

# 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  
január 2021

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (§ 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 m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>) so zaokrúhlením 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;
- 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.

## 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 (príklad 2 v prílohe na strane č. 2)

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).

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

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).

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

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 5 v prílohe na strane č. 4)

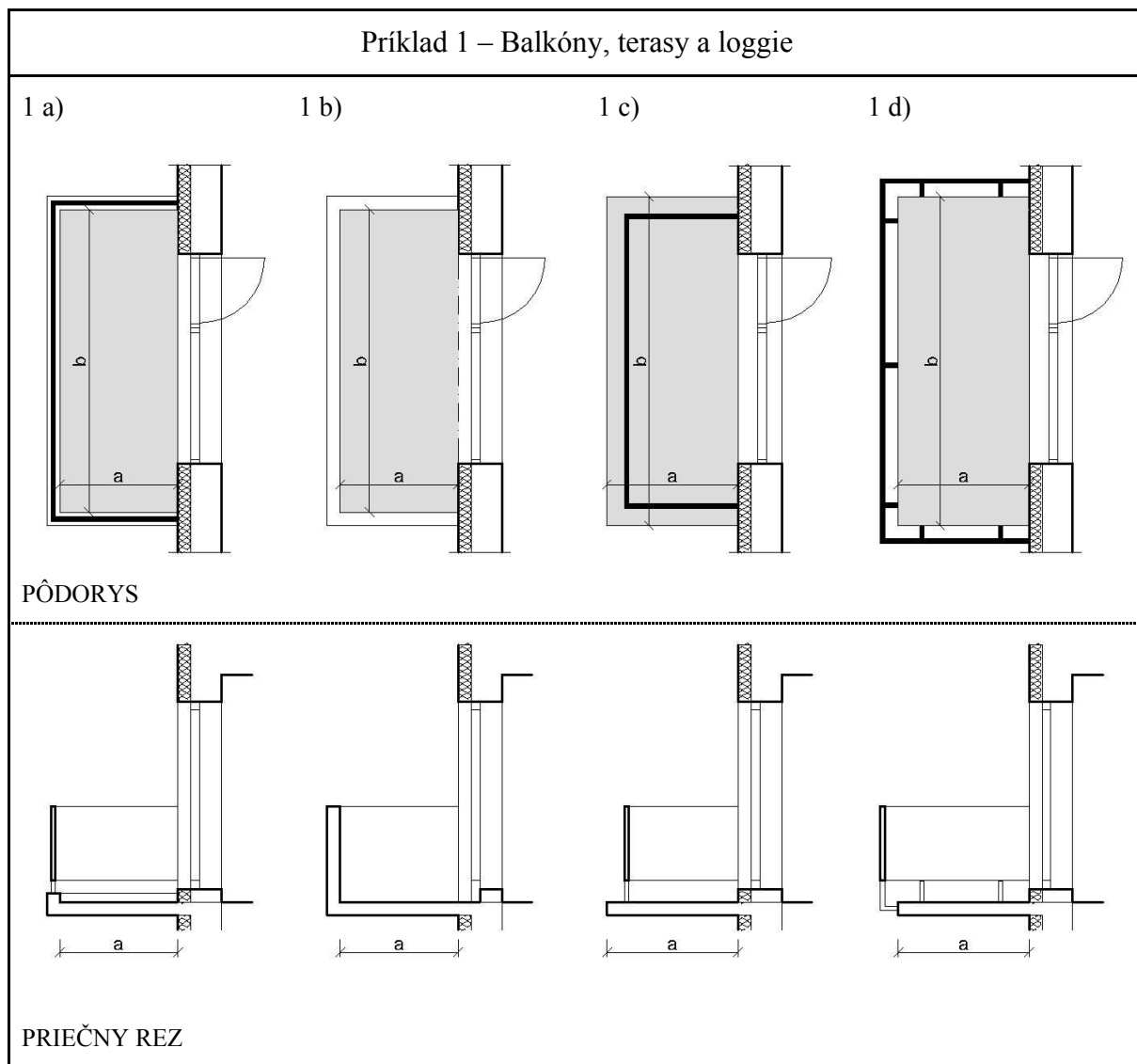
Podlahová plocha nevyplneného otvoru sa započítava do podlahovej plochy bytu (príklad 5a). Pri zmene hrúbky zvislej konštrukcie, v ktorej sa nachádza dverný otvor nejde o dverný ústupok. Takáto plocha sa započítava do podlahovej plochy bytu (príklad 5d).

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

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

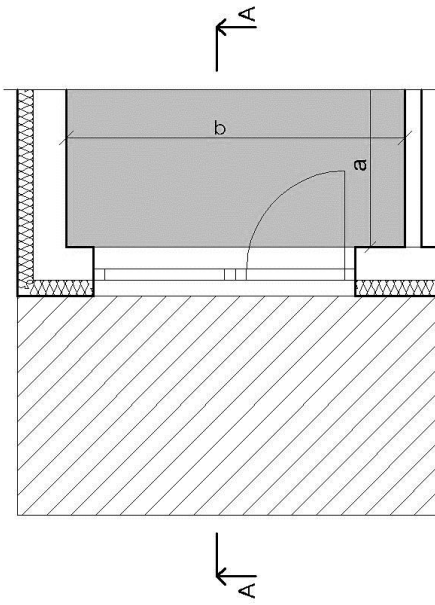
## Príloha - Špecifické príklady výpočtu podlahovej plochy bytu

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



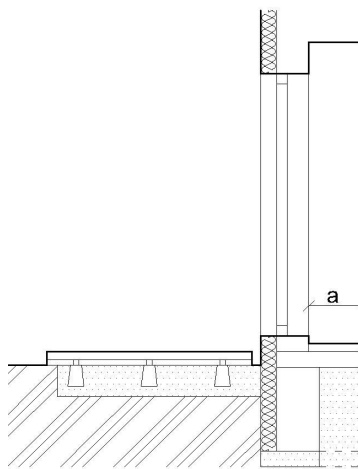
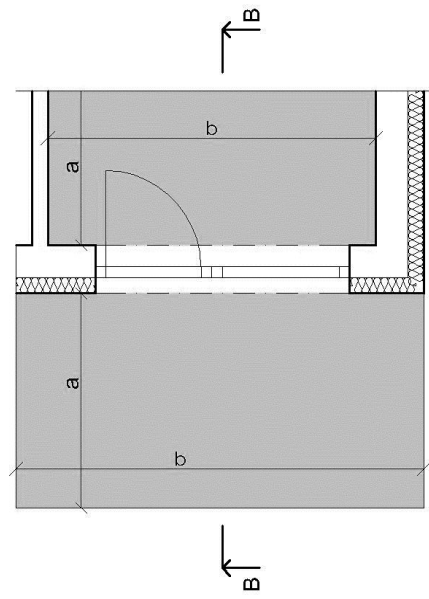
Príklad 2 - Terasy na 1. nadzemnom podlaží

2a) samostatná doplnková konštrukcia



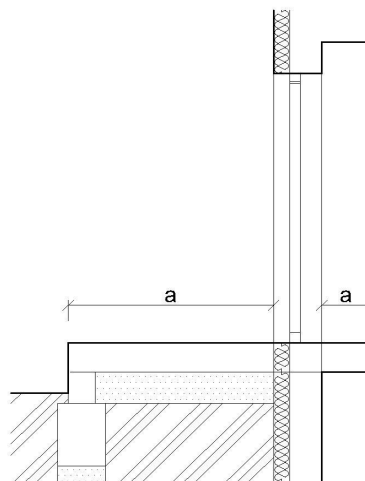
PÔDORYS

2b) súčasť hlavnej konštrukcie



REZ

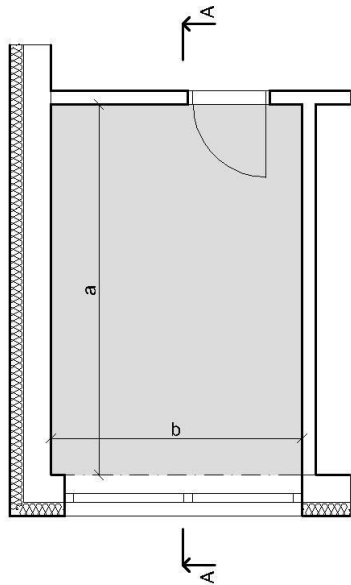
A-A



B-B

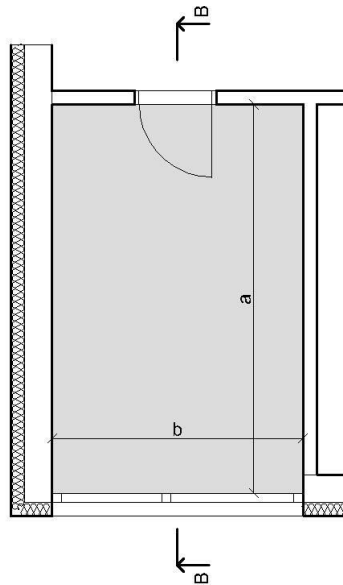
Príklad 3: Okná siahajúce na úroveň podlahy

3a)



PÔDORYS

3b)

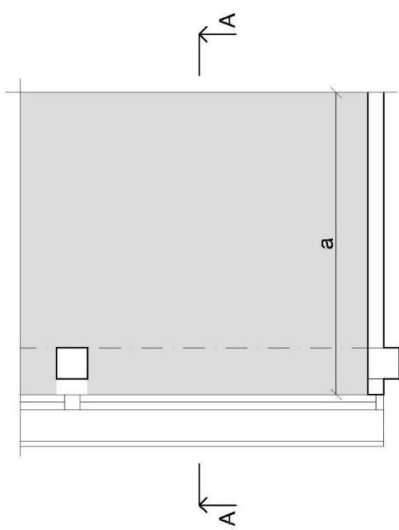


REZ

A-A

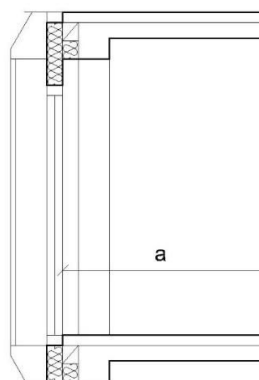
B-B

Príklad 4 – Závesné steny



PÔDORYS

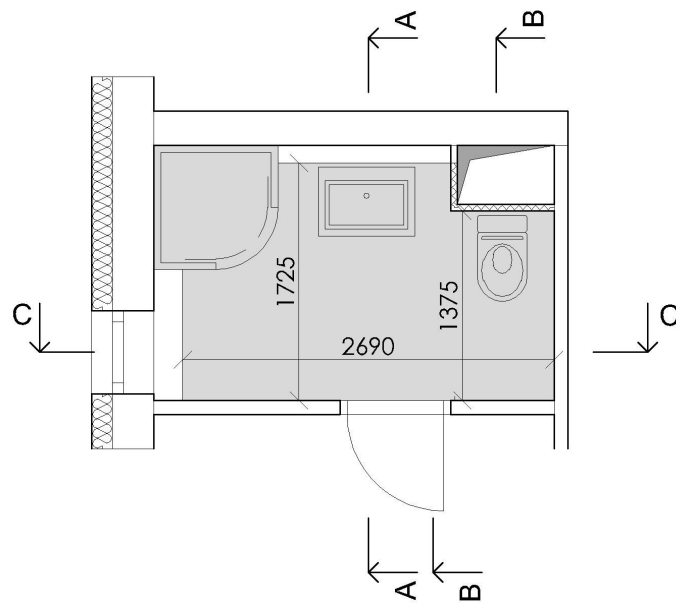
REZ



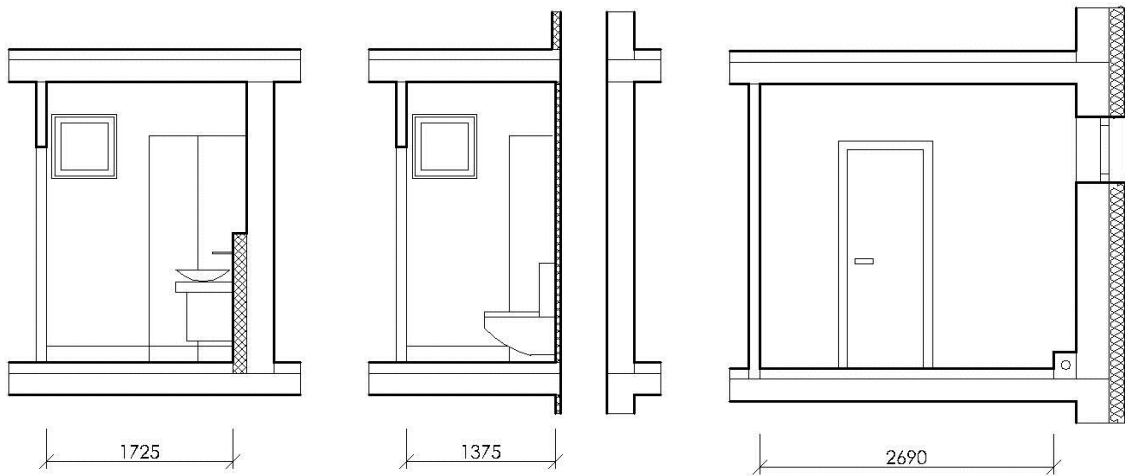
A-A



Príklad 6 – Predmurovky a inštalčné stienky



PÔDORYS



REZ A-A

B-B

C-C