

Byty: jak na výpočet plochy?



Author: JUDr. Pavla Schödelbauerová | Published: 06.06.2008

Uživatel zakoupil mezonetový byt. Při prodeji developer do jeho výměry započítal mezonetové schodiště 2× - v horní i dolní místnosti. To u kupujícího samozřejmě trochu vzbudilo rozpaky. Objevil se i další problém: ten spočívá v tom, že developer jednostranně a to významně navýšil původní výměru pokojů s tím, že nyní do výměry započítává i parapety oken (jedná se o okna v celé výšce místnosti). Současně snížil rozměry místností o cca 1,5 cm (patrně odhadovaná síla omítky). Takto se ovšem kupec nedopočítal takové geometrické plochy bytu, která by souhlasila s výměrou prezentovanou developerem.

Jaká je odpověď Pavly Schödelbauerové? Obvyklý postup při uzavírání smluv o smlouvě budoucí kupní je takový, že je standardně stanoven určitý rozptyl velikosti podlahové plochy jednotky a v návaznosti na to ceny, aby byly vyřešeny právě výše popsané problémy. Potom může dojít buď k překročení sjednaných odchylek, což je obvykle řešeno ve smlouvě, anebo smlouva pro tyto případy neobsahuje ujednání a potom se developer snaží o úpravu podlahové plochy jednotky vzhledem k tomu, že její výpočet není zákonem rigidně upraven, jako tomu bylo dříve např. u započitatelné podlahové plochy bytu pro výpočet nájemného.

Zákon o vlastnictví bytů pouze v § 2 písm. i) stanoví, že podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu se rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu. Pro výpočet podlahové plochy bytu je tedy klíčovým pojmem pojem „místnost bytu“. Zákon pojem místnosti nijak nedefinuje, stejně jako tak nečiní ani občanský zákoník ani stavební zákon. V současné době je pojem místnost vymezen v § 48 a) zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a to tak, že místností se rozumí místně a prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami. Podlahová plocha místností se vypočte jako obsah příslušného geometrického tvaru místnosti. Podlahovou plochou se přitom rozumí plocha nášlapné vrstvy pokrývající hlavní vodorovnou konstrukci a její krytina. Zjednodušeně tedy to, na co se lze postavit. Tím je ale samozřejmě myšlena i plocha zastavěná zařizovacími předměty, např. v koupelnách vana včetně např. schodišťového stupně apod.

Zákon neobsahuje žádné ustanovení o úpravě podlahové plochy podle výšky místností. Protože zákon o vlastnictví bytů jinou možnost neposkytuje, není možno vynechávat ani dveřní či okenní ústupky.

Podlahová plocha bytu je pak součtem podlahové plochy všech místností bytu, tedy jak obytných místností, tak vedlejších místností tvořících příslušenství. V případě bytu umístěného ve dvou podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu - mezonetový byt - se započítává celá podlahová plocha dolní místnosti, včetně průmětu schodiště (i dřevěného) do této plochy, do podlahové plochy horní místnosti se plocha otvoru pro schodiště nezapočítává. V případě přízdívek, jsou-li přízdívky na úrovni podlahy, zmenšuje se o jejich tloušťku podlahová plocha příslušné místnosti.

Pokud se jedná o společné prostory, jako jsou světlíky, stoupačky, výtahové šachty, podchody, atria, schodiště at' již uvnitř nebo vně domu - podlahová plocha těchto technických prvků se nepočítá. Jedná se o společné části domu, kde je výpočet podlahové plochy bezpředmětný, neboť nemá vliv na stanovení výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Půdorysnou velikost těchto technických prvků (a samozřejmě dalších společných částí domu) je nezbytné zohlednit v každém podlaží pouze při zhotovování výkresu - půdorysu všech podlaží, popřípadě jejich schémat, které tvoří přílohu k prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona 72/19994 Sb.

Předchozí články zabývající se výkladem zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor naleznete zde:

[Vlastnictví a spoluvlastnictví nemovitostí, bytů a nebytových prostor](#)

[Vlastnictví bytů - Základní pojmy](#)

[Prohlášení vlastníka budovy](#)

[Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky](#)

[Správa společných částí domu](#)

[Nová úprava vlastnictví bytů](#)

[Práva a povinnosti vlastníků jednotek a členů družstva](#)

06.06.2008 09:15, JUDr. Pavla Schödelbauerová