

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“)

revidované znenie
2025

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.

Základné pojmy

Podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžií, 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).

Do podlahovej plochy obytnej miestnosti sa započítava plocha, nad ktorou je minimálna svetlá výška 1 300 mm (STN 73 4301 Bytové budovy).

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. h) 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 01 3420 Výkresy pozemných stavieb. Spoločné požiadavky na kreslenie),
- meria sa v metroch štvorcových (m²) so zaokrúhlením na dve desatinné miesta.

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

- zastavaná kuchynskou linkou, zariadenovými predmetmi, kachľami alebo inými vykurovacími telesami;
- arkierov;
- výklenkov, ak sú aspoň 1,20 m široké, 2 m vysoké a 0,30 m hlboké;

nezapočítava plocha

- schodiskových ramien nachádzajúcich sa v byte;
- dverných ústupkov a okenných ústupkov.

Popri vyššie uvedených zásadách pre výpočet podlahovej plochy bytu je potrebné zohľadniť aj ďalšie špecifiká výpočtu, ktoré sú bližšie popísané na nasledujúcej strane a vizuálne znázornené v prílohe tejto príručky.

Špecifiká výpočtu podlahovej plochy bytu

1) Balkóny, loggie a terasy (príklad 1 v prílohe na strane č. 1)

Podlahová plocha pri rôznych typoch zábradlia:

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

2) Terasy na prízemí

Plocha terasy prístupnej z bytu na prízemí (na 1. nadzemnom podlaží) sa započítava do podlahovej plochy bytu, ak je terasa dispozične a prevádzkovo napojená na byt a je určená na užívanie s bytom.

3) Okná (príklad 2 v prílohe na strane č. 2)

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 2a). Ak nie je možné určiť hĺbku okenných ústupkov, ráta sa plocha podlahy až ku styku podlahy s okennou konštrukciou (príklad 2b).

4) Závesné steny (presklené) (príklad 3 v prílohe na strane č. 2)

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

5) Dverné otvory (príklad 4 v prílohe na strane č. 3)

Podlahová plocha nevyplneného otvoru v stene sa započítava do podlahovej plochy bytu v prípade, ak šírka nevyplneného otvoru je aspoň 2,00 m (príklad 4a).

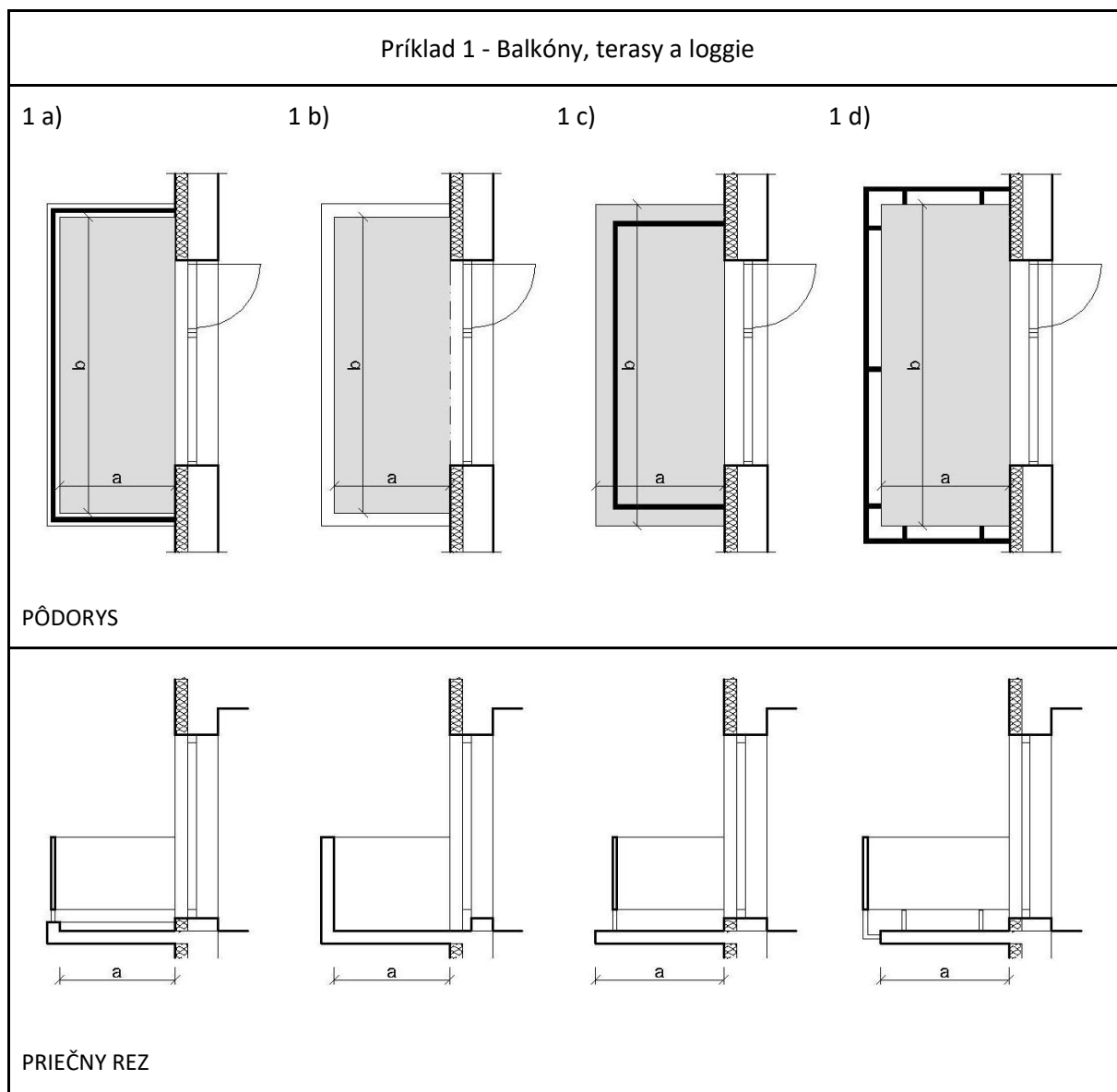
Pri zmene hrúbky zvislej konštrukcie, v ktorej sa nachádza dverný otvor nejde o dverný ústupok. Takáto plocha sa započítava do podlahovej plochy bytu (príklad 4c).

6) Inštaláčne šachty a stienky (príklad 5 v prílohe na strane č. 4)

Do podlahovej plochy bytu sa nezapočítava plocha inštaláčnej šachty a stienky, v ktorej sú vedené rozvody. (Pozn.: Geberit je podomietkový systém a nezapočítava sa do podlahovej plochy.)

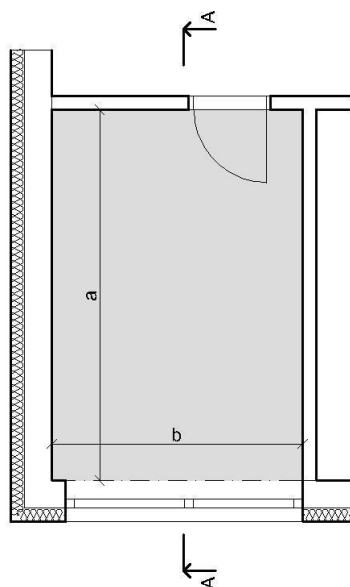
Príloha - **Špecifické príklady výpočtu podlahovej plochy bytu**

Pozn: Plochy vyznačené v pôdoryse sivou farbou sa započítavajú do podlahovej plochy bytu



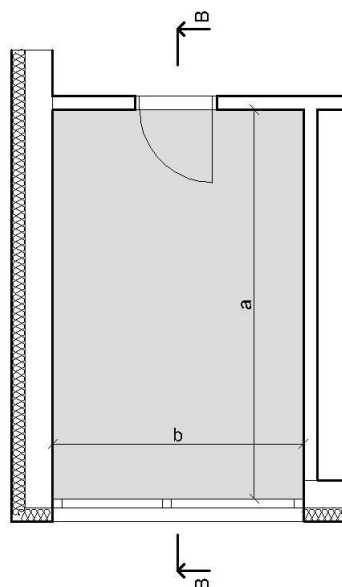
Príklad 2 - Okná siahajúce na úroveň podlahy

2a)

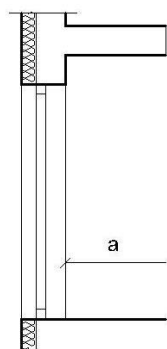


PÔDORYS

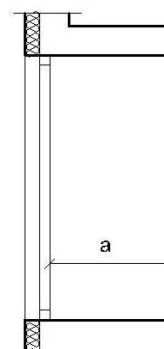
2b)



PÔDORYS

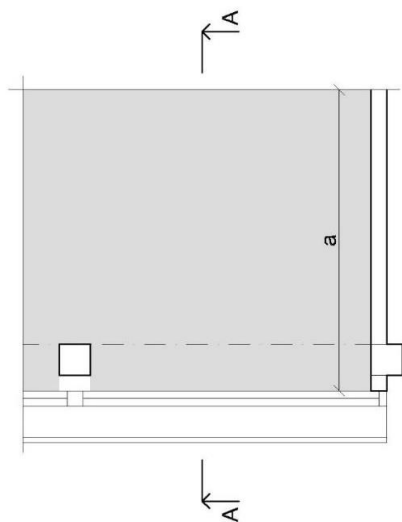


REZ A-A

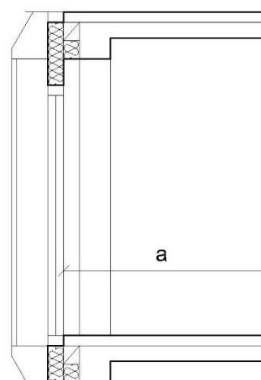


REZ B-B

Príklad 3 - Závesné steny

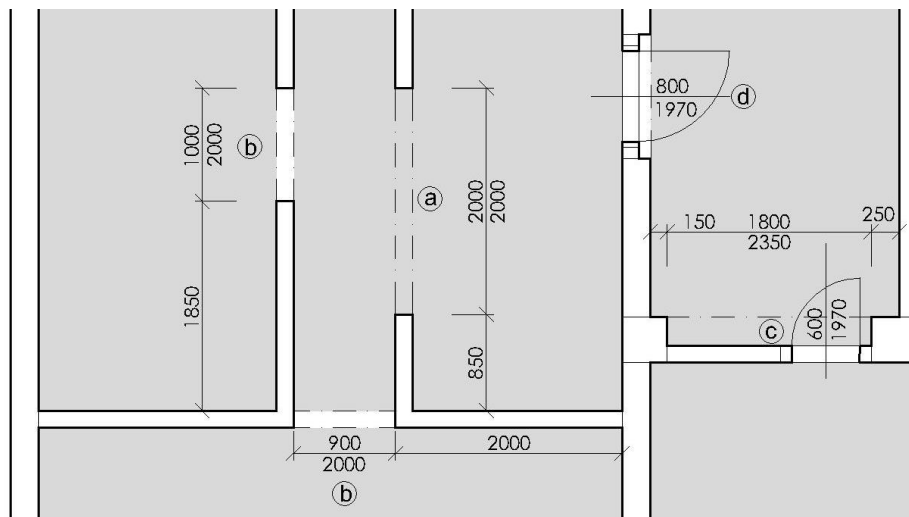


PÔDORYS

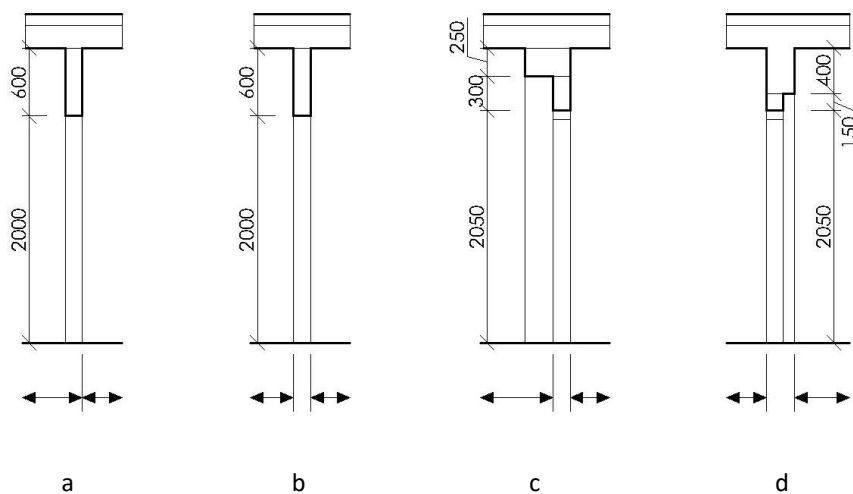


REZ A-A

Príklad 4 - Dverné otvory



PÔDORYS

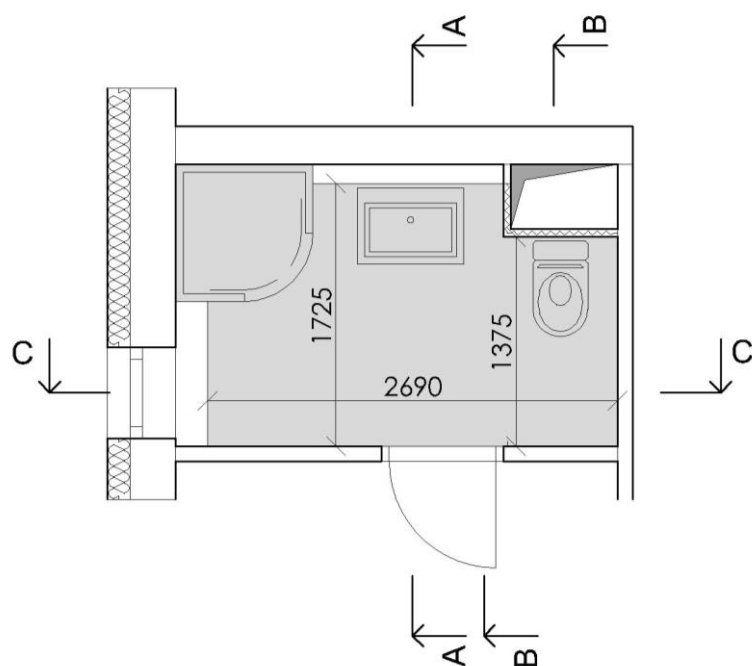


REZ

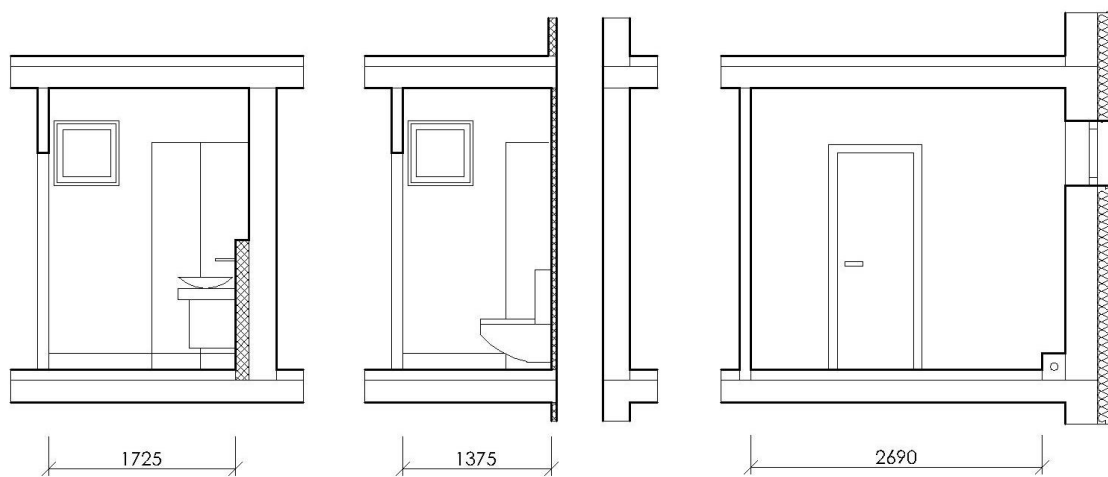
Do podlahovej plochy sa

- započítava:
 - podlahová plocha nevyplneného otvoru šírky aspoň 2,00 m (príklad a);
 - plocha, ktorá vzniká zmenou hrúbky zvislej konštrukcie, v ktorej sa nachádza dverný otvor (napr. výplňová konštrukcia skeletového nosného systému, príklad c). V takomto prípade nejde o dverný ústupok,
- nezapočítava podlahová plocha:
 - nevyplneného dverného otvoru šírky menej ako 2,00 m (príklad b);
 - dverného ústupku (príklad d).

Príklad 5 - Predmurovky a inštalačné stienky



PÔDORYS



REZ

A-A

B-B

C-C