

# Rezidence: plocha podlahová, obytná, užitná, započitatelná, výměra atd.



Author: SF / Petr Bým | Published: 20.09.2011

Plošnou velikostí bytů v naší legislativě operuje hned několik norem. Především je to zákon o vlastnictví bytů 72/1994, vedle nich pak zákon o daních 586/1992, zákon o oceňování majetku 151/1997, také vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a v neposlední řadě cenový výměr MMR 1/2002 - podle něj se počítalo nájemné v „regulovaných“ bytech, nicméně byl již zrušen, navíc by s ukončením regulace stejně ztratil smysl.

Ze zmíněných norem se plochou bytu nejpodrobněji zabývá zákon o vlastnictví bytů (naopak třeba daňové zákony ji vůbec nedefinují) a jeho relevantní ustanovení je nutné považovat za závazná. Plošnou velikost bytu tato norma definuje jako „podlahovou plochu“ - součet podlahových ploch všech místností bytu, jak obytných, tak vedlejších, které tvoří příslušenství bytu. Podlahovou plochou se přitom rozumí obsah půdorysného tvaru místnosti, vypočtený standardním způsobem, přičemž pojem „místnost“ se v zákoně nijak nevymezuje - je považován za notorietu. Prakticky a jednoduše řečeno: podlahovou plochou se rozumí veškerá plocha, na níž lze šlápnout nebo by jí šlo pokrýt kobercem. Tato „nášlapná“ či „kobercová“ metoda ale neplatí na 100 %, má řadu výjimek.

## Jak na detaily

Zejména dnes lze v bytech i domech narazit na různé dispozice, tvary místností či stavební detaily, které mohou při výpočtu podlahové plochy vyvolávat otázky, co se do ní započítává a co už ne. K nejčastějším takovým problémům patří:

- sklep: pokud je příslušenstvím bytu a má charakter místnosti (nikoli tedy jen dřevěné či drátěné kóje), započítává se jeho plocha standardním způsobem, jinak pouze jednou polovinou
- komora mimo byt: pokud tvoří příslušenství bytu, započítává se její plocha standardním způsobem
- balkony, lodžie, terasy: nejde o místnosti, do podlahové plochy bytu se tedy nezapočítávají; trochu nejasné může být posuzování dnes poměrně často se vyskytujících zasklených lodžií, které by se - jako jakési zimní zahrady - již do pojmu místnost mohly vtěsnat
- okenní a dveřní ústupky, prahy: plochy se započítávají standardním způsobem
- přízdívky, tedy výškově omezené zesílení zdí, na úrovni podlahy - zmenšují nášlapnou plochu místnosti, nezapočítávají se
- vana, toaleta, jiné zařizovací předměty pevně spojené s podlahou: jejich plochy se započítávají

standardním způsobem

- vestavěné skříně, kuchyňské linky: plochy se započítávají standardním způsobem
- mezonetové schodiště: jeho průmět do plochy dolní místnosti se započítává standardním způsobem, otvor v horní místnosti nikoli
- světlíky, stoupačkové šachty: nejsou považovány za součást bytu a jejich plocha se tedy nezapočítává
- skosené stěny (mansardy apod.): plochy pod takovými stěnami se započítávají celé a standardním způsobem
- nosné zdi a dělicí příčky: jejich plochy se nezapočítávají
- stěny/příčky, které nedosahují až ke stropu (např. optická „zástěna“ v koupelně): jejich plochy se nezapočítávají
- nosné sloupy uvnitř místností: jejich plochy se nezapočítávají.

## Když se špatně měří

Deklarovaná výměra podlahových ploch, s nimiž operují pronajímatelé i prodejci, v řadě rezidencí neodpovídá skutečnosti. Důvod? Standardně se totiž vypočítávají na základě projektů, stavební praxe je ovšem jiná, provádějí se drobné úpravy, které se zpětně do projektu nemusí promítnout, navíc dodnes leckteří stavaři mají problém s pravým úhlem. Ve starších domech zase plochu bytů, jaksi neplánovaně a v rozporu se stavebními projekty, mohly ovlivnit stavební - nejčastěji amatérské - úpravy, jimiž se v dobách socialismu české bydlení (například vzhledem k tehdy nijak vzácnému dělení velkých bytů) jen hemžilo.

Není tedy od věci si vlastní či pronajatý byt přeměřit, a pokud se zjistí větší odchylka od deklarované výměry bytu, učinit příslušné kroky. Jde totiž o peníze. Pokud se jedná např. o byt v osobním vlastnictví v bytovém domě, podle jeho podlahové plochy se vypočítává spoluvlastnický podíl majitele na společných prostorách domu a od něj se odvíjejí i platby na jejich provoz a údržbu. V tomto případě je na místě vyvolat jednání s příslušným společenstvím vlastníků o změně údajů i následně i plateb. (Za zmínku stojí názor některých odborníků, podle kterých má 30 - 40 % dokumentů na katastru nemovitostí tak závažné vady, hlavně stran definování a výměry společných prostor v bytových domech, že jsou napadnutelné.)

Totéž platí ve vztahu k dani z nemovitosti, která se stanoví podle metrů čtverečních nemovitosti - bytu. Výše daně se odvíjí od daňového přiznání, které vyplňuje sám poplatník, tedy majitel, není tedy zapotřebí jednat s nějakou další institucí. Je možné, že při kontrole na finančním úřadu by mohla nějaká větší změna výměry bytu směrem dolů vyvolat jistou pozornost - pravděpodobně by pak následovala žádost o vysvětlení, případně místní šetření.

Jak v prvním, či druhém případě by jako finále měla následovat změna příslušných údajů v dokumentech katastru. Je na místě konstatovat, že ČÚZK takové údaje nekontroluje, respektive upozorňuje jen na zjevné chyby, úprava údajů o výměře, resp. podlahové ploše je tedy vždy na vlastníkově.

Kdo má pochybnosti, měl by si z mnoha praktických důvodů (třeba proto, že daň z nemovitosti se v budoucnu nepochybně bude jenom zvyšovat, takže její výše pro větší bytové jednotky v atraktivních lokalitách zanedlouho může být nikoli nepodstatnou částkou), nechat byt zaměřit odbornou, tj. geodetickou firmou. Počítat se musí s náklady v řádu tisíců, ale nejspíš nikoli nižšími než 5 000 korun.

## Příležitost pro právníky?

Pro pronajímatele by špatně změřená a oproti realitě menší než deklarovaná (a zpoplatněná) podlahová plocha mohla být zdrojem neoprávněného majetkového prospěchu a je pravděpodobné, že nejméně pro tři roky zpětně by případný „přeplatek“ měla vracet plátcí nájemného (za předpokladu, že se nájemné

stanovuje v závislosti na podlahové ploše bytu). Ještě štěpnější kauzou pro právníky by mohla být špatně změřená a tedy i chybně deklarovaná podlahová plocha při prodeji rezidence, zejména v případě novostaveb. V kupních smlouvách je sice byt definován jako jeden celek, a to především umístěním ve stavbě a dispozicemi, nicméně údaj o podlahové ploše se v nich také objevuje, jakkoli se - v jistém rozporu s údaji, využívanými v marketingu, kde se s cenou za metr čtvereční operuje velmi často - byty neprodávají „na metry“. Pokud by tomu tak bylo, zvýšená pozornost podlahové výměře by byla na místě, protože například ve větších místnostech by zmenšení o pár centimetrů na každé straně celkem snadno mohlo představovat i metr čtvereční, a tedy částku v řádu desítek tisíc korun. Byty nicméně nejsou dřevo, což ovšem neznamená, že by v případě větších rozporů smlouvy a reality v neprospěch kupujícího nemohl nový majitel i zpětně na prodejci vymáhat slevu - celková velikost bytu nepochybně patří k jeho základním kvalitativním vlastnostem.

V nedaleké budoucnosti ale možná všechno bude jinak. V konečných fázích schvalovacího procesu je nový občanský zákoník. Ten pravděpodobně podlahovou plochu nahradí pojmem „zastavěná plocha“, s níž standardně operují stavaři i development. Pak by plocha bytu byla určena vnějším půdorysem jeho obvodových zdí (v případě společných zdí, pak pomyslnou čarou vedenou uprostřed zdí) a stavební poměry v bytové jednotce by zcela ignoroval. Je to nakonec logičtější a také společensky „spravedlivější“ - podstatný je celkový prostor, který byt, resp. nemovitost zaujímá, zatímco síla zdí a počet příček je už věcí stavebníka či majitele. Někteří odborníci z oblasti realit přitom tvrdí, že tak lze díky nepříliš jasné legislativě postupovat už nyní.

---

20.09.2011 09:31, SF / Petr Bým