**přehled definic typů ploch**

které se mohou vyskytnout v bytech a bytových domech a které jsou stav pojmu podle aktuální legislativy 2016-11-11

Obecně lze konstatovat, že v našem právním řádu existuje příliš mnoho definic podlahových ploch, vymezených různě, pro různé účely. Neexistuje obecná definice podlahové plochy, a to právě pro to, že speciální úpravy výpočtů podlahových ploch slouží různým účelům, a proto nejsou jednotné.

1)      Při výstavbě se v rámci stavební dokumentace setkáme s podlahovými plochami, které jsou upraveny stavebními předpisy za účelem stanovení minimální podlahové plochy pro prostory sloužící různým účelům.

Např. podle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby je obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m2. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m2 a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m2; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

To jsou podmínky pro vznik nových místností určených k bydlení.

**2)      Bytové spoluvlastnictví je upraveno v NOZ § 1158 až §1222.**

I zde má svoji roli podlahová plocha, pro výpočet spoluvlastnického podílu na společných částech. Konkrétní specifikaci obsahuje prováděcí předpis č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, a to pro případy, kdy se výpočet podílu na společných částech nemovité věci řídí podlahovou plochou bytu v jednotce. Kritéria pro stanovení podílu na společných částech mohou být totiž podle § 1166 NOZ různá. Pokud si osoba, která rozděluje dům na jednotky, zvolí za kritérium výpočtu podílu na společných částech podlahovou plochu, vypočte se tato podle výše citovaného nařízení.

Je však nutné připomenout, že u tzv. „ starých jednotek“ vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, platí pro výpočet podlahové plochy kritéria uvedená v § 2 písm. j) zákona o vlastnictví bytů.

Podíl na společných částech (ať již je určen jakkoli) je rozhodující pro váhu hlasu vlastníka jednotky při rozhodování, obvykle i pro výši příspěvku do tzv. „fondu oprav“, a dále i pro ručení za závazky společenství vlastníků jednotek, případně pro odpovědnost vlastníka, tam, kde společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba nevzniklo.

**3)      Nájem**

1. Výši nájemného je možné stanovit ve vazbě na podlahovou plochu bytu. Ta není v žádném předpise v současné době upravena. Je tedy třeba, aby ji pronajímatel vymezil v nájemní smlouvě.
2. Užitková plocha byla definována v dnes již neplatné vyhlášce č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.
3. Drobné opravy

Pro účely drobných oprav a limitu roční finanční částky ve vazbě na podlahovou plocha bytu obsahuje úpravu podlahové plochy § 6 odst. 2 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (§ 6 odst 2 cit. Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.)

**4)      Služby**

1. Zákon č. 672013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty nestanoví sice podlahovou plochu bytu,  jako kritérium pro rozúčtování nákladů na některé služby, nicméně vzhledem k dispozitivnosti § 5, může dojít k dohodě pronajímatele s 2/3 většinou nájemců, nebo k přijetí rozhodnutí shromáždění SVJ nebo rozhodnutí bytového družstva jiném způsobu rozúčtování nákladů na služby  než je stanoveno v § 5, zejména tedy podle podlahové plochy. I zde je třeba výpočet podlahové plochy stanovit individuálně.
2. Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům upravuje výpočet podlahové plochy bytu v § 2 písm. d), e) a f) pro účely rozúčtování nákladů a teplo a TUV.

**5)      Oceňování**

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů stanoví, že základní ceny a způsob jejich úpravy u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a postupy při oceňování včetně způsobů zjištění a uplatnění technického nebo morálního opotřebení stanoví vyhláška. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu.

Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.

Jedná se o vyhlášku č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

**6)      Státem dotovaná výstavba**

Stát prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj poskytuje podpory na výstavbu bytů určených pro znevýhodněné občany z titulu jejich věku, sociálního a zdravotního stavu, či jinak znevýhodněné, prostřednictvím dotačních titulů v rámci Programu „Podporované byty“.  Zde je stanovena maximální podlahová plocha pro takto vystavěné byty. Porušení maximální výměry má za následek povinnost vrácení státní dotace a případné další sankce podle rozpočtových pravidel republiky.

**7)      Užitná plocha:**

Definice je upravena v Nařízení komise (ES) č.1503/2006, kterým se provádí a mění nařízení Rady (ES) č. 1165/98 o konjunkturálních statistikách, pokud se jedná o definice proměnných, seznam proměnných a frekvenci zpracovávání údajů.

Celková a obytná plocha bytu je vedena podle zákona č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě, § 20 a) v Registru sčítacích obvodů a budov a rámci atributů bytů, pro statistické účely.

Zpracoval:

Ing. Radek Peloušek

Vrtílek s.r.o.