost před výše uvedenými poznámkami.

1.2 MF/W Nájemní plocha podle

Gif

Zákl. plocha, která patří k hrubé zákl. ploše a není zahrnuta v Np/Op-0, je nájemní zákl. plocha a označuje se jako Np/Op. Nájemní plocha je rozdělena na bytové plochy v souladu s 1.2.2 a až d a na vedl. plochy v souladu s 1.2.2 e.

.2.1 Np/Op -1 Exkluzivně využívané nájemní plochy

Plochy Np/Op se považují za exkluzivně využívané nájm. plochy bez ohledu na to, zda jsou přiřazeny výhradně nájemci nebo skupině nájemců. Říká se jim exkluzivní nájemní plochy (Np/Op -1).

V závislosti na nájemní situaci lze nájemní plochu Np/Op-1 rozdělit na nájemní plochy s plným (Np/Op-1.1) a plochy s poměrným právem užívání (Np/Op-1.2).

1.2.1.1 Plochy MF/W-1, které jsou plně přiděleny nájemci. Uvádějí se samostatně jako Np/Op-1.1, pokud má nájemce rovněž podíly na plochách Np/Op-1 v podle 1.2.1.2.

1.2.1.2 Plochy Np/Op-1, které jsou přiřazeny skupině nájemníků (např. společné obytné prostory, bydlení pro hosty atd.). Rozdělí se všem zúčastněným nájemcům

poměrně podle srozumitelného rozdělovacího klíče a vykazují se pro každého nájemce zvlášť jako Np/Op -1.2.

Po samostatném označení se oba druhy sloučí do nájemních ploch (Np/Op -1.1 a Np/Op -1.2 k Np/Op -1.

1.2.2 Typizace nájemních ploch

Všechny nájemní plochy Np/Op budou typizovány podle následujícího systému, označeny samostatně příslušným písmenem (např. Np/Op -1a, Np/Op -1b, atd.).

a – Bez omezení využití ploch



Nájemní plochy, bez omezení užívání podle 1.2.2 b/c/d/e.

b – DIN 277 Oblast b



Nájemní plochy, které jsou kryté, ne však zcela uzavřené ze všech stran a nejsou zařazeny do 1.2.2 d/e.

c – DIN 277 Oblast c



Nájemní plochy, které nejsou kryté, a nejsou zařazeny do 1.2.2 e.

d – výška místností menší než 1,5 m



Nájemní plochy, jejichž světlá výška místnosti je menší než 1,5 m a které nejsou zařazeny do 1.2.2.

e – vedlejší plochy



Nájemní plochy, které podle příslušných stavebních předpisů anebo územního plánu nejsou schváleny pro obytné účely.



2 Speciální nájemní objekty

Speciální nájemní objekty mohou být pouze takové, jejichž zákl. plocha je přiřazena k MF/W-0 nebo je mimo hrubou základní plochu. Tyto speciální nájemní objekty musí být výslovně smluvně dohodnuty.

2.1 Definované speciální nájemní objekty

Níže definované speciální nájemní objekty lze dohodnout samostatně. Pokud se od definic liší, jedná se o Jiné zvláštní předměty nájmu podle 2.2.

2.1.1 Přilehlé nezastavěné plochy mimo BGF



Přilehlé terasy bez spodních konstrukcí. Rozhodující je rozsah plochy ohraničené zpevněnou podlahovou krytinou.

2.1.2 Parkovací plochy pro vozidla



Stání pro vozidla v garážích ve venkovním prostoru, dle počtu a plochy

2.2 Jiné zvláštní předměty nájmu



Všechny ostatní zvláštní předměty nájmu a práva na užívání, které neodpovídají definovaným jiným zvláštním předmětům nájmu podle bodu 2.1.

3 Pravidla pro výpočet a znázornění

3.1 Body měření pro určení plochy

Základní plochy se zásadně vypočítávají přímo nad podlahou uvnitř hotových povrchů. Měří se po všechny komponenty vymezující místnost (včetně stěn/obložení od podlahy ke stropu). Obložení dveří a oken, soklové a ochranné lišty, odkryté instalace a vestavěné prvky které nejsou ve výšce místnosti, je třeba přeměřit.

Zákl. plochy výklenků a otvorů ve zdi, např. dveře, okna, průchody, se započítávají do základní konstrukční plochy. V případě oken do výšky stropu (také: balkonové dveře atd.) je nutné provést měření až k vodorovnému profilovému rámu nebo, pokud je v úrovni podlahy, až k vnitřní straně zasklení.

3.2 Znázornění a doložení

Stanovení MF/W a záznam zvl. předmětů nájmu (viz. kap. 2) vychází z plánů nebo z vyměření místa. Základ pro stanovení je nutné uvádět. Záznam těchto ploch je nutné provést do tabulek a plánů.

3.2.1 Tabulky

Výpočet nájemní plochy pronájmu se provádí v tabulkové formě. Plochy se uvádějí v jednotce metr² čtvereční (m)

a zapisují se samostatně takto:

3.2.1.1 Členění nájemních oblastí.

3.2.1.2 Druhy ploch podle Gif gif, rozdělené podle Np/Op -0 a MF/W-1 (pouze pokud jsou k dispozici: MF/W-1.1, Np/Op-1.2 1.2) a typizace nájemních ploch (a-e), a v příp.

1.1.5.3 označováním změn zákl. ploch souvisejících s nájemcem.

3.2.1.3 Zvláštní předměty nájmu 2 (záznam vhodnou formou, např. počet, doby využívání, plocha atd.)

3.2.2 Plány

V plánech nájmu ploch musí být druhy ploch podle Gif (MF/W-0 až MF/W-1) a omezení prostorového využití podle 1.2.2 (v případě 1.1.5.3 také změny ploch související s nájemci) musí být graficky rozlišitelné a ověřitelně znázorněné ve vhodném měřítku. Každá nájemní oblast musí být označena legendou, která umožňuje odkaz na tabulku.

Směrnice pro výpočet nájemní plochy pro obytné prostory (Np/Op)

01.05.2012

gif

4 Grafická znázornění

Následující půdorysy vysvětlují text směrnice na příkladech typů bytů.

Nejedná se o vzorky pro zobrazení plánu.

4.1 Příklad: Řadový dům.

Půdorysy R ukazují řadový koncový dům se suterénem, přízemím, prvním patrem a podkrovím a přilehlou terasou.

Půdorys R1

Suterén: kotelna, prádelna s dílčí částí napojení domu (HA), spižárna, hobby místnost a chodba, jejíž výška sahající pod schody je zčásti menší než 1,50 m.



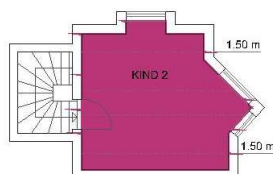
Půdorys R3

Přízemí: Předstíh, WC, sklad, schodiště, kuchyně, obývací a jídelna s přilehlou terasou, která pod níž částečně zasahuje suterén, dále garáž a venkovní přístup.



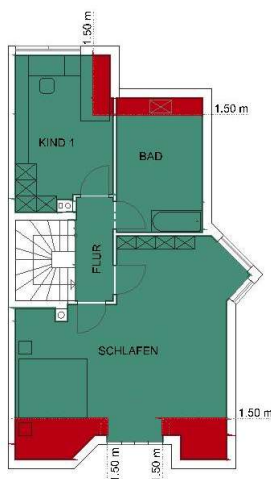
Nákres R2

Půdní prostory: Půda, jejíž výška místy klesá pod 1,50 m a schody



Nákres R4

Nadzemní podlaží: Koupelna, dětský pokoj a ložnice, jejíž výška místy klesá pod 1,50 m, dále chodba a schody.



Legenda

- Np/Op-0
- Np/Op-1a
- Np/Op-1c
- Np/Op-1e
- Np/Op-1e
- Nezařazená plocha

4.2 Příklad: Vícegenerační rodinný dům

Půdorysy M zobrazují obytnou jednotku ve vícegeneračním domě, v tomto případě se jedná o obytnou jednotku v přízemí s dalšími plochami.

Nájemní plochy v suterénu a podkroví.



Půdorys M1

Suterén: Sklepní plochy a společná prádelna, kotelna, chodba, schodiště a venkovní přístup.



Nákres R2

Přízemí: Předstíň, koupelna/WC, kuchyně, ložnice a obývací pokoje, příp. balkony/zimní zahrady, schodiště a vnější přístup.



Nákres M3

Podkroví: Společné sušárny a (nerozšiřované) úložné prostory, z nichž stropní výška některých částí je pod 1,50 m, dále chodby a schodiště.

Legenda

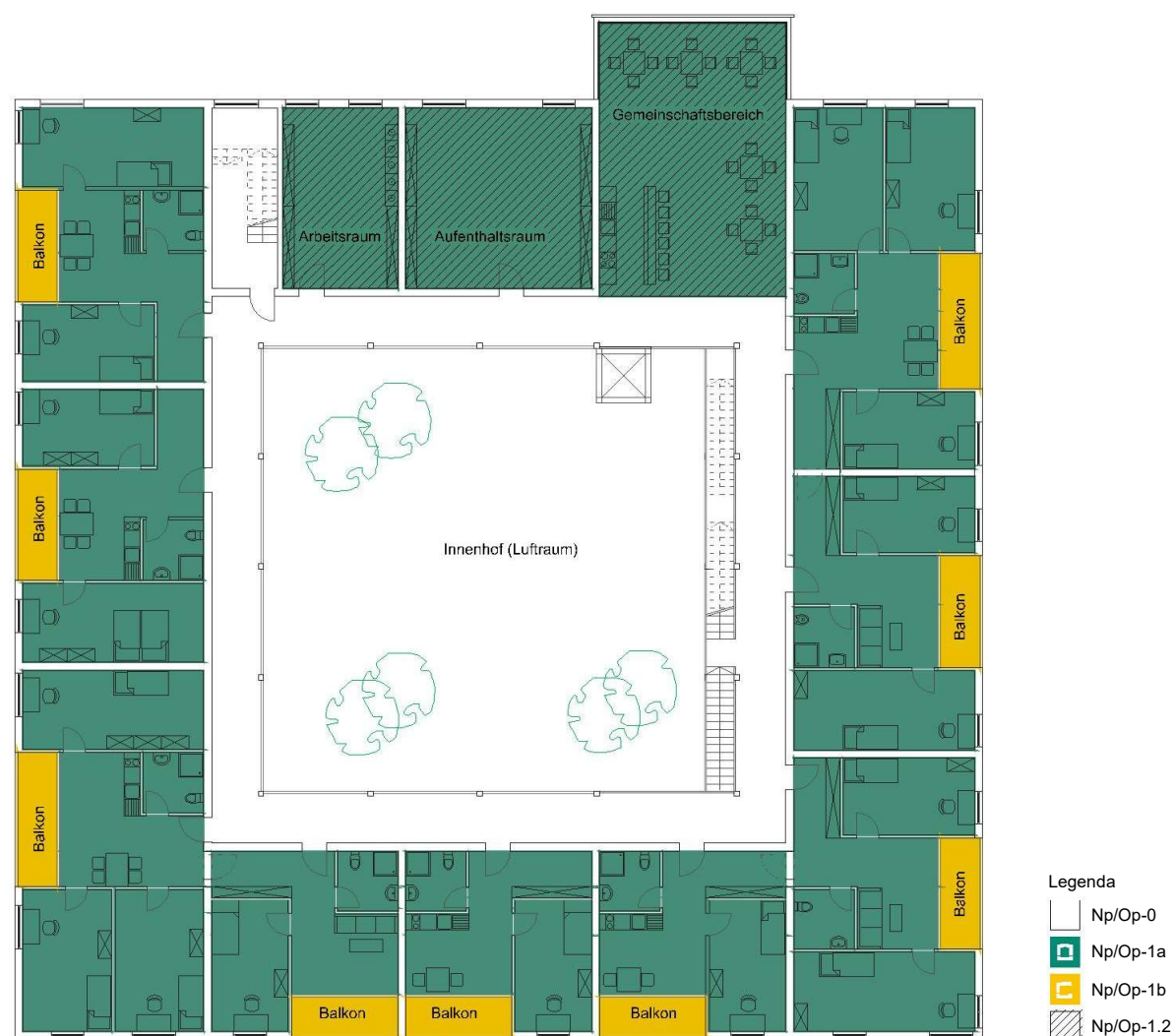
- Np/Op-0
- Np/Op-1a
- Np/Op-1b
- Np/Op-1e
- Np/Op-1.2

4.3 Příklad: Nová forma bydlení

Púdorys N ukazuje příklad z kategorie tzv. nových forem bydlení, zde horní patro s různými, částečně flexibilními velikostmi bytů a společenskými místnostmi (pro trvalý pobyt osob). Tento příklad je použitelný i pro formy chráněného bydlení.

Nákres N

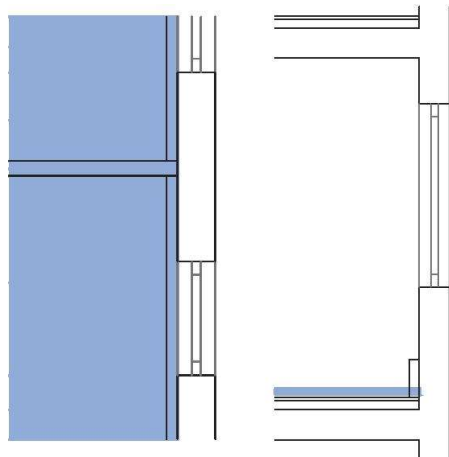
Nadzemní podlaží: Byty (některé lze kombinovat) s 1-3 ložnicemi, kuchyní s obývacím pokojem, koupelnou/WC, předstíni, úložnými prostory, krytými balkony, společnými místnostmi a pracovnami, schody/schodištěm a výtahem.



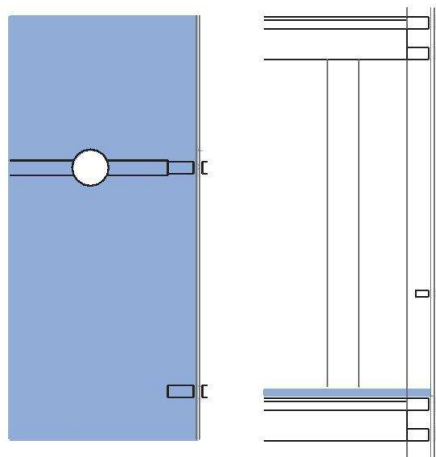
4.4 Body měření na fasádách

Na obrázcích jsou znázorněny řezy perforovanou (A) a zavěšenou fasádou (B).

Nákres a řez A



Nákres a řez B



Základní plochy se měří ve výšce od hotové podlahy po stavební prvek ohraničující místnost, tj:

A: po vnitřní okraj vnější stěny

B: po vnitřní okraj zasklení

5 Schéma nájemní plochy

DIN 277	Druhy ploch podle Gif*	
BGF	Np/Op-0	Np/Op
Vedl. plochy	• Parkovací plochy pro motorová vozidla • Prostory pro civilní ochranu	• Obývací/společenské prostory a ložnice • Obytné předsíně a chodby • Kuchyně a odkládací prostory • Koupelny, WC, sprchy • Skladovací prostory • Odkládací prostory na kola, kočárky a chodítka • Prostory pro kutily • Prádelny/sušárny
Tech. plochy	• Úprava/likvidace odpadních vod • Zásobení vodou, Ohřev vody • Topení a spalování odpadů • Skladování paliva • Plyny a kapaliny • Přívod el. proudu • Technika dálkové kontroly • Vzduchotechnická zařízení • Výtahy / dopravníky a přísl. strojovny • Domovní přípojky a instalace	
DP	• Schodiště, mezipatrové podesty, rampy a podesty před vnějšími přístup. dveřmi • Výtahové šachty • Automobilové komunikace Pouze zevně bytových jednotek: • Chodby a podlažní podesty	Pouze uvnitř bytových jednotek: • Chodby a podlažní podesty
KGF	• Stěny a podpěry včetně přesazené skořepiny ve výšce místnosti • Výklenky a otvory ve zdi	

* Příklady ukazují některé typické případy použití, aniž by si činily nárok na úplnost. Ustanovení textu směrnice mají v případě pochyb přednost před tímto schématem nájemních ploch.

Příloha 1

(není součástí směrnice Np/Op.)



Srovnávací tabulka

Přepočet nájemní plochy podle Gif (Np/Op) na obytnou plochu podle Vyhlášky o obytných plochách (WoFIV) lze obvykle provádět podle následující tabulky:

	Typizace	Popis	Významnost (WoFIV)
	Np/Op-1a	Plné využití	100 %
	Np/Op-1b	Omezená využitelnost, zakryto, neohraničeno ze všech stran v plné výšce	25 %
	Np/Op-1c	Omezená využitelnost, bez zakrytí	25 %
	Np/Op-1d	Omezená využitelnost, výška prostoru 1,50 m	0 %
	Np/Op-1e	Vedlejší plochy	0 %
	2.1.1	Okolní venkovní plochy	25 %
	2.2	Jiné zvláštní předměty nájmu	0 %

Význam symbolů je vysvětlen na str. 8 a 9 směrnice Np/Op.

Příloha 2

(není součástí směrnice Np/Op.)



Příklad výpočtu

							
Plochy	a	b	c	d	e	2.1.1	2.2
Np/Op-1.1 (úplné přiřazení)	60,0 m ²	3,0 m ²	5,0 m ²	5,0 m ²	5,0 m ²	8,0 m ²	-
Np/Op-1.2 (poměrné přiřazení)	10,0 m ²	-	2,0 m ²	-	-	-	5,0 m ²
Nájm. plocha (Np/Op)	70,0 m ²	3,0 m ²	7,0 m ²	5,0 m ²	5,0 m ²	-	-
Plocha bytu (Np/Op-1a-d)	≥	≥	≥	85,0 m ²			
Vedlejší plocha (MF/W-1e)					5,0 m ²		
ohraničující venkovní plochy (terasy)						8,0 m ²	
Jiné zvláštní předměty nájmu							5,0 m ²
Přepočet	<	<	<			<	
Významnost	100 %	25 %	25 %	0 %	0 %	25 %	0 %
Obytná plocha (úplné přiřazení)	60,0 m ²	0,75 m ²	1,25 m ²			2,0 m ²	
Obytná plocha (poměrné přiřazení)	10,0 m ²	-	0,5 m ²			-	
Součty	>	>	>			>	≥
Obytná plocha	70,0 m ²	0,75 m ²	1,75 m ²	-	-	2,0 m ²	74,5 m ²

Význam symbolů je vysvětlen na str. 8 a 9 směrnice Np/Op.