

Směrnice č. 1993/14
**Zásady unifikace ploch v bytových domech SBD Zelená
hora**

Čl. 1

Základní pojmy

(1) obytná místnost - přímo osvětlená a přímo větratelná místnost o podlahové ploše alespoň 8 m², kterou lze přímo nebo dostatečně nepřímou vytápět a jež je vzhledem ke svému stavebně-technickému uspořádání a vybavení určena k celoročnímu bydlení. Za těchto podmínek se považuje za obytnou místnost i kuchyň o podlahové ploše přes 12 m², do výměry podlahové plochy obytných místností se započítává pouze ta část podlahové plochy, o kterou je kuchyň větší než 12 m².

(2) vedlejší místnosti bytu - předsíň, neobytná hala, komora a další neobytné místnosti určené k tomu, aby byly s bytem společně užívány. Sem se započítává i plocha obytné kuchyně a to výměrou 12 m², popřípadě celá plocha neobytné kuchyně. Nezapočítává se však podlahová plocha záchodu, koupelny, koupelnového či sprchového koutu, spíže a sklepa.

(3) plocha obytných a vedlejších místností - dle ploch v bodech a/ a b/ započítává se sem i plocha zabraná kuchyňskou linkou, kamny nebo jinými topnými tělesy, plocha arkýřů a dále plocha výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 2,00 m vysoké a 0,3 m hluboké. Nezapočítává se však plocha okenních a dveřních ústupků a plocha zabraná vestavěným nábytkem.

(4) místnosti se zkoseným stropem - má-li místnost zkosený strop pod 2 m nad podlahou, počítá se její podlahová plocha jen čtyřmi pětinami.

(5) zaokrouhlení plochy - výměra podlahové plochy se zaokrouhluje na čtvereční decimetry.

(6) otápěná plocha bytu - plocha všech vytápěných místností bytu, které jsou vybaveny topnými tělesy. Za vytápěnou místnost se nepovažuje místnost vybavená jen rozvodnými stoupačkami.

(7) otápěná plocha domu - souhrn otápěných ploch bytů a otápěných provozních místností domu /chodby, prádelny, sušárny apod./. Přitom otápěnou plochou provozní místnosti domu je plocha místnosti, která je vybavena topnými tělesy.

Čl. 2

Stanovení ploch pro potřeby výpočtu úhrad

(1) Základní výměry ploch místností bytu se stanoví z projektové dokumentace bytového domu a jsou uvedeny v dohodě o užívání bytu.

(2) V případě, že člen nesouhlasí s plochou uvedenou v dohodě resp. jiném dokladu o stanovení nájemného, má právo požádat družstvo písemně o prověření a eventuelní změnu ploch. Písemná žádost člena přitom musí obsahovat míry a plochy zjištěné členem v návaznosti na čl.I, které se odchyľují od písemných dokladů SBD.

(3) S ohledem na možné drobné rozměrové odchylky místností oproti projektové dokumentaci, budou za opodstatněné považovány pouze odchylky ploch bytů, které překročí toleranci $\pm 2\%$. Případy odchylek do této tolerance nebudou řešeny.

(4) V případě, že bude překročena tolerance ploch podle bodu 3) zajistí družstvo tento postup:

- a) provede namátkové prověření ploch bytů za celý dům /min. 1 byt za skupinu stejných bytů podle PD umístěných ve vchodě nad sebou/ a to nejdéle do 3 měsíců ode dne doručení žádosti na SBD.
- b) Na základě naměřených údajů v případě překročení tolerance ploch $\pm 2\%$ provede změny v dokumentaci a dokladech družstva a v návaznosti na to stanoví novou výši nájemného
- c) Změny nájemného v důsledku odchylek ploch budou se členy zúčtovány takto:
 1. v případě, že písemný požadavek na úpravu ploch podle bodu 2) bude doručen družstvu do 30.9. příslušného roku, bude vypořádání se členem podle upravených ploch provedeno za celý tento kalendářní rok a to při vyúčtování nájemného. Člen je přitom povinen zálohy nájemného platit ve stanovené výši a to do té doby, než mu bude doručena nová kalkulace nájemného podle upravených ploch, nejdéle však po dobu 6 měsíců ode dne doručení žádosti o úpravu ploch na SBD podle bodu 2) v případě, že měření byly zjištěny odchylky přesahující toleranci $\pm 2\%$.
 2. v případě, že písemný požadavek podle bodu 2) bude doručen po 30.9. příslušného roku, bude tento rok vypořádán podle údajů dosud na družstvu vedených. Upravených ploch bude použito až pro vypořádání nájemného v následujícím roce. V ostatních částech platí ustanovení předchozího odstavce a/.

(5) V případě zjištění rozměrových odchylek jednotlivých místností při měření stejné míry v různých částech těchto místností se za rozhodující rozměr bere průměr vypočtený ze třech rozměrů naměřených u stěn a ve středu místnosti.

(6) V případě, že úpravy ploch bytů vyvolají vznik jakýchkoliv závazků družstva vůči jiným právnickým osobám, budou tyto řešeny v rámci pravidel pro financování bytové výstavby s jednotlivými členy (např. za vrácení státní dotace, snížení úvěru na stavbu apod.).

(7) V případech, kdy člen na základě souhlasu představenstva provedl stavební úpravy v bytě (např. vybourání či vyzdění příčky, výstavba zděného jádra apod.), se k těmto úpravám nepřihlíží.

Zdůvodnění

V článku I. jsou uvedeny základní pojmy v návaznosti na ČSN 73 4301 a vyhl. 197/57 Ú.l., které se týkají ploch bytů.

Čl. II. pak vychází z toho, že obdobně jako v jiných oborech nelze ani ve stavebnictví zajistit naprosté dodržení projektové dokumentace do rozměrů. Rovněž je nereálné provádět přesné zaměření jednotlivých bytů a místností ve správě družstva a dílčí drobné odchylky užívat individuálně při stanovení výše úhrad.

Za základní je použita plocha z projektové dokumentace, která sloužila oficiálně při uplatnění žádostí SBD na poskytnutí státních dotací a úvěrů pro bytovou výstavbu. Případné odchylky od těchto ploch měly již ve stadiu výstavby domů vést k uplatnění úprav dotací a úvěrů podle změn a to ať již směrem dolu či nahoru. Vzhledem k tomu, že v minulosti k žádnému vypořádání jakýchkoliv odchylek ploch bytů proti dokumentaci ve vztahu k financování domů nedošlo, vycházíme z toho, že tyto odchylky nebyly, resp. byly minimální.

V případě, že člen v souladu s čl. I provede přeměření ploch a toto nebude souhlasit s údaji SBD /mimo povolení tolerance + - 2%/, má právo tyto odchylky reklamovat a družstvo zajistí změnu údajů za celý dům včetně změn výše záloh nájemného opět za celý dům. S ohledem na časovou náročnost jak zaměření tak následných změn v dokladech, záloh nájemného a jejich vypořádání, jsou v bodě 4/ uvedeny i lhůty a způsob vypořádání vzniklých odchylek. Přestože se lhůty pro řešení zdají být dlouhé, je třeba zdůraznit to, že se jedná o složité změny.

Příklady vlivu rozměrových odchylek místností bytu na celkové plochy bytů.

- pro vzorový příklad bylo použito bytu 1+3 jehož jednotlivé místnosti mají tyto rozměry:
kuchyň - tvar L - zákl. rozměry 3,5 m šířka, 5,5 m délka, vestavěná spižní skříň 0,36 m², bytové jádro zabírající plochu 5 m²
WC+koupelna - v bytovém jádru zasahující do kuchyně o rozměrech 2,5 m délka, 2 m šířka
obývací - 6,5 m délka, 3,5 m šířka
pokoj - 4,5 m délka, 3,5 m šířka
pokoj - 3,5 m délka, 3,5 m šířka
předsín - 3,5 m délka, 2 m šířka, na části vestavěná skříň o celk. ploše 1,44 m²

Tabulka zákl. ploch a vlivů změn rozměrů

	Zákl. vel. m ²	I. Zvětš. tl. omítek o 5 cm		
		plocha opr. m ²	rozdíl m ²	odchylka %
Celk.plocha	77	73,03	-3,97	5,1
Obytná plocha	63,2	59,23	-3,97	6,28
Otápěná plocha	64,64	60,94	-3,7	5,72

Dokončení tabulky:

II. Zvětš. tl. omítek o 3 cm			III. navržená tolerance - 2 %	
plocha opr. m ²	rozdíl m ²	odchylka %	plocha opr. m ²	rozdíl m ²

75,82	-1,18	1,53	75,46	-1,54
62,02	-1,18	1,87	61,7	-1,5
63,62	-1,02	1,58	63,35	-1,29

- var. I. - jde o případ, kdy v důsledku omítky o + 2,5 cm silnější než předpokládá dokumentace se zmenší rozměry místností až o 5 cm /např. dodatečně provedené omítky panelů, kde si na základě svép. prací tyto provedli členové sami v rozporu s dokumentací/
- var. II. - stejný případ ale zvolena tloušťka omítky pouze + 1,5 cm
- var. III. - vyjádření dopadu navržené odchylky + - 2% .

Materiál byl schválen představenstvem dne 30.6.1993, č. usn. 2/32.