

9. 12. 2025

Dotaz:

Žadatel si tímto dovoluje zdvořile požádat Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR) o informace ve vztahu k nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění („**Nařízení**“), když bytová problematika spadá právě do působnosti MMR ČR, a to o tyto informace:

- 1) Eviduje MMR ČR podrobnější metodiku či jiné výkladové stanovisko ke způsobu výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce v návaznosti na ustanovení § 3 Nařízení?
- 2) Mají se do podlahové plochy bytu započítávat i stoupací šachty, jakožto společné části domu, a má na takový výpočet podlahové plochy vliv, zda se stoupací šachta nachází uvnitř bytu nebo na okraji bytu? Má na takový výpočet vliv skutečnost, zda v šachtě jsou vedena média (voda/plyn) pro daný byt či zda takovému bytu „obsah“ šachty neslouží (např. je veden jen odtah vzduchotechniky z garáže domu)?
- 3) Je metodika výpočtu podlahové plochy dle § 3 Nařízení (určující např. při stanovení podílů na společných částech podle poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů dle ustanovení § 1162 odst. 1 zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník), odlišná od metodiky výpočtu podlahové plochy bytu dle vyhlášky Ministerstva financí č. 163/2025 Sb., o způsobu výpočtu podlahové plochy pro účely daně z přidané hodnoty?

Odpověď:

Úvodem si Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) dovolilo upozornit, že je ústředním orgánem státní správy se striktně vymezenými kompetencemi podle zákona č. 2/1969 Sb., a jako takové není nadáno pravomocí vstupovat do občanskoprávních vztahů, či jakkoliv zasahovat do eventuálních sporů z nich vzniklých. Jeho činnost je především koncepční a legislativní. MMR zároveň není oprávněno posuzovat dokumenty související s občanskoprávním jednáním soukromých subjektů. Konzultační a poradenská činnost MMR se vztahuje výlučně k územněsprávním celkům. Z těchto důvodů zaslalo pouze stanovisko v obecné rovině.

Výpočet podlahové plochy je podrobně popsán v nařízení vlády č. 366/2014 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím v § 3. Podle tohoto ustanovení tvoří podlahovou plochu bytu nebo nebytového prostoru v jednotce celková vnitřní plocha bytu či nebytové jednotky, měřená po vnitřním líci obvodových i vnitřních stěn (včetně příček, sloupů, komínů) a započítávající i plochy pod vestavěným nábytkem (linky, skříňe apod.), vanami či sprchovými kouty.

Nezapočítává se podlahová plocha balkonů, lodžii, teras. Dále se nezapočítává podlahová plocha sklepní kóji a dalších místností nacházejících se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu.

V případě jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů se podlahová plocha počítá podle § 2 písm. i) a j) tohoto předpisu.