

METODICKÁ PRÍRUČKA PRE VÝPOČET PODLAHOVEJ PLOCHY BYTU

na účely obstarania nájomných bytov podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“)

Táto metodická príručka má pomôcť žiadateľom orientovať sa v spôsobe výpočtu podlahovej plochy bytu pri obstarávaní nájomných bytov v zmysle zákona. Rovnako má usmerniť projektantov pri návrhu projektových riešení nájomných bytov. Pre projekty vypracované pred zverejnením tejto príručky majú špecifická výpočtu podlahovej plochy bytu nedefinované v zákone odporúčací charakter.

Základné pojmy

Podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžii, balkónov a terás (§ 2 ods. 1 písm. g zákona).

Obytná miestnosť je miestnosť priamo osvetlená a priamo vetrateľná, s podlahovou plochou aspoň 8 m², ktorá je priamo alebo dostatočne nepriamo vykurovaná a ktorá je vzhľadom na svoje stavebno-technické usporiadanie a vybavenie určená na celoročné bývanie; za uvedených podmienok sa považuje za obytnú miestnosť aj kuchyňa s podlahovou plochou nad 12 m², (§ 2 ods. 1 písm. c zákona). Plocha obytných miestností je plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,30 m (§ 2 ods. 1 písm. h zákona).

Plocha príslušenstva bytu je plocha miestnosti určenej najmä ako vstupný priestor bytu, kuchyne s podlahovou plochou do 12 m², priestoru na uskladnenie potravín, priestoru na osobnú hygienu, priestoru na umiestnenie záchodovej misy a priestoru na uloženie predmetov na upratovanie, ak sú tieto miestnosti umiestnené v rámci bytu (§ 2 ods. 1 písm. i) zákona).

Výpočet podlahovej plochy bytu

Podlahová plocha bytu

- je plocha vymedzená vnútornou stranou zvislých konštrukcií bez povrchových úprav akými sú obklady, omietky a pod. (STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie a STN 01 3420 Výkresy pozemných stavieb. Spoločné požiadavky na kreslenie).
- meria sa v metroch štvorcových (m²) so zaokrúhľením na dve desatinné miesta.

Do podlahovej plochy obytných miestností a plochy príslušenstva bytu sa podľa zákona:

započítava plocha

- zastavaná kuchynskou linkou, zariadenými predmetmi, kachľami alebo inými vykurovacími telesami;
- plocha arkierov;
- výklenkov v konštrukcii steny, ak sú aspoň 1,20 m široké, 2 m vysoké a 0,30 m hlboké;
- nevyplnených otvorov, ak sú aspoň 1 m široké a 2 m vysoké (Príklad 5e).

nezapočítava plocha

- schodiskových ramien nachádzajúcich sa v byte;
- pod schodiskom, nad ktorou je svetlá výška menšia ako 1,30 m;
- dverných ústupkov (Príklady 5b, 5g);
- okenných ústupkov;
- obytných miestností, nad ktorou je svetlá výška menšia ako 1,30 m (Príklad 6).

Špecifiká výpočtu podlahovej plochy bytu:

Balkóny, loggie a terasy:

Podlahová plocha pri rôznych typoch zábradlia:

- zábradlie s murovaným soklom alebo – započítava sa plocha po vnútornú hranu sokla zábradlia (Príklad 1a)
- murované zábradlie - započítava sa plocha po vnútornú hranu zábradlia (Príklad 1b)
- oceľové zábradlie kotvené zhora – započítava sa celá plocha balkónovej dosky (Príklad 1c)
- oceľové zábradlie kotvené zo strany – započítava sa celá plocha balkónovej dosky (Príklad 1d)

Terasy na prízemí

Plocha terasy prístupnej z bytu na prízemí (na 1. nadzemnom podlaží) sa nezapočítava do podlahovej plochy bytu len v prípade, ak ide o samostatnú doplnkovú konštrukciu – netvoriacu pevnú súčasť stavby (Príklad 2a).

Okná

Plocha okenných ústupkov sa nezapočítava do podlahovej plochy bytov ani ak ide o okno, okenný pás alebo francúzske okno (balkónové dvere), ktoré siaha až na úroveň podlahy. (Príklad 3a). Ak nie je možné určiť hĺbku okenných ústupkov, ráta sa plocha podlahy až ku styku podlahy s okennou konštrukciou (Príklad 3b).

Závesné steny (presklené)

Podlahová plocha bytu môže byť vymedzená aj konštrukciou závesnej steny, t. j. časti obvodového plášťa budovy ukotvanej k nosnej konštrukcii budovy, ktorá plní funkciu nenosnej steny, a ktorá môže byť presklená (*STN EN 13119 Závesné steny. Terminológia*) (Príklad 4).

Dverné otvory a priechody

Podlahová plocha priechodu, ktorého horný okraj je vymedzený konštrukciou stropu (t. j. nejde o otvor v stene) sa započítava do podlahovej plochy bytu aj pri šírke priechodu menšej ako 1m (Príklady 5c a 5d).

Pri zmene hrúbky zvislej konštrukcie, v ktorej sa nachádza dverný otvor nejde o dverný ústupok. Takáto plocha sa započítava do podlahovej plochy bytu (Príklad 5f).

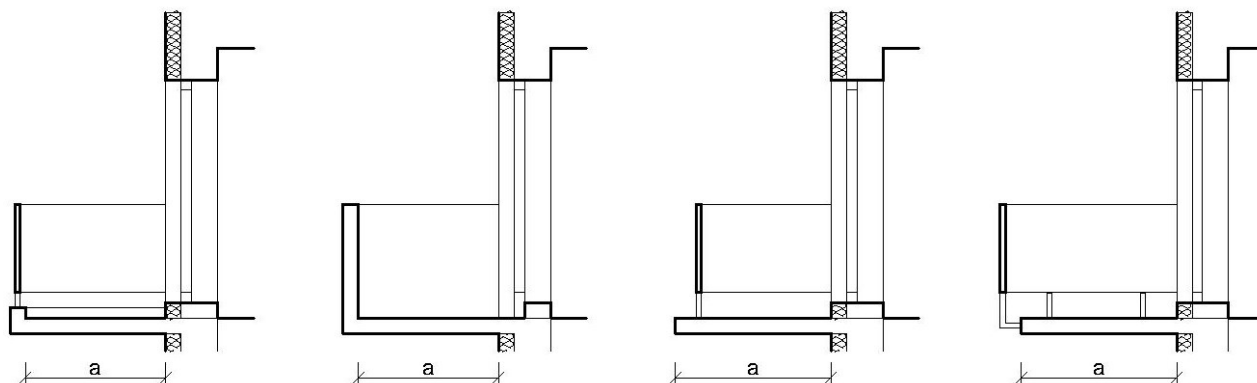
Inštaláčne šachty a stienky

Do podlahovej plochy bytu sa nezapočítava plocha inštaláčnej šachty a stienky, v ktorej sú vedené rozvody (Príklad 7). (Geberit je podomietkový systém a nemal by sa započítavať do podlahovej plochy.)

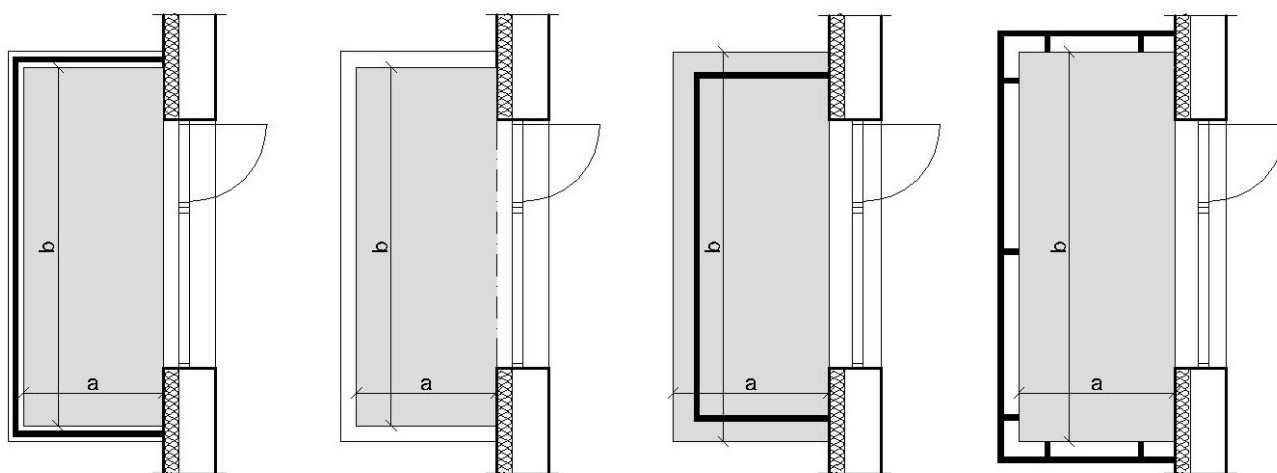
Príloha - Špecifické príklady výpočtu podlahovej plochy bytu

Príklad 1 – Balkóny, terasy a loggie

(Pozn: Plochy vyznačené sivou farbou sa započítavajú do podlahovej plochy bytu)



REZY



PÔDORISY

1 a)

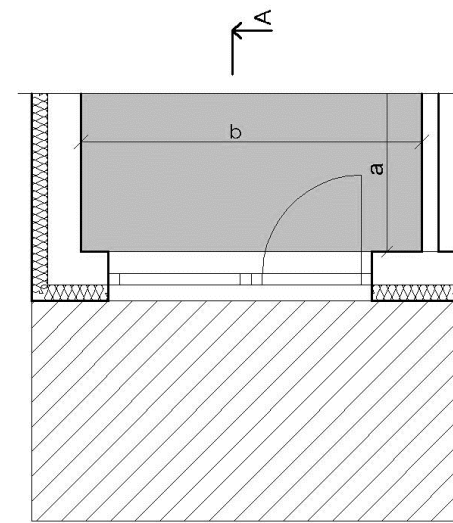
1 b)

1 c)

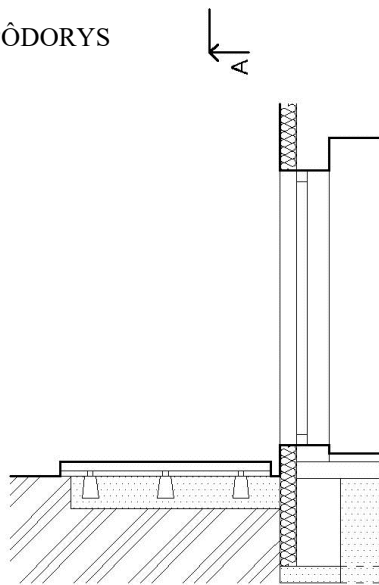
1 d)

Príklad 2 - Terasy na 1. nadzemnom podlaží

(Pozn: Plochy vyznačené sivou farbou sa započítavajú do podlahovej plochy bytu)

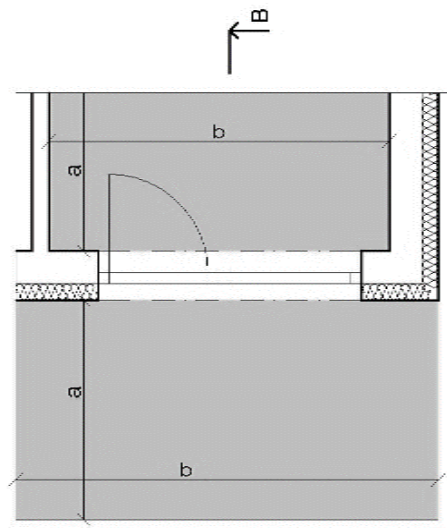


PÔDORYS

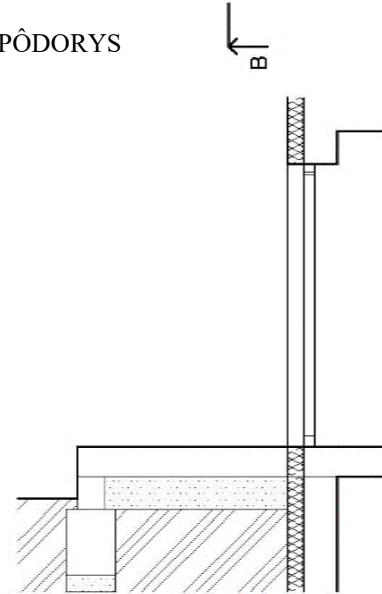


REZ A-A

2 a) Terasa ako samostatná konštrukcia



PÔDORYS

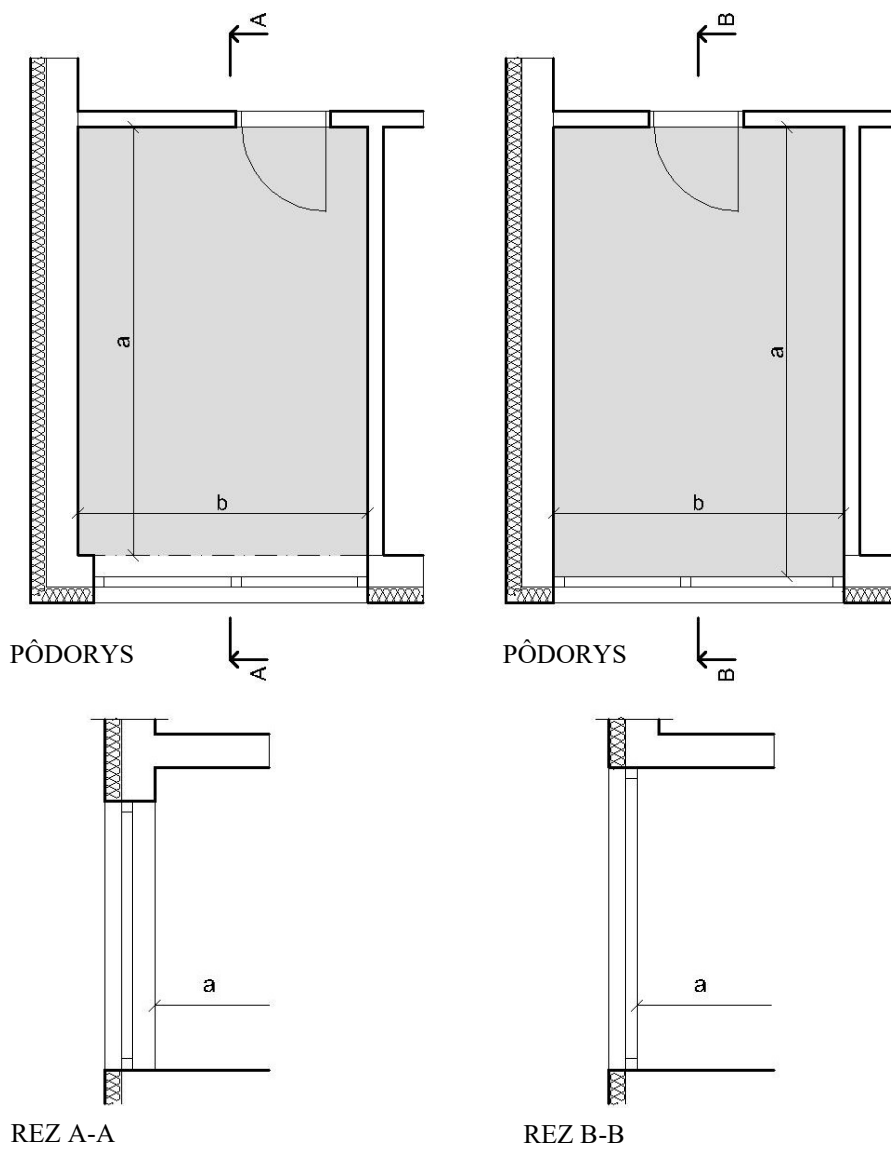


REZ B-B

2 b) terasa ako súčasť hlavnej konštrukcie

Príklad 3: Okná siahajúce na úroveň podlahy

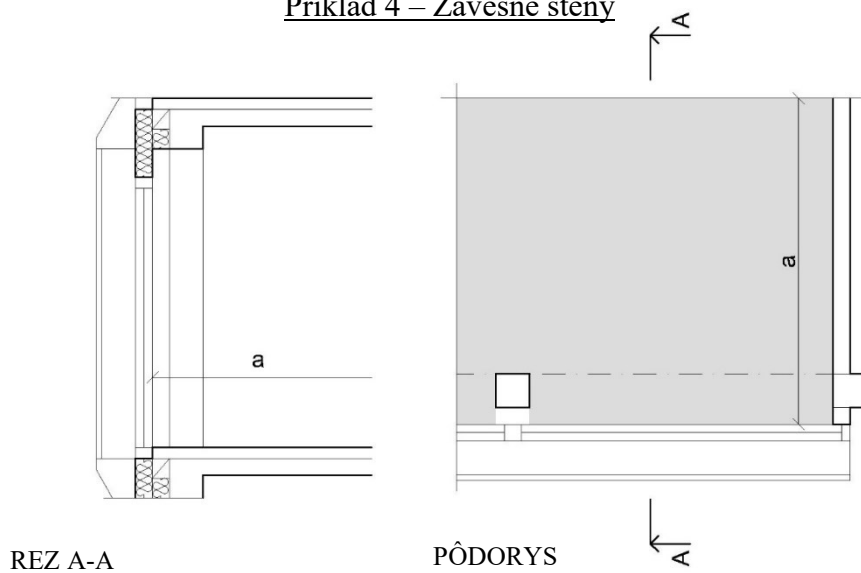
(Pozn: Plochy vyznačené sivou farbou sa započítavajú do podlahovej plochy bytu)



3 a)

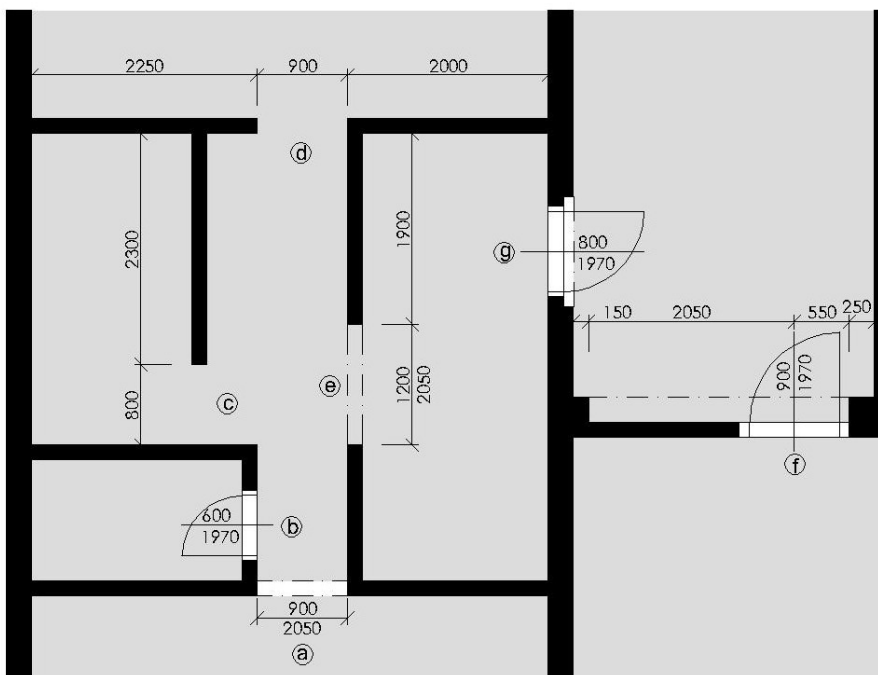
3 b)

Príklad 4 – Závesné steny

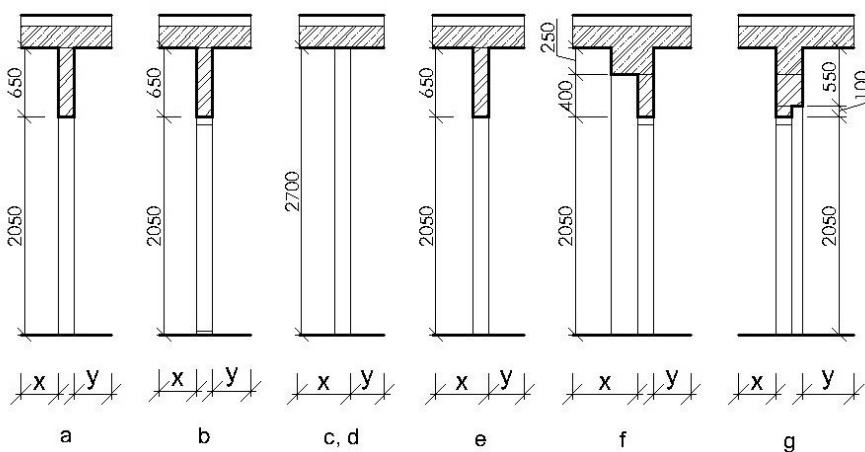


Príklad 5 – Otvory a priechody

(Pozn: Plochy vyznačené sivou farbou sa započítavajú do podlahovej plochy bytu)



PÔDORYS



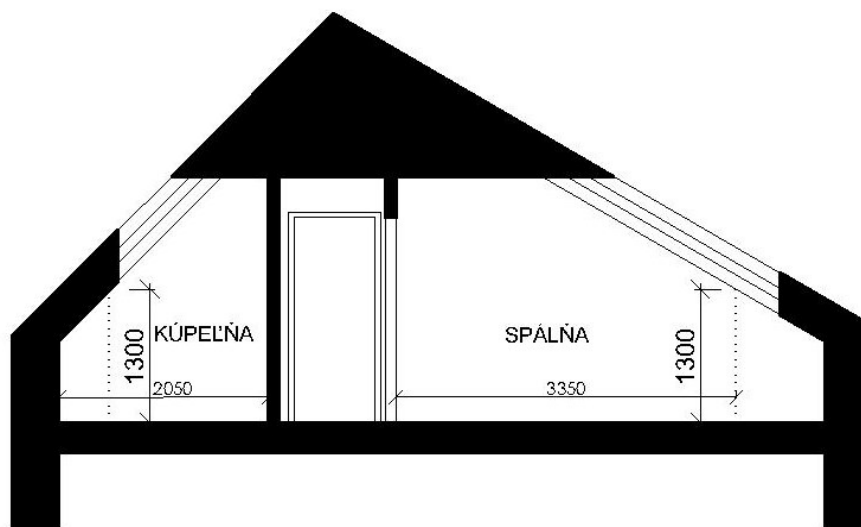
REZY

Podlahová plocha

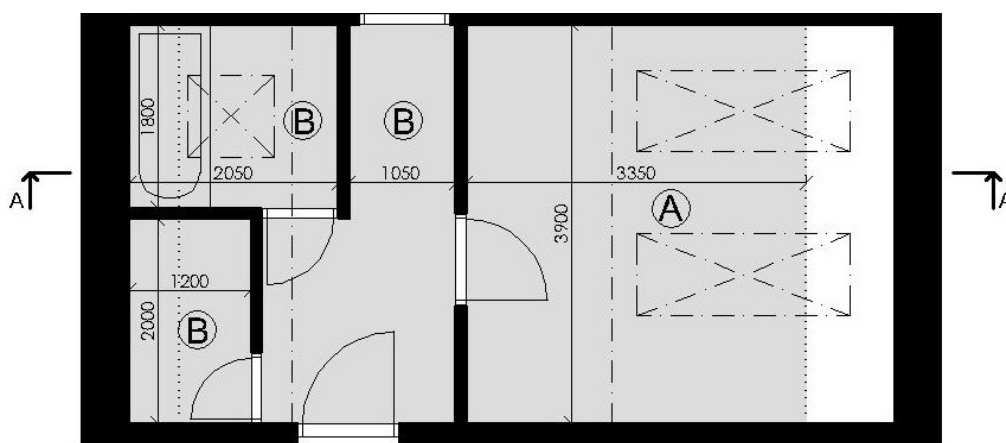
a) nevyplneného otvoru, ktorého šírka je menej ako 1 m a výška 2 m a viac;
 b) vyplneného dverného otvoru;
 g) dverného ústupku;
 sa nezapočítava do podlahovej plochy bytu.

c), d) priechodu, ktorého šírka je menej ako 1 m;
 e) nevyplneného otvoru, ktorého šírka je aspoň 1 m a výška aspoň 2 m;
 f) dverného otvoru v stene užšej ako okolité zvislé konštrukcie (napr. výplňová konštrukcia skeletového nosného systému)
 sa započítava do podlahovej plochy bytu.

Príklad 6 – Podkrovné obytné miestnosti a príslušenstvo bytu
(Pozn: Plochy vyznačené sivou farbou sa započítavajú do podlahovej plochy bytu)



REZ A-A



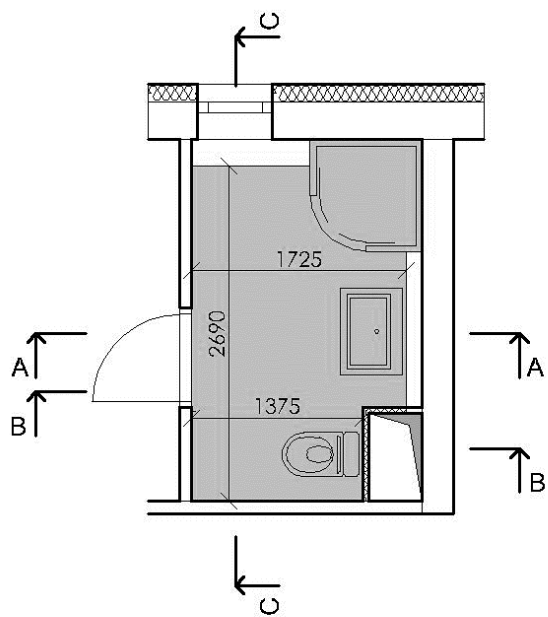
PÔDORYS

A - podlahová plocha obytných miestností

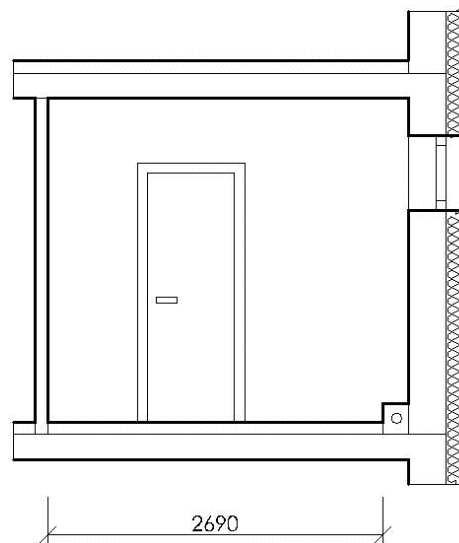
B - podlahová plocha príslušenstva bytu

Príklad 7 – Predmurovky a inštačné stienky

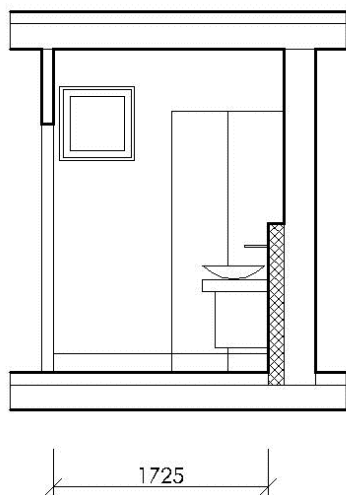
(Pozn: Plochy vyznačené sivou farbou sa započítavajú do podlahovej plochy bytu)



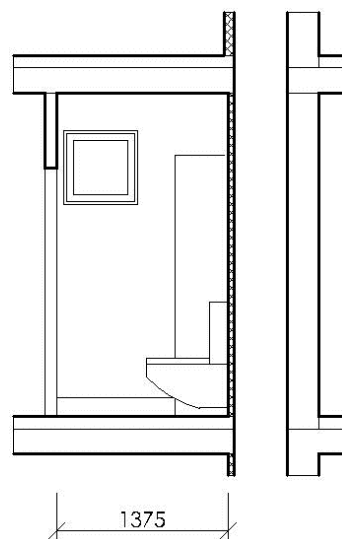
PÔDORYS



REZ C-C



REZ A-A



REZ B-B