

# DOMA

**DNES**

MAGAZÍN MLADÉ FRONTY DNES O BYDLENÍ, ZAHRADĚ A HOBBY

ČÍSLO 16 / 19. DUBNA 2017

**XXL  
VYDÁNÍ**  
SPECIÁL NEJEN PRO  
TY, KDO CHTĚJÍ  
STAVĚT

# STAVBA OD A DO Z

STAVEBNÍ HRÁTKY S TVAREM, SVĚTLEM A BARVOU • TRABLE S HYPOTÉKOU  
• NEJASNOSTI V PŘEDPÍSECH • TYPOLOGIE CIHEL • TEPLA A CHLAZENÍ  
V JEDNOM • DVEŘE PODLE TRENDŮ A MNOHO DALŠÍHO

# PRO DŮM S METREM V RUCE

Podlahová plocha, obytná plocha, užitná plocha, vnitřní plocha bytu. Slovíčkaření, mohlo by se říct. Kdyby nešlo o právní záležitosti či dodržování předpisů. A o peníze. Kreativita zákonodárců nebo realitních makléřů vám může snadno zamotat hlavu.

text **Filip Grygera** foto **Shutterstock**  
zdroje informací **Podlahová a užitná plocha budov v právních předpisech, Informační centrum ČKAIT; stavební zákon, Pražské stavební předpisy**

**M**enší, než jste čekali? Dražší, než jste si mysleli? Žádná výjimka. Kupujete dům nebo byt, který chcete rekonstruovat. Nebo třeba k domu přistavovat. Jako jedno z hlavních kritérií pro výběr bude velikost v metrech čtverečních.

Jenže právě u ní je nutné mít se na pozoru. Může totiž být matoucí a od skutečnosti se lišit až o několik metrů. A i když je přesná, je rozdíl, podle jakého předpisu ji někdo spočítal. Najdou se přitom i další případy, kdy se lze kolem ploch v metrech čtverečních v souvislosti s domem či bytem setkat s nejasnostmi.

## PROJEKT PRO POVOLENÍ NESTAČÍ

Za prvé je problém, že v různých předpisech se používají různé definice podlahové či jiné plochy. Záleží pak na tom, podle jakého předpisu a v jaké souvislosti se metry

čtvereční uváděly. Řada předpisů navíc tyto pojmy uvádí, aniž by je definovala. A hledat správný význam, to je často problém i pro zkušeného právníka. O tom více dále v článku.

Za druhé záleží na tom, podle jaké dokumentace se dům stavěl a jestli uchovávané dokumenty odpovídají dnešní realitě. Projektová dokumentace se dělá kvůli povolování. Stavět by se však mělo podle přesnější dodavatelské dokumentace, kterou dává najatá firma stavebníkovi k odsouhlasení. „Na rozdíl od projektové dokumentace už jsou v té dodavatelské popsány konkrétní materiály a výrobky, z nichž bude stavba prováděna, a technologické postupy,“ vysvětluje Marie Báčová z kanceláře České komory autorizovaných inženýrů a techniků.

Podlahová plocha v projektové dokumentaci pro povolení stavby podle ní není a nemůže být přesná. Pro tuto dokumentaci není důležité znát skladbu stěn, příček a podlah,

druh omítek, jiné úpravy povrchů stěn nebo druhy obkladů. A projektant je ani nezná. „Takže se výsledná podlahová plocha může od plochy vyznačené v projektové dokumentaci pro povolení stavby lišit v centimetrech, u větších místností v metrech,“ říká Marie Báčová. Přesto řada lidí staví podle projektu pro povolování, aby ušetřila, i když to někdy k úsporám ani nevede.

## PŘEMĚRTE MI TO, PROSÍM

Za třetí se při prodeji nemovitosti někdy údajně úmyslně zkreslují, aby dům či byt působil větší. Kromě podlahové plochy bytu se v inzerátech s nemovitostmi používají i jiné pojmy, jako celková plocha bytu, obytná plocha, užitná plocha nebo vnitřní plocha bytu. Jejich obsah není vždy zcela jasný a může se výrazně lišit.

Nejjistější je, když prodávající nebo realitní makléř interiérové nemovitosti přeměří a prodává podle skutečných naměřených





metrů. Kupující by se na to měl zeptat, v ideálním případě si vše přeměřit sám. Nebo si aspoň vyžádat rozměry všech místností a součástí bytu či domu, z nichž si lze skutečnou velikost nemovitosti spočítat. Dobré je ujistit se, zda se podlahová plocha uvádí včetně příček, nebo bez nich.

#### OPERACE S ČÍSLY

Na uchování dokumentů si musíte dát pozor, i když sami stavíte. „U rodinných domů je třeba zdůraznit povinnost vlastníka mít uloženou dokumentaci skutečného provedení stavby v podobě, která odpovídá současnému stavu,“ připomíná Marie Báčová. Může být potřebná k různým věcem, třeba

**UDÁVANÁ PODLAHOVÁ PLOCHA  
V METRECH ČTVERECNÍCH SE  
MŮŽE OD SKUTEČNOSTI LIŠIT  
AŽ O NĚKOLIK METRŮ.**

k dalším stavebním úpravám, nebo když budete dům či byt někdy v budoucnu prodávat. „Tato dokumentace musí být přílohou kupní smlouvy o prodeji domu,“ říká Marie Báčová.

Správné údaje o metrech čtverečních je důležité znát i kvůli jiným záležitostem. Třeba ve formulářích pro stavební povolení a ohlášení se vypisuje údaj o užitkové ploše bytů, což se týká novostaveb i rekonstrukcí. V dosud platném stavebním zákoně se také liší pravidla pro rodinné domy s celkovou zastavěnou plochou do 150 m<sup>2</sup> a nad tuto velikost. Novela, která už prošla Poslaneckou sněmovnou, toto rozdělení ruší, ale zatím není v platnosti. O ní více ve sloupečku Krátce.

Chcete-li zateplovat podlahu přízemí a žádat na to dotaci v programu Nová zelená úsporám, v on-line aplikaci budete vyplňovat metry čtvereční podlahy. Opět je lepší si plochu přeměřit, než se spoléhat na dokumenty. Když budete chtít nemovitost nebo její část pronajímat, při stanovení ceny se také může vycházet z podlahové plochy. Kromě toho se podle podlahových ploch bytů většinou rozpočítávají náklady v bytových domech.

#### JEDNOU PŘÍČKA, JINDY NE

Nejvíce nejasností je kolem pojmu podlahová plocha bytu. Jednou se například podlahová plocha počítá včetně příček, sloupů a pilířů, jindy bez nich. Při komunikaci se stavebními úřady se dnes obvykle pracuje s pojmy definovanými v metodickém pokynu, podle něhož tyto úřady vyplňují statistické údaje v hlášení o dokončení budovy nebo bytu. Podle něj podlahová plocha bytu nezahrnuje

sloupy, pilíře, příčky a komíny. Tento výklad navazuje na zvyklosti známé i z jiných předpisů.

Ale podle prováděcího předpisu k novému občanskému zákoníku tyto konstrukce do podlahové plochy naopak patří. „Špatné je, že se toto nařízení vlády vztahuje jen na byty ve spoluvlastnictví. Jak se bude udávat velikost bytů v domě, kde je smíšené vlastnictví, tedy byty vlastníků jednotek a byty developera, který je pronajímá?“ pokládá řečnickou otázku Marie Báčová.

Když je v textu použitý termín ‚podlahová plocha bytu‘ a ze souvislosti není zřejmé,



jakému právnímu předpisu se vztahuje, podle české inženýrské komory by se mělo vycházet z definice k občanskému zákoníku zahrnující i příčky. Lepší je to však ve smlouvách jasně definovat.

## BALKONOVÝ KVÍZ

A je tu i další rozdíl. Jednou se podlahová plocha počítá bez lodžii a balkonů, jindy se z jejich plochy část zahrnuje. Například podle vyhlášky č. 269/2015 Sb., která se zabývá rozúčtováním nákladů v bytových domech, se do podlahové plochy nezapočítávají lodžie, balkony a terasy. Zrušený zákon o jednostranném zvyšování nájemného, podle něhož někteří pronajímatelé při sjednávání nájmu stále postupují, je však započítával, ale jen polovinou jejich plochy. A v oceňovací vyhlášce, která je prováděcím předpisem k zákonu o oceňování majetku, se do podlahové plochy jejich plocha započítává po vynásobení různými koeficienty. Příčemž je zde rozdíl mezi lodžií a balkonem, a dokonce i mezi zasklenou a nezasklenou lodžií.

Nebo se plocha počítá včetně vestavěných skříní a jindy bez nich. Podle prováděcího předpisu k občanskému zákoníku

i vyhlášky č. 269/2015 Sb. se do podlahové plochy započítává i plocha kuchyňské linky a vestavěného nábytku. Ale zrušená norma Obytné budovy započítávala do obytné plochy, i když to je trochu jiný pojem, kuchyňskou linku, ale vestavěné skříně ne.

## POZŮSTATKY DOB MINULÝCH

Také pojem zastavěná plocha, který vedle podlahové plochy interiéru zahrnuje i obvodové stěny, se může drobně lišit. Zatímco stavební zákon do pojmu zahrnuje vše až po vnější líc obvodových konstrukcí, oceňovací vyhláška z toho vy-

pouští izolační přízdívky.

Kromě toho se hodně používají pojmy užitková či užitná plocha a obytná místnost či obytná plocha. Příčemž i u nich se výklady v různých předpisech mírně liší. Podle inženýrské komory jsou přitom už spíše pozůstatkem minulosti. V době centrálně řízené ekonomiky bylo důležité rozlišovat obytnou plochu, tedy plochu všech obytných místností bytu, a užitnou plochu, která k obytné ploše přidávala příslušenství bytu. Souviselo to s tehdejšími způsoby výpočtu nájemného a s možností obsazení nadměrného bytu nebo rodinného domu dalším nájemníkem bez souhla-

su prvního nájemce nebo majitele. Dnes se dává přednost termínu podlahová plocha, který je v podstatě shodný s užitkovou či užitnou plochou.

## ZAPEKLITÉ NOVOTVARY

Aby toho nebylo málo, Pražské stavební předpisy zavedly termín ‚hrubá podlažní plocha‘. Znamená téměř totéž, co zastavěná plocha, ale bez balkonů, teras a lodžií a části plochy místností se šikmými stropy, tedy většinou podkroví.

Zákon o hospodaření energií, podle něhož se řídí i dotace Nová zelená úsporám, zas pracuje s pojmem ‚celková energeticky vztázná plocha‘. Zahrnuje vnější půdorysnou plochu všech částí domu, v nichž se upravuje vnitřní prostředí. Původně se v zákoně pro termín podobného obsahu používal pojem ‚celková podlahová plocha‘, ale lidé si ho pletli s běžnou podlahovou plochou, která zahrnuje jen vnitřní prostory. Proto se při novelizaci výraz změnil.

A zákon o DPH používá ještě pojem ‚obytný prostor‘. Znamená soubor místností či místnost splňující požadavky na trvalé bydlení a je tak také užíván. ●

filip.grygera@mfdnes.cz



## NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA

**Poslanecká sněmovna schválila změny ve stavebním zákoně. Ještě je čeká projednání v Senátu a posouzení prezidentem. Když změny projdou, domácnostmi se dotkne několik zjednodušení:**

- ▶ Všechny rodinné domy bez ohledu na zastavěnou plochu bude možné stavět jen na ohlášení, nikoliv už jen ty se zastavěnou plochou do 150 m<sup>2</sup>.
- ▶ Všechny rodinné domy bez ohledu na zastavěnou plochu bude možné stavět svépomocí.
- ▶ Stavba bazénu či skleníku bude vyžadovat jen rozhodnutí o umístění stavby.
- ▶ Bez povolení se obejde plot do výšky dvou metrů, kromě toho hraničícího s veřejným prostranstvím.

## PRÁVIDLA V PRAZE

**V hlavním městě se kvůli komplikacím kolem schvalování Pražských stavebních předpisů (PSP) několikrát změnila pravidla. Podle jakých prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu se v Praze řídit?**

- ▶ Dokumentace zpracovaná do 30. září 2014 podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy a předložená stavebnímu úřadu do 30. září 2016 se posuzuje podle této vyhlášky.
- ▶ Dokumentace zpracovaná od 1. října 2014 do 15. ledna 2015 podle nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy (PSP v původním znění) a předložená stavebnímu úřadu do 15. ledna 2017 se posuzuje podle tohoto nařízení.
- ▶ Dokumentace zpracovaná od 16. ledna 2015 do 30. července 2016 podle obecných vyhlášek č. 501/2006 Sb. a č. 268/2009 Sb. a předložená stavebnímu úřadu do 30. července 2017 se posuzuje podle těchto vyhlášek.
- ▶ Dokumentace zpracovaná po 30. červenci 2016 podle Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (PSP v upraveném, aktuálně platném znění) a předložená stavebnímu úřadu po 30. červenci 2016 se posuzuje podle tohoto nařízení.

Zdroj: IPR Praha, Česká komora architektů