

PODLAHOVÉ PLOCHY A ZASTAVĚNÉ PLOCHY DLE PŘEDPISŮ
FLOOR AREA AND LEVEL AREA BY LAW

Pavel Klika¹⁴

ABSTRAKT:

Příspěvek se zabývá způsobem výpočtu podlahových ploch staveb a zastavěných ploch staveb dle právních a technických předpisů, a to jak zákonů, vyhlášek a norem českých, tak pro srovnání i zahraničních.

ABSTRACT:

The article includes the method for the calculating of the floor areas and level areas by legal and technical regulations. The article deals with law, regulations and standards – in the Czech Republic and abroad.

KLÍČOVÁ SLOVA:

podlahová plocha, zastavěná plocha, zákon, vyhláška, nařízení vlády

KEYWORDS:

floor area, level area, law, decree, government

1 ÚVOD

V české legislativě se objevují velmi často pojmy podlahová plocha a zastavěná plocha. Většinou nejsou tyto pojmy v právních předpisech definovány a je potom na znalostech osoby, která s předpisem pracuje, aby se s daným pojmem „poprala“ a využila metod stanovení dané výměry například dle jiných předpisů kde metoda stanovení výměry definována je. Za posledních několik let se objevilo několik různých předpisů kde je sice postup stanovení definován, ale v některých je postup nejednoznačný a navíc v různých předpisech je různá definice. V příspěvku uvedu několik používaných předpisů a norem kde je tato problematika řešena.

2 PODLAHOVÉ PLOCHY

2.1 Obecně o podlahových plochách

S pojmem podlahová plocha se ve znalecké a stavební praxi setkáváme velmi často. V některých případech je však záhadou, jak tuto vcelku jednoduchou výměru stanovit. Česká legislativa podlahovou plochu dříve neřešila vůbec nebo jen okrajově a přesná definice byla pouze ve vyhlášce pro oceňování. Další možnosti skýtalo několik ČSN, TNI či několik dalších zahraničních norem. V současné době po úpravě legislativy v návaznosti na nový občanský zákoník se definice podlahové plochy dostává i do dalších předpisů českého práva. Je však třeba upozornit, že pokud se vyskytuje někde definice, respektive postup stanovení, podlahových ploch, jedná se vždy pouze o postup pro určitý účel nikoliv postup obecný.

¹⁴⁾ Pavel Klika, Ing. – 1. autor, ÚSI VUT v Brně, Údolní 244/53, 602 00 Brno, +420 54114 6037, pavel.klika@usi.vutbr.cz

Stanovené podlahové plochy se tak v některých případech budou dost výrazně lišit. Pokud tedy budeme chtít využít podklad se stanovenou podlahovou plochou, je nutné si překontrolovat, podle které metodiky byla podlahová plocha stanovena. Jiná výměra bude ve výkazu výměr v projektové dokumentaci, jiná bude pro účely výpočtu energetických štítků budov, jiná bude pro účely v současné době již neplatného zákona o bytech a jiná bude i pro účely občanského zákoníku. Pro seznámení uvedu v článku několik zákonů a vyhlášek a vysvětlím jejich rozdíly.

2.2 Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.

Jako první uvádím oceňovací vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen oceňovací vyhláška), zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.

Znalcům v oblasti oceňování nemovitostí je metodika výpočtu podlahových ploch této vyhlášky dobře známa. Metodika je uvedena v příloze č. 1 vyhlášky a je téměř neměnná od roku 1994. Poslední změnou, která po dlouhé době byla provedena, byla redukce podlahové plochy nezasklených lodžii koeficientem 0,2. Dříve se lodžie započítávala plnou plochou. Samotná vyhláška pak podlahovou plochu definuje:

Příloha č. 1 odst. 4. „Podlahová plocha“

„(1) Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

(2) Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

- a) arkýřů a lodžii,*
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,*
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,*
- d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.*

(3) Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

- a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,*
- b) nezasklených lodžii koeficientem 0,20,*
- c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.*

(4) V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předstíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.

(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.“

Podlahová plocha dle tohoto předpisu je tedy vcelku přesně definována. Pro výpočet se však velikosti některých ploch krátí koeficienty, některé plochy se nezapočítávají vůbec a naopak některé plochy, které nemají stropní ani podlahové konstrukce se započítávají. Metoda vychází z účelu, za jakým je podlahová plocha počítána. Plocha se počítá za účelem stanovení ceny a je zřejmé, že podlahová cena za m² sklepa či balkónu bude nižší než cena za m² obytné místnosti.

2.3 Zákon č. 72/1994 Sb. – zákon o vlastnictví bytů

Jak už bylo v úvodu zmíněno zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů byl zrušen od 1. 1. 2014 nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Vzhledem k tomu, že tento zákon byl relativně dlouho součástí právního řádu ČR a výpočet podlahových ploch dle definice tohoto zákona byl nejednou diskutován u odborné veřejnosti, považuji za nutné, zmínit i postup výpočtu podlahové plochy dle tohoto zákona. Podlahová plocha dle tohoto zákona sloužila ke stanovení podílu na společných částech domu a pozemků. Podíl měl pak návazně vliv na poplatky spojené s bytem, jako jsou úhrady společné vody, tepla, elektřiny a podobně.

Samotná definice uvedená v tomto již neplatném zákoně je v §2 vymezení pojmů v odstavci i) a j).

„i) podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu,

j) podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru,

Jak je vidět z definice, postup stanovení podlahové plochy není zcela přesně definován a proto docházelo u odborné veřejnosti k určitým rozporům. Nejednoznačné bylo, zda se do podlahové plochy budou započítávat výklenky a plocha v prostupech zdí, jak bude započtena plocha v prostoru schodiště a podobně. Nakonec se odborná veřejnost shodla na tom, že podlahová plocha bude stanovena jako plocha podlah včetně okenních a dveřních ústupků a prostor schodiště u dvoupodlažních jednotek bude započten pouze u jednoho podlaží. Lze tedy říci, že se jedná o plochu, na kterou lze umístit podlahovou krytinu.“

2.4 Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

Od 1. 1. 2014 nabývá účinnosti zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. Tento nový právní předpis bude mít vliv na mnoho odvětví a mimo jiné i na výpočet podlahových ploch. Občanský zákoník v sobě zahrnuje mimo jiné i oddíl o „Bytovém spoluvlastnictví“. Tento oddíl nahrazuje dřívější zákon č. 72/1994 Sb. V tomto oddílu je uveden vznik jednotky a mimo jiné i metoda stanovení podílu na společných částech domu a pozemků. Zákon opět používá pojem podlahová plocha. Je třeba však uvést, že podlahová plocha nemusí být jediným kritériem pro stanovení podílu. Samotný zákon pak podlahovou plochu nedefinuje, bylo však vydáno Nařízení vlády č. 366 ze dne 30. 10. 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, k provedení zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. V tomto nařízení vlády je pak podlahová ploch celkem přesně definována v § 3.

„§ 3 Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce

(1) Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.

(2) Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci 1 a plocha pouze dolního průmětu schodiště.

(3) V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.

(4) Vypočtená podlahová plocha bytu podle odstavců 1 až 3 se uvádí v m^2 a zaokrouhluje na jedno desetinné místo tak, že pět setin m^2 a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m^2 se nepřihlíží.

Jak je vidět, způsob výpočtu podlahové plochy je zcela odlišný od postupu používaného pro účely zákona č. 72/1994 Sb. Zásadní změnou je, že se do podlahové plochy započítávají i plochy pod zdívkou a to jak nosným tak nenosným.

2.5 Vyhláška č. 372/2001 Sb. - pravidla pro rozúčtování nákladů

Dalším platným právním předpisem je vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii, na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Tato vyhláška podlahovou plochu definuje v § 2 vymezení pojmů v odstavci d).

„§ 2 Vymezení pojmů

d) podlahovou plochou - podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků,

Definice je opět velmi jednoduchá, zpravidla se pro účely této vyhlášky vycházelo z výměr stanovených pro účely prohlášení vlastníka dle zákona č. 72/1994 Sb. přestože v této vyhlášce se pro stanovení podlahové plochy nezapočítávají okenní a dveřní ústupky. Rozdíl ve výměře je však minimální a za účelem rozúčtování tepla provádět nové měření by bylo zcela neekonomické.

2.6 TNI 73 03 29 pro rodinné domy a TNI 73 03 30 pro bytové domy

Podlahová plocha je také řešena v technických normách Úřadu pro technickou normalizaci TNI 73 03 29 a TNI 73 03 30. Normy jsou platné od srpna roku 2010. Normy slouží pro účely „Zjednodušeného výpočtového hodnocení a klasifikace obytných budov s velmi nízkou potřebou tepla na vytápění, kde TNI 73 0329 specifikuje výpočty pro Rodinné domy a TNI 73 03 30 specifikuje výpočty pro domy bytové. Co se týká podlahové plochy, ta je definována v obou normách stejně.

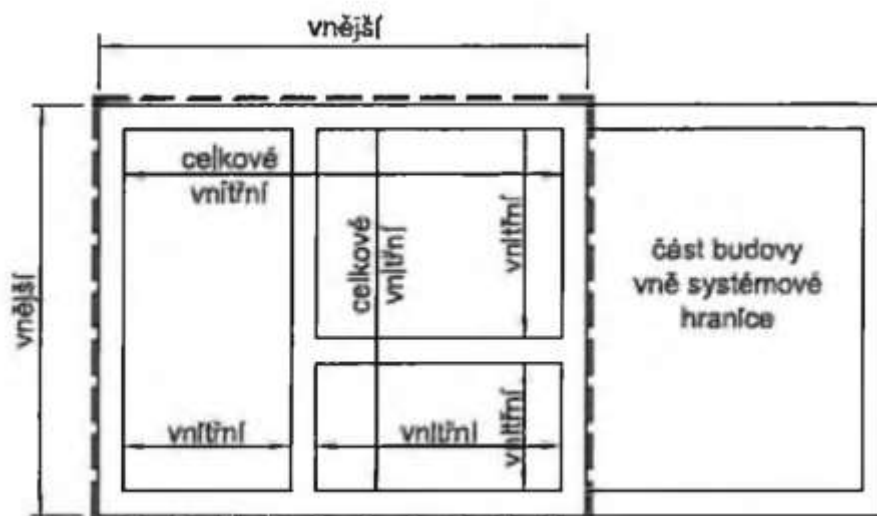
Specifikace výpočtu podlahové plochy je uvedena v odstavci 2.2 (norma TNI 73 03 29) respektive v odstavcích 3.1.2 a 3.1.3 (norma TNI 73 03 30).

„2.2.1 Podlahová plocha se uvažuje jako celková vnitřní podle ČSN EN ISO 13789.

2.2.2 Neuvažuje se žádná redukce podlahové plochy v případě místně snížené světlé výšky v části místnosti.

2.2.3 Plocha schodiště (půdorysný průmět) se započítává jedenkrát v každém vytápěném podlaží. V případě, že schodištěm prochází systémová hranice budovy, započte se plocha schodiště přiměřeně.“

Pro přehlednost je v normě uveden vysvětlující obrázek



Obr. 1 – Soustava půdorysných rozměrů - vnitřní, vnější a celkové vnitřní
Fig. 1 – The system layout size - internal, external and total internal

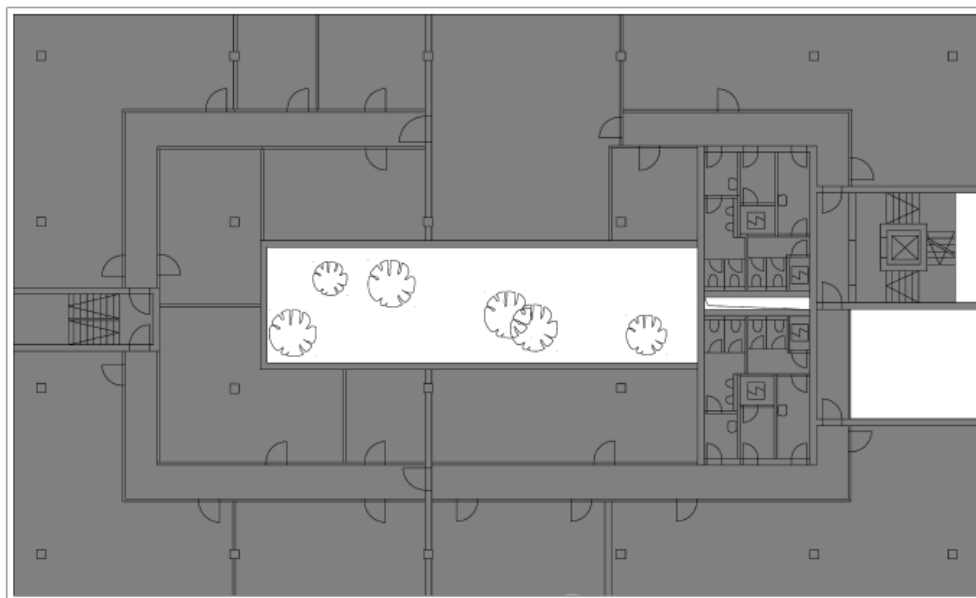
2.7 ČSN EN 15221-6 - facility management

ČSN EN 15221-6 je normou platnou od dubna 2012. Jedná se o evropskou normu, kterou dle evropských předpisů CEN/CENELEC musela česká normalizační organizace převzít. Norma neexistuje v českém překladu. V tomto článku uvedu některé pojmy, které norma uvádí, a pokusím se nalézt jejich český ekvivalent. Norma se vztahuje k tzv. „Facility managementu“. Jedná se o pojem, který má několik definic. Jednou z definic je například, že Facility management (EN 15221) je multioborová disciplína, která se zabývá řízením podpůrných činností firmy. ČSN/EN 15221 definuje Facility management jako integraci činností v rámci organizace k zajištění a rozvoji sjednaných služeb, které podporují a zvyšují efektivitu vlastní základní činnosti. Možná srozumitelnější definicí je pak definice IFMA, která definuje facility management jako „metodu, jak v organizaci sladit pracovní prostředí, pracovníky a pracovní činnosti. Cílem facility managementu je posílit ty procesy v organizaci, pomocí nichž pracoviště a pracovníci podají nejlepší výkony a v konečném důsledku pozitivně přispějí k ekonomickému růstu a celkovému úspěchu organizace.“. Dle mého názoru lze tedy tuto normu využít prakticky za jakýmkoliv účelem, pokud to jiný předpis nespecifikuje jinak.

Norma definuje 9 různých ploch měřených u objektů. Co se týká podlahových ploch, tak norma uvádí 3 různé typy podlahových ploch a to „Internal Floor Area“ – vnitřní podlahová

plocha, „Net Floor Area“ – čistá podlahová plocha a „Net Room area“ – čistá podlahová plocha místností.

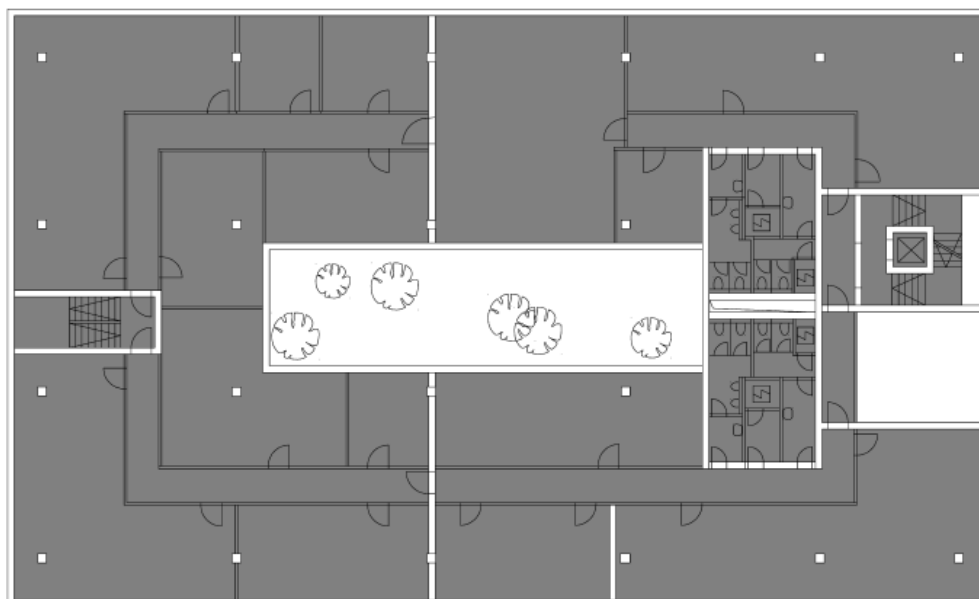
Vnitřní podlahová plocha je pak definována jako plocha, která zahrnuje všechny vnitřní stěny, sloupy a pilíře (nosné i příčky), všechny místnosti, schodiště, výtahy. Nezahrnuje obvodové zdivo, světlíky, šachty či atria.



Obr. 2 – Měření vnitřní podlahové plochy

Fig. 2 – Measuring Internal Floor Area

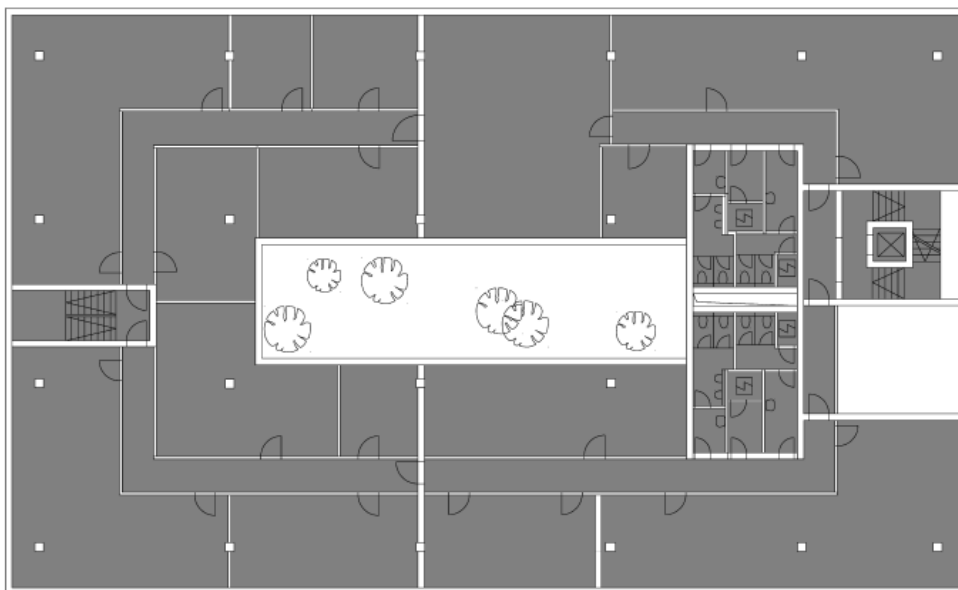
Čistá podlahová plocha je v normě definována jako plocha, která zahrnuje všechny nenosné stěny, všechny místnosti, schodiště, výtahy. Oproti celkové podlahové ploše nezahrnuje plochu nosného zdiva či pilířů.



Obr. 3 – Měření čisté podlahové plochy

Fig. 3 – Measuring Net Floor Area

Čistá podlahová plocha místností je v normě definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště, výtahy. Nezahrnuje však žádné plochy zastavěné stěnami.



Obr. 4 – Měření čisté podlahové plochy místností

Fig. 4 – Measuring Net Room Area

Norma neřeší podrobněji, zda se do plochy započítávají prostory okenních a dveřních ústupků a jak se bude řešit prostor schodiště. Dle schematického znázornění bych pravděpodobně započítal všechny prostory a schodiště u všech podlaží.

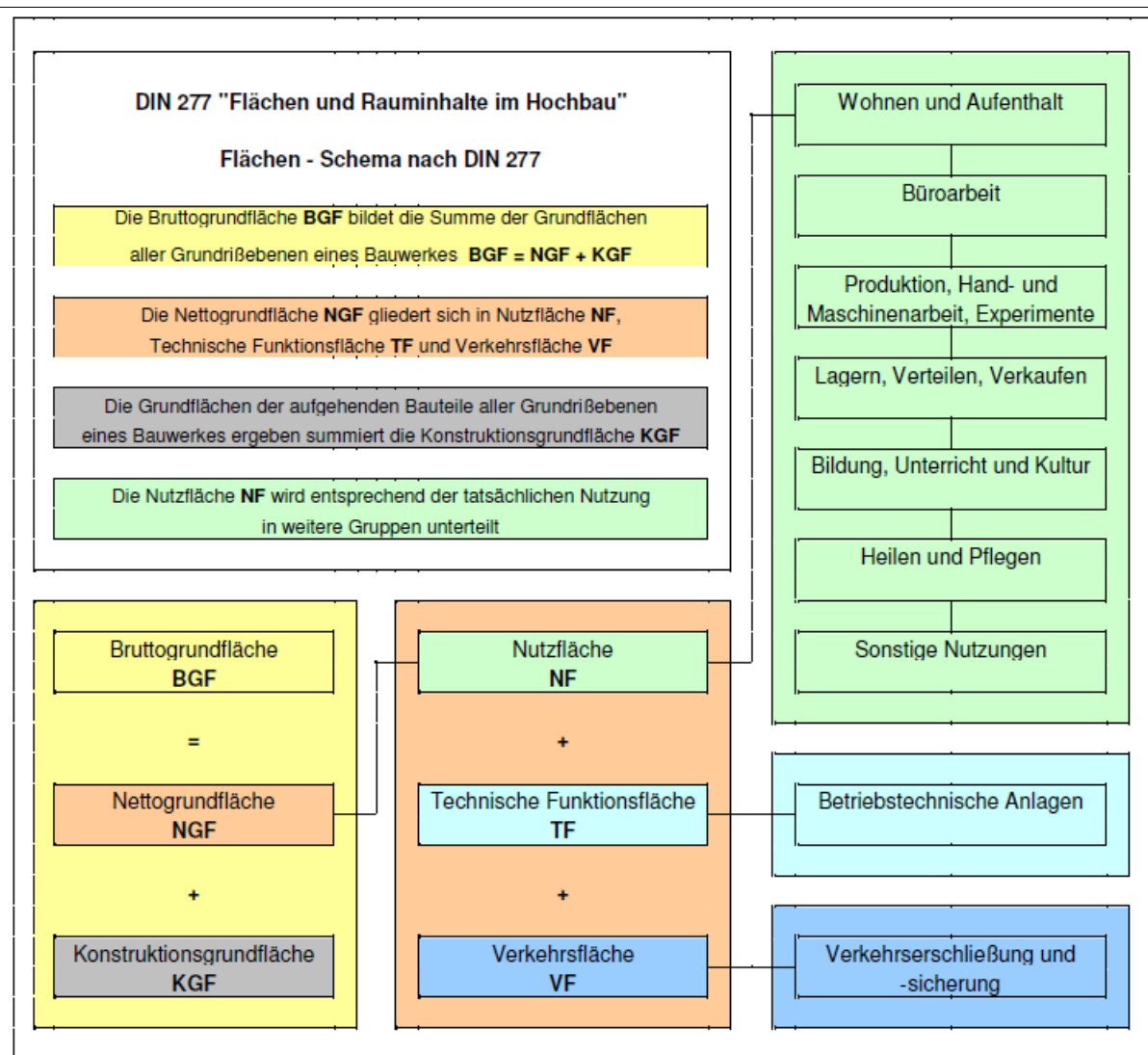
2.8 Výměr Ministerstva financí č. 1/2002

Jedním z již neplatných předpisů je také výměr ministerstva financí č. 1/2002. Výměr, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, upravoval tzv. regulované nájemné. V tomto výměru byla definována podlahová plocha takto:

„podlahová plocha bytu je celková plocha místností v bytě i mimo byt užívaných výhradně nájemcem bytu. Plochy ostatních prostorů užívaných výhradně nájemcem bytu se započítávají jednou polovinou. Do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se však plocha okenních a dveřních ústupků. Jestliže má místnost zkosený strop pod výšku 2 m nad podlahou, počítá se její podlahová plocha jen čtyřmi pětinami“.

2.9 DIN 277 Základní plochy a objemy konstrukcí v pozemním stavitelství

Pro zajímavost uvádím i německou normu DIN 277. Norma je platná mnoho let a prochází pouze drobnými úpravami. Pro názornost uvádím schéma přehledu ploch v originále.



Obr. 5 – Přehled ploch dle DIN 277

Fig. 5 – Overview of area allocation / reclassification in accordance with DIN 277

Norma uvádí podlahovou plochu tzv. „Bruttogrundfläche“ – hrubou podlahovou plochu, která je složena z „Nettogrundfläche“ – čisté podlahové plochy a „Konstruktionsgrundfläche“ – plochu stavebních konstrukcí. Čistá podlahová plocha je pak dále členěna na „Nutzfläche“ – užitnou plochu, „Technische Funktionsfläche“ – technickou plochu, „Verkehrsfläche“ – komunikační plochu.

Hrubá podlahová plocha je definována jako součet všech ploch půdorysu stavby. V hrubé podlahové ploše nejsou plochy světlíky a konstrukční prostupy, lávky pro údržbu podhledů a střešní žebříky a lávky.

Čistá podlahová plocha je definována obdobně jako čistá podlahová plocha dle ČSN EN 15221-6 tedy jako plocha, která zahrnuje všechny nenosné stěny, všechny místnosti, schodiště, výtahy. Nezahrnuje plochu nosného zdiva či pilířů.

Užitná plocha zahrnuje plochy místností, které lze využít za účelem „práce“.

Technická plocha zahrnuje plochy místností, které jsou využívány jako technické zařízení budovy (například kotelna).

Komunikační plocha je plochou, která zahrnuje místnosti sloužící pro přístup do jednotlivých místností či jednotek, únikové cesty a podobně. Chodby v rámci jednotek (bytů či nebytových jednotek) se do této plochy neuvažují.

2.10 Ostatní zahraniční technické předpisy

Jako další informaci uvádím několik zahraničních předpisů, které řeší problematiku podlahových ploch. Tyto předpisy uvádím již pouze jako výčet.

- Mezinárodní normy: ISO: ISO 9836 – Performance Standards in Buildings – Definice a výpočty ploch a prostorové indikátory,
- Nizozemsko: NEN 2580 – Oppervlakten en Inhoud van Gebouwen (Plochy a objemy budov),
- Velká Británie: BCO – British Council for Offices Guide 2005,
- Velká Británie: RICS (Královský institut autorizovaných znalců) vydal publikaci – Code of Measuring Practice,
- Severoamerický region: ANSI/BOMA (Building Owners and Managers Association – International) Standardní metoda měření ploch v kancelářských budovách – Tato publikace byla schválena jako americký národní standard institutem Amerických Národních Standardů v roce 1996,
- Severoamerický region: IFMA/BOMA – Jednotný přístup měření kancelářských ploch pro účely správy nemovitostí – tato publikace byla schválena jako americký národní standard institutem Amerických národních standardů.

3 ZASTAVĚNÉ PLOCHY

3.1 Obecně k zastavěným plochám

Stanovení zastavěných ploch zpravidla nebylo u odborné veřejnosti problematickou otázkou, tak jak to bylo a je u ploch podlahových. Zastavěná plocha je opět definována v několika předpisech. Zpravidla se zastavěnou plochou rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. Že tomu však není vždy, si ukážeme na příkladech v následujících odstavcích.

3.2 Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.

Tak jako u podlahových ploch uvádím první oceňovací vyhlášku č. 441/2013 Sb. Metodika je opět uvedena v příloze č. 1 vyhlášky a je také neměnná od roku 1994. V odstavci 2. této přílohy je uvedeno:

„(1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.

(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“

Jedná se tedy o obecně platnou definici, která nepůsobí odborné veřejnosti větší problémy.

3.3 ČSN 73 4055 - výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů

Jedná se o ve stavební praxi velmi známou normu. Norma byla schválena v roce 1962 a od tohoto roku je neměnná. Jedná se tedy o normu, se kterou pracuje již několik generací stavebních odborníků. Jedná se tedy o předpis, který jistě čtenáři tohoto článku dobře znají, pro úplnost ji právě z tohoto důvodu nelze pominout a uvádím tedy i citaci z této normy.

„Zastavěná plocha - plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich části).

V I.podlaží se měří nad podnoží nebo podezdívkou, přičemž izolační přízdívky se nezapočítávají.

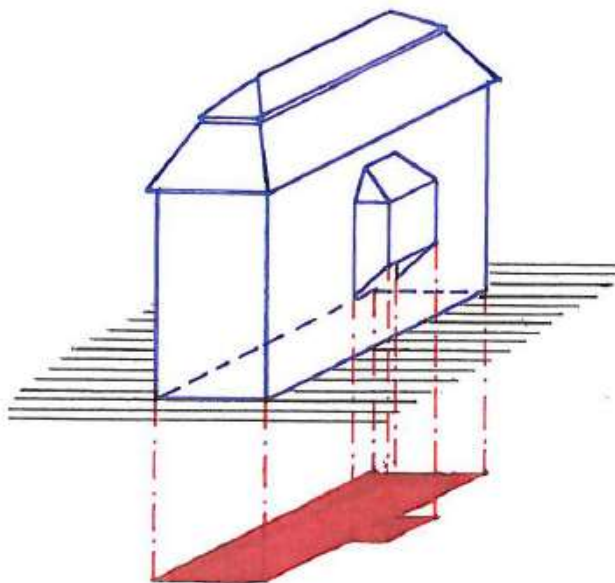
U objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lici svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.“

3.4 Zákon č. 183/2006 - stavební zákon

Jedná se o velmi diskutovaný předpis, který v posledních letech prošel několika zásadními změnami. Zákonem č. 350/2012 Sb. - zákon, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, byla mimo jiné upravena i definice zastavěné plochy. Ta je nově definována v § 2 v odstavci 7 následovně:

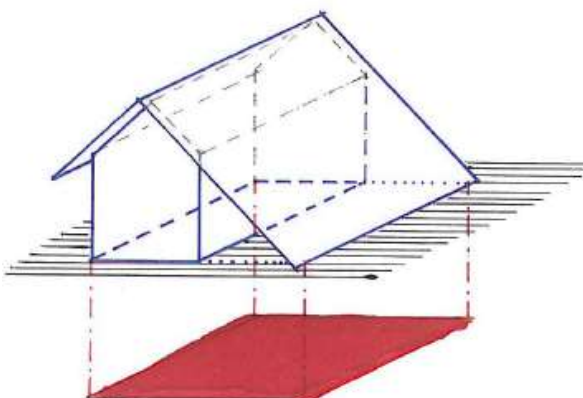
„Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lici svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“

Aby nebyl výklad k tomuto odstavci nejednotný, vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj „Pracovní pomůcku k § 2 odst. 7 stavebního zákona“. A zde nastává zajímavá situace. V některých případech se totiž zastavěná plocha stavby dle námi zavedených postupů používaných u technických norem mění. Do zastavěné plochy stavby se totiž například promítají i všechny lodžie a arkýře, zastřešené části stavby bez obvodových konstrukcí či pravoúhlý průmět zastřešení stavby, která nemá obvodové zdivo ale pouze sloupy. Pro názornost uvádím obrázky z této pracovní pomůcky.



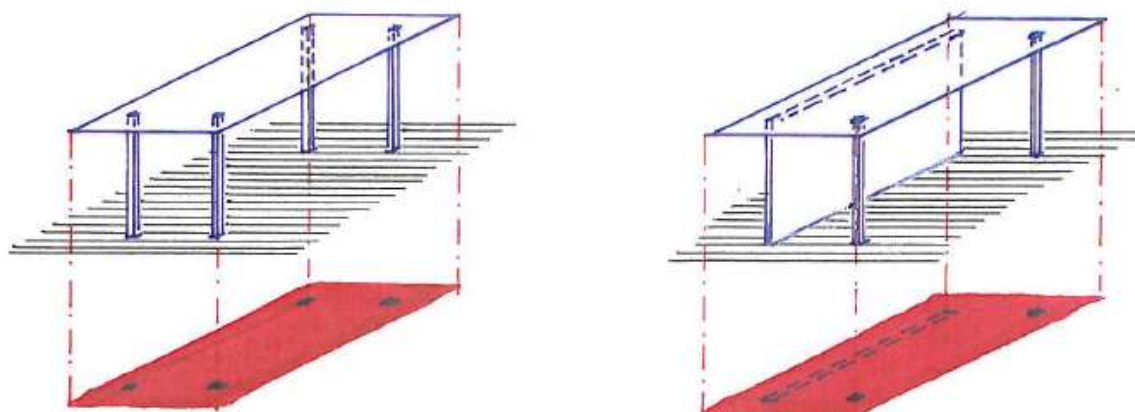
Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. Plocha arkýře se započítává.

Obr. 6 – Zastavěná plocha stavby - arkýř
Fig. 6 – Built area - bay



Zastavěná plocha je vymezena pravoúhlým průmětem vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží a pravoúhlým průmětem zastřešené části stavby bez obvodových konstrukcí.

Obr. 7 – Zastavěná plocha stavby – zastřešená část
Fig. 7 – Built area - covered area



Zastavěná plocha je vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Jedná se o zastřešenou stavbu.

Obr. 8 – Zastavěná plocha stavby – sloupy
Fig. 8 – Built area - columns

Jak je vidět z obrázků, mohou tyto definice v některých případech způsobit několik nemalých problémů. Jak se stavební zákon vypořádá s geometrickými plány či novým občanským zákoníkem. Bude zastavěná plocha arkýřů přestavkem? Tedy malou částí stavby na cizím pozemku? Budou se tyto části značit i do katastrálních map? V projektech pro stavební povolení se bude stanovovat zastavěná plocha dle ČSN nebo dle stavebního zákona? Toto jsou otázky, které prozatím nedokáži zodpovědět. Jedná se o problematiku mimo můj obor a prozatím jsem nezískal žádnou vysvětlující informaci.

4 ZÁVĚR

V článku jsem se pokusil seznámit čtenáře s problematikou stanovení podlahových ploch a zastavěných ploch staveb a s předpisy, které tuto problematiku řeší. Postupně se začínají v legislativním prostředí sjednocovat definice, avšak výjimky potvrzují pravidlo a právě u zastavěných ploch je to naopak. Pokusil jsem se nastítnit i několik problematických situací v návaznosti na řešenou problematiku. Jaký bude další vývoj předpisů v prostředí ČR, uvidíme. Nezbyývá nám technikům nic jiného, než věřit, že při tvorbě právních předpisů bude vedena diskuze i s technickou veřejností a že budou připomínky techniků vyslyšeny.

5 LITERATURA

- [1] Výměr MF č. 1/2002, *kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami*. Ministerstvo financí ČR, Praha, 2001.
- [2] Vyhláška č. 372/2001 Sb., *kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii, na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (v posledním znění)*. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Praha, 2001.
- [3] Zákon č. 72/1994 Sb., *zákon o vlastnictví bytů (v posledním znění)*. Praha, 1994.
- [4] TNI 73 03 29 *Zjednodušeného výpočtového hodnocení a klasifikace obytných budov s velmi nízkou potřebou tepla na vytápění – Rodinné domy*. Úřad pro technickou normalizaci, Praha, 2010.

- [5] TNI 73 03 30 *Zjednodušeného výpočtového hodnocení a klasifikace obytných budov s velmi nízkou potřebou tepla na vytápění – Bytové domy*. Úřad pro technickou normalizaci, Praha, 2010.
- [6] ČSN 73 4055 *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Český normalizační institut, Praha, 1962.
- [7] ČSN EN 15221-6 *Facility management – Část 6: Měření ploch a prostorů ve facility managementu*. Úřad pro technickou normalizaci, Praha, 2012.
- [8] DIN 277 *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau*. Deutsches Institut für Normung e.V., Berlín, 2005.
- [9] Vyhláška č. 441/2013 Sb., *k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen oceňovací vyhláška), zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.* Ministerstvo financí ČR, Praha 2013.
- [10] Zákon č. 183/2006 *Zákon o územním plánování a stavebním řádu (v posledním znění)*. Praha, 2006.
- [11] *Pracovní pomůcku k § 2 odst. 7 stavebního zákona*. Ministerstvo pro místní rozvoj, Praha, 2013.