

2005. szeptember

A Magyar Létesítménygazdálkodási Szövetség irányelve

Épületek területeinek használat szerinti kategorizálása 1. rész. Alapfogalmak

**Standard Classification for Building Floor Area Measurement for Facility
Management**

Part 1. Terms and Definitions

Ezen irányelvet a Magyar Létesítménygazdálkodási Szövetség teszi közzé. Az irányelv alkalmazása önkéntes. Az irányelv alkalmazása előtt győződjön meg arról, hogy nem jelent-e meg módosítása, helyesbítése, nincs-e visszavonva, vagy műszaki tartalmú jogszabály hivatkozik-e rá.

MAGYAR LÉTESÍTMÉNYGAZDÁLKODÁSI SZÖVETSÉG

Az irányelv szerzői jogi védelem alatt áll, részeiben vagy egészében felhatalmazás nélkül másolni, sokszorosítani, forgalmazni, árusítani vagy bármilyen egyéb módon terjeszteni, közreadni tilos; ezek végzése jogszabálysértő magatartás, amelynek összes következményét a jogsértésért felelősnek kell viselnie.

Előszó

Általános és eddig kevésbé szabályozott feladat az épületek területeinek a használat módja szerinti csoportosítása, kategorizálása. Egy általánosan elfogadott szabályozás hiányában az olyan kijelentések, hogy egy épület, vagy annak egy része hány m² alapterületű, bizonyos körülmények között félreértésre adhatnak alkalmat, ill. további magyarázatra szorulhatnak.

Más lehet az értelmezése egy terület nagyságának a terület használója szempontjából, más a bérbeadó, más az ingatlanfejlesztő és más az ingatlan-értékbecslő szempontjából, és ez a felsorolás még messze nem teljes.

Jelen irányelv célja, hogy eligazítást, általános iránymutatást nyújtson ebben a kérdésben.

1. Az irányelv hatásköre és felhasználási területe

Jelen irányelv alkalmazása nem kötelező, de a felek egyetértése esetén használata előírható szerződéses jogviszony keretein belül.

- Az irányelv szisztematikus útmutatást nyújt az épületek területeinek használat szerinti kategorizálására.
- Az irányelv egyaránt alkalmazható valamennyi épület területeire, függetlenül azok tulajdonlásától, használatjától és használati céljától.
- Az irányelv kizárólag a területek kategorizálásának módját írja le és nem az egyes területkategóriák nagyságának meghatározását, azaz nem tartalmaz irányelveket a felmérés módjára.
- Az irányelv célcsoportjai (stakeholders) többek között:
- Az egységes ingatlan-nyilvántartás szervezetei, bankok (hitelfedezet), bérbeadók és bérbe vevők, biztosítók, épületüzemeltetők (pl. irodaépületek), értékbecslők, ingatlanfejlesztők, ingatlantulajdonosok, létesítménygazdálkodók (facility managers), pályázatkírók, szakhatóságok, tanácsadók, tervezők, stb.
- Az irányelv mellékletei egy-egy épülettípusra részletesen kidolgozva mutatják be az alkalmazás módját.

2. Alapfogalmak

2.1. Építmény

Építmény (az épület, műtárgy gyűjtőfogalma): a rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy az azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre.

(Forrás: 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről)

2.2. Épület

Az épület olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés - jellemzően tartózkodás - céljából.

(Forrás: Országos Településrendezési és Építési Követelmények, 253/1997. (XII.20.) sz. kormányrendelet)

2.3. Épületszint

Egy épületszint, röviden szint, egy épület mindazon területeinek összessége, amelyek horizontálisan összefüggők és szerves egységet képeznek.

2.4. Helyiség

A helyiség a rendeltetésének megfelelően minden irányból körülzárt, tartózkodásra alkalmas tér.

(Forrás: Országos Településrendezési és Építési Követelmények, 253/1997. (XII.20.) sz. kormányrendelet)

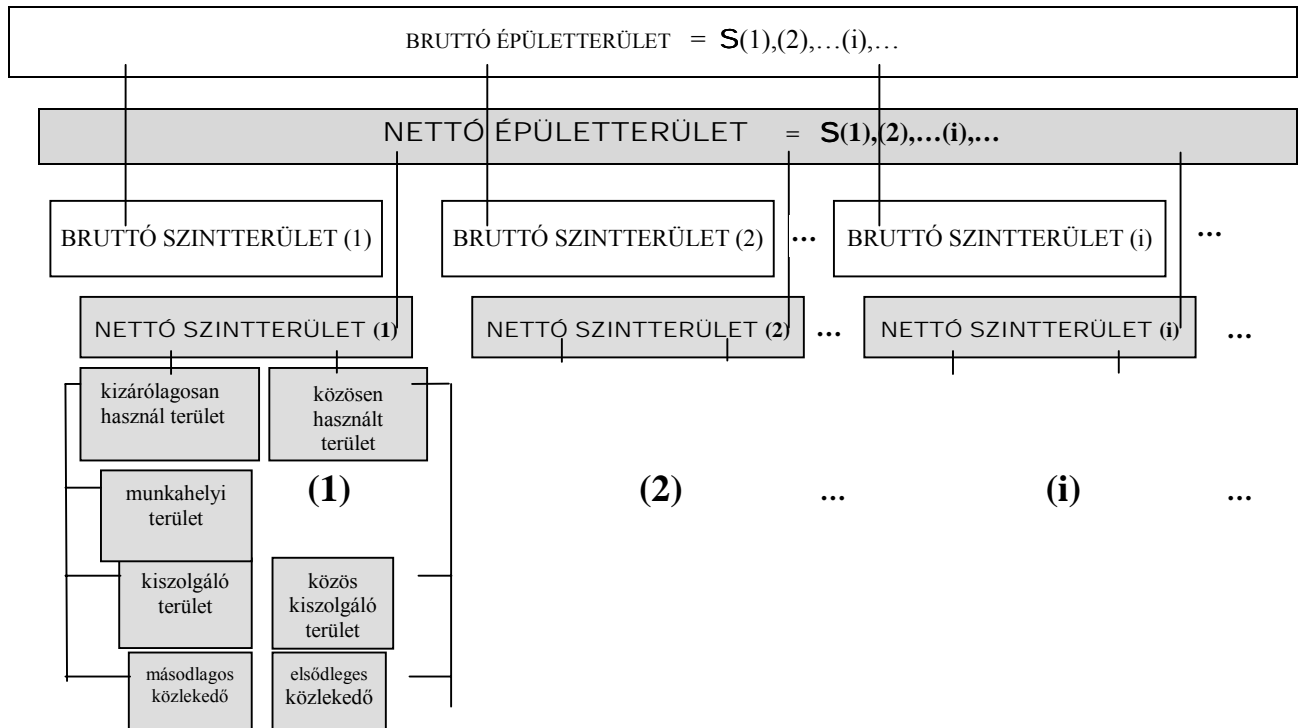
3. Területkategóriák

Jelen irányelv egy épület különféle területeit a használat módja és részben a fajtája alapján csoportosítja. A felállított kategóriák valamennyi épületfajta, pl. irodaépület, lakóépület, raktár, üzemi épület, stb. esetén használhatók, mindazonáltal értelmezésük esetenként mélyebb elemzést igényelhet.

Az irányelv az alábbi területkategóriákat definiálja:

- Bruttó szintterület
- Bruttó épületterület
- Nettó szintterület
- Nettó épületterület
- Kizárólagosan használt terület, amely felosztható
 - Munkahelyi területre
 - Kiszolgáló területre
 - Másodlagos közlekedő területre
- Közös használt terület, amely felosztható
 - Közös kiszolgáló területre
 - Elsődleges közlekedő területre

A területkategóriák egymásra épülnek, összefüggésüket a következő ábra szemlélteti:



Az egyes területkategóriák összefüggése

3.1. Bruttó szintterület

A bruttó szintterület az adott épületszint külső falsíkokkal határolt legnagyobb vízszintes területe.

3.2. Bruttó épületterület

A bruttó épületterület az épület valamennyi bruttó szintterületének összege.

3.3. Nettó szintterület

A nettó szintterület megadásához a bruttó szintterületből le kell vonni,

- A függőleges teherhordó szerkezetek alatti területet,
- A külső függőleges határoló szerkezetek alatti területet,
- Nem teherhordó, de használati szempontok miatt helyhez kötött függőleges, belső határoló falak alatti területet,
- A függőleges födémáttörések alapterületét (azaz az egész épület kiszolgálását biztosító függőleges áttöréseket, stb.)
- A fentiekben felsorolt függőleges határoló szerkezetekben elhelyezett, padlószintről indított nyílászárók alatti területet.

3.4. Nettó épületterület

A nettó épületterület kiszámításához össze kell adni az épület valamennyi szintjének nettó szintterületét, kivéve az épülettel egybeépített gépkocsi parkolók (pl. mélygarázs) területét.

3.5. Kizárólagosan használt terület

Az épületet használók csoportjai részére kijelölhető terület.

A kizárólagosan használt területhez a nettó területből le kell vonni a közös kiszolgáló területeket és az elsődleges közlekedő területeket (fő közös közlekedési útvonalakat, mint folyosók, lépcsők, stb. és az épület működtetéséhez szükséges üzemi területeket).

A kizárólagosan használt terület tartalmazza a nem teherhordó és használati szempontok miatt helyhez nem kötött belső falak alatti területeket.

3.6. A kizárólagosan használt terület további felosztása

A kizárólagosan használt területet három részre osztható fel:

- Munkahelyi terület (főfunkciós terület)
- Másodlagos közlekedő terület
- Kiszolgáló terület

3.6.1. Munkahelyi terület

A munkahelyi terület, vagy másként főfunkciós terület, a kizárólagosan használt terület tartós munkavégzésre alkalmas és a tényleges munkavégzésére kijelölt része.

3.6.2. Másodlagos közlekedő terület

A kizárólagosan használt terület, építészeti kialakításából adódóan közlekedésre, esetleg várakozásra kijelölt része. Az ilyen területek, funkciójukat tekintve lehetnek pl. folyosó, szélfogó, előcsarnok, előtér, stb.

3.6.3. Kiszolgáló terület (kizárólagos használatú)

A kizárólagos használatú kiszolgáló területet úgy kapjuk meg, hogy a kizárólagosan használt területből levonjuk a munkahelyi területet (főfunkciós területet) és a másodlagos közlekedő területet.

Az így kapott területek funkciójukat tekintve lehetnek, pl. tárgyaló, teakonyha, vizesblokk, szerverszoba, irattár, raktár, fénymásoló helyiség, takarítósztár, ruhatár, kijelölt dohányzóhely, stb.

3.7. Közösen használt terület

A közösen használt területet a nettó terület és a kizárólagosan használt terület különbsége adja meg.

3.7.1. Elsődleges közlekedő terület

Az elsődleges közlekedő terület a közösen használt terület, építészeti kialakításából adódóan közlekedésre, esetleg várakozásra kijelölt része. Az ilyen területek, funkciójukat tekintve lehetnek, pl. folyosó, szélfogó, előcsarnok, előtér, stb.

3.7.2. Közös kiszolgáló terület

A közös kiszolgáló területet úgy kapjuk meg, hogy a közösen használt területből levonjuk az elsődleges közlekedő területet.

4. A területkategóriák használatával képezhető főbb mutatók és mérőszámok

Szerkezeti épülethatékonyság

- Nettó és a bruttó terület százalékos aránya

Funkcionális épülethatékonyság

- A kizárólagosan használt és a nettó terület százalékos aránya

Közösterületi mutató

- A közösen használt területek és a kizárólagosan használt területek százalékos aránya

A kizárólagosan használt terület kihasználtsága

- A munkahelyi (főfunkciós) terület és a kizárólagosan használt terület százalékos aránya

Fajlagos munkahelyi terület:

- A munkahelyi terület osztva a munkahelyek számával

5. Az irányelv szerzői

Jelen irányelv szerzői a Magyar Létesítménygazdálkodás Szövetség FM-A „A” munkacsoportjának tagjai

6. Irodalom

1. *GEFMA 130, Flächenmanagement*
2. *DIN 276 Kosten im Hochbau*
3. *DIN 277 Grundflächen und Rauminhalten im Hochbau*
4. *IFMA Benchmarks III*
5. *ON-NORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken*
6. *NEN 2580:1997 Surface area and contents of buildings - Terms, definitions and methods of Stipulation*
7. *ANSI/BOMA Z65.1 Standard Method For Measuring Floor Area in Office Buildings*
8. *BS 7641:1993, Performance standards in building. Definition and calculation of area and space indicators*
9. *ASTM E1836-01 Standard Classification for Building Floor Area Measurement for Facility Management*

2005. szeptember

A Magyar Létesítménygazdálkodási Szövetség irányelve

Épületek területeinek használat szerinti kategorizálása 2. rész. A területkategorizálás alapfogalmainak használata irodaépületek területeinek kategorizálására

**Standard Classification for Building Floor Area Measurement for Facility
Management**

Part 2. Classification of building floor area measurements in office buildings

Ezen irányelvet a Magyar Létesítménygazdálkodási Szövetség teszi közzé. Az irányelv alkalmazása önkéntes.

Az irányelv alkalmazása előtt győződjön meg arról, hogy nem jelent-e meg módosítása, helyesbítése, nincs-e visszavonva, vagy műszaki tartalmú jogszabály hivatkozik-e rá.

MAGYAR LÉTESÍTMÉNYGAZDÁLKODÁSI SZÖVETSÉG

Az irányelv szerzői jogi védelem alatt áll, részeiben vagy egészében felhatalmazás nélkül másolni, sokszorosítani, forgalmazni, árusítani vagy bármilyen egyéb módon terjeszteni, közreadni tilos; ezek végzése jogszabálysértő magatartás, amelynek összes következményét a jogsértésért felelősnek kell viselnie.

Előszó

Általános és eddig kevésbé szabályozott feladat az épületek területeinek a használat módja szerinti csoportosítása, kategorizálása. Egy általánosan elfogadott szabályozás hiányában az olyan kijelentések, hogy egy épület, vagy annak egy része hány m² alapterületű, bizonyos körülmények között félreértésre adhatnak alkalmat, ill. további magyarázatra szorulhatnak.

Más lehet az értelmezése egy terület nagyságának a terület használója szempontjából, más a bérbeadó, más az ingatlanfejlesztő és más az ingatlan-értékbecslő szempontjából, és ez a felsorolás még messze nem teljes.

Jelen irányelv célja, hogy eligazítást, általános iránymutatást nyújtson ebben a kérdésben.

Az irányelv jelen második része az első részben definiált alapfogalmak alkalmazását mutatja be egy irodaépület példáján.

1. Az irányelv hatásköre és felhasználási területe

Jelen irányelv alkalmazása nem kötelező, de a felek egyetértése esetén használata előírható szerződéses jogviszony keretein belül.

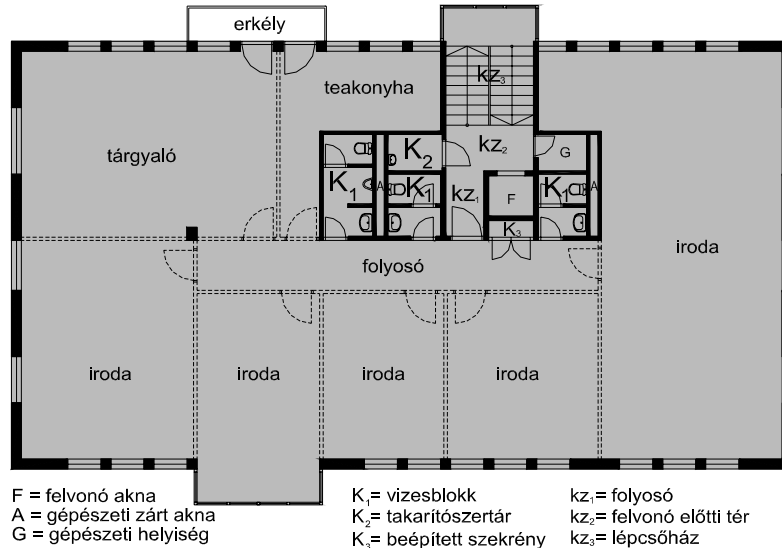
- Az irányelv szisztematikus útmutatást nyújt az épületek területeinek használat szerinti kategorizálására.
- Az irányelv egyaránt alkalmazható valamennyi épület területeire, függetlenül azok tulajdonlásától, használójától és használati céljától.
- Az irányelv kizárólag a területek kategorizálásának módját írja le és nem az egyes területkategóriák nagyságának meghatározását, azaz nem tartalmaz irányelveket a felmérés módjára.
- Az irányelv célcsoportjai (stakeholders) többek között:
- Az egységes ingatlan-nyilvántartás szervezetei, bankok (hitelfedezet), bérbeadók és bérbe vevők, biztosítók, épületüzemeltetők (pl. irodaépületek), értékbecslők, ingatlanfejlesztők, ingatlantulajdonosok, létesítménygazdálkodók (facility managers), pályázatkírók, szakhatóságok, tanácsadók, tervezők, stb.
- Az irányelv mellékletei egy-egy épülettípusra részletesen kidolgozva mutatják be az alkalmazás módját.

2. Irodaépületek területeinek használat szerinti kategorizálása

2.1. Bruttó szintterület értelmezése irodaépület esetén

A bruttó szintterület az adott épületszint külső falsíkokkal határolt legnagyobb vízszintes területe.

A bruttó szintterület értelmezését irodaépület esetén az 1.sz. ábra mutatja



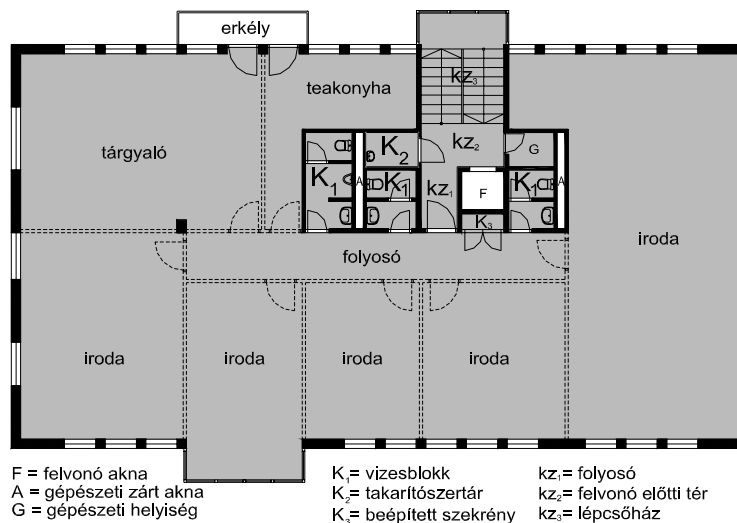
1. sz. ábra: A bruttó szintterület értelmezése

2.2. Nettó szintterület értelmezése irodaépület esetén

A nettó szintterület megadásához a bruttó szintterületből le kell vonni,

- A függőleges teherhordó szerkezetek alatti területet,
- A külső függőleges határoló szerkezetek alatti területet,
- Nem teherhordó, de használati szempontok miatt helyhez kötött függőleges határoló szerkezetek alatti területet,
- A függőleges födémáttörések alapterületét (azaz az egész épület kiszolgálását biztosító függőleges áttöréseket, stb.)
- A fentiekben felsorolt függőleges határoló szerkezetekben elhelyezett, padlószintről indított nyílászárók alatti területet.

A nettó szintterület értelmezését irodaépület esetén a 2.sz. ábra mutatja.



2. sz. ábra: A nettó szintterület értelmezése

2.3. Nettó épületterület értelmezése irodaépület esetén

A nettó épületterület kiszámításához össze kell adni az épület valamennyi szintjének nettó szintterületét, kivéve az épülettel egybeépített gépkocsi parkolók (pl. mélygarázs) területét.

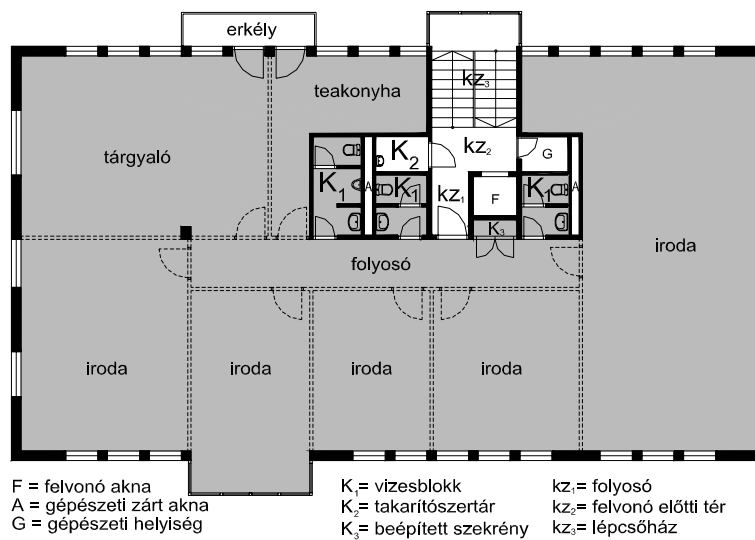
2.4. Kizárólagosan használt terület értelmezése irodaépület esetén

Az épületet használók csoportjai részére kijelölhető terület.

A kizárólagosan használt területhez a nettó területből le kell vonni a közös kiszolgáló területeket és az elsődleges közlekedő területeket (fő közös közlekedési útvonalakat, mint folyosók, lépcsők, stb. és az épület működtetéséhez szükséges üzemi területeket).

A kizárólagosan használt terület tartalmazza a nem teherhordó és használati szempontok miatt helyhez nem kötött belső falak alatti területeket.

A kizárólagosan használt terület értelmezését irodaépület esetén a 3.sz. ábra mutatja.



3. sz. ábra: A kizárólagosan használt terület értelmezése

2.5. A kizárólagosan használt terület további felosztása irodaépület esetén

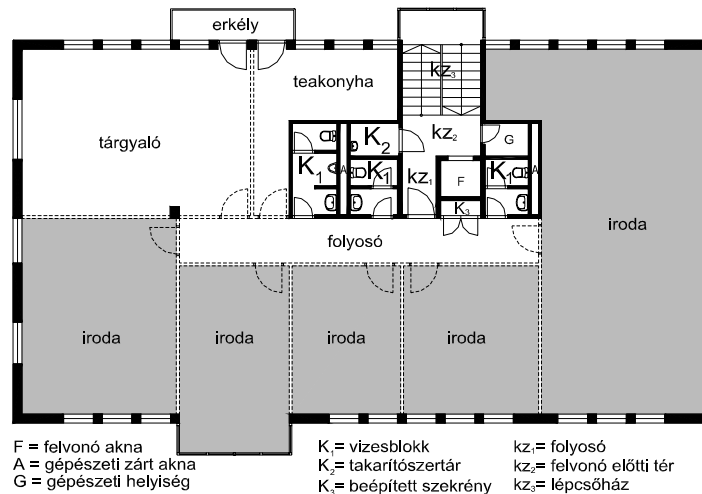
A kizárólagosan használt területet három részre osztható fel:

- Munkahelyi terület (főfunkciós terület)
- Másodlagos közlekedő terület
- Kiszolgáló terület

2.5.1. Munkahelyi terület értelmezése irodaépület esetén

A munkahelyi terület, vagy másként főfunkciós terület, a kizárólagosan használt terület tartós munkavégzésre alkalmas és a tényleges munkavégzésére kijelölt része.

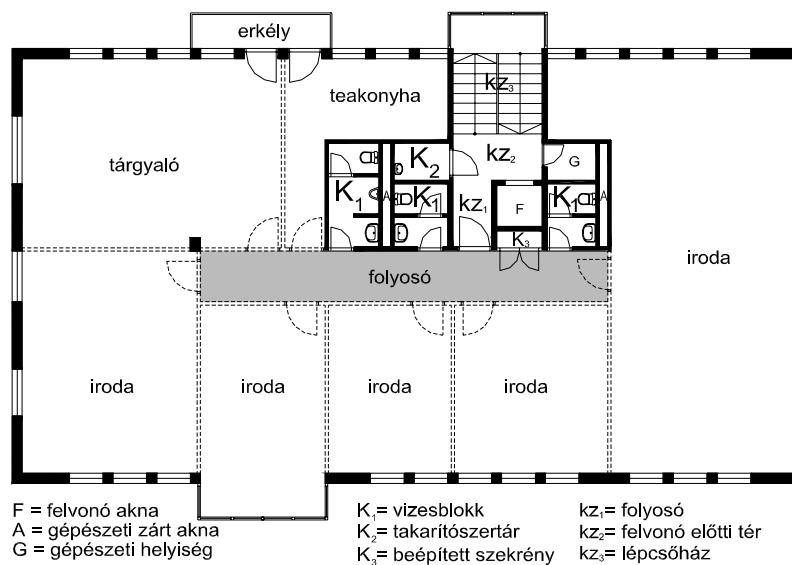
A munkahelyi terület értelmezését irodaépület esetén a 4.sz. ábra mutatja.



4. sz. ábra: A munkahelyi (főfunkciós) terület értelmezése

2.5.5. Másodlagos közlekedő terület értelmezése irodaépület esetén

A kizárólagosan használt terület, építészeti kialakításából adódóan közlekedésre, esetleg várakozásra kijelölt része. Az ilyen területek, funkciójukat tekintve lehetnek pl. folyosó, szélfogó, előcsarnok, előtér, stb. A másodlagos közlekedő terület értelmezését irodaépület esetén az 5.sz. ábra mutatja.



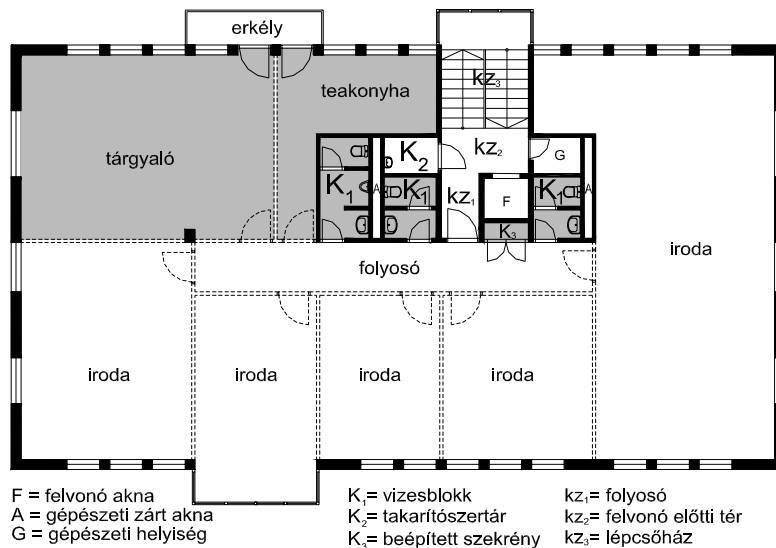
5. sz. ábra: A másodlagos közlekedő terület értelmezése

2.5.3. Kiszolgáló terület értelmezése irodaépület esetén (kizárólagos használatú)

A kizárólagos használatú **kiszolgáló területet** úgy kapjuk meg, hogy a kizárólagosan használt területből levonjuk a munkahelyi területet (főfunkciós területet) és a másodlagos közlekedő területet.

Az így kapott területek funkciójukat tekintve lehetnek, pl. tárgyaló, teakonyha, vizesblokk, szerverszoba, irattár, raktár, fénymásoló helyiség, takarítósztár, ruhatár, kijelölt dohányzóhely, stb.

A kiszolgáló terület (kizárólagos használatú) értelmezését irodaépület esetén a 6. sz. ábra mutatja.

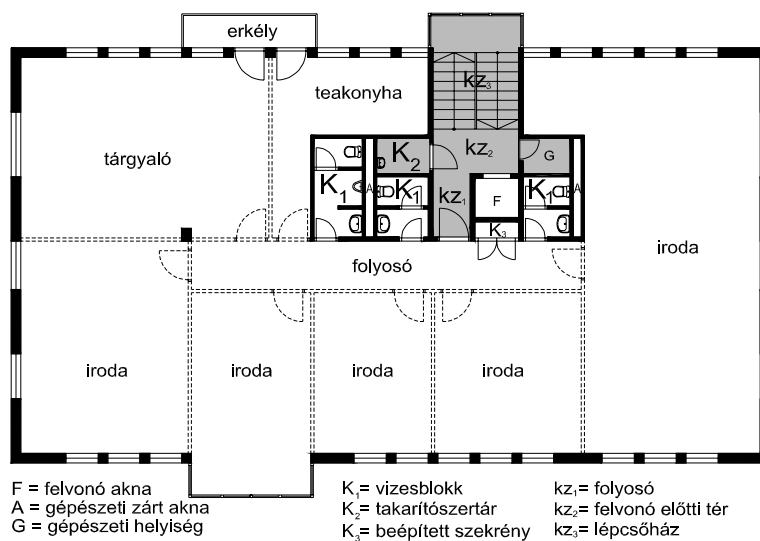


6. sz. ábra: A kiszolgáló terület értelmezése

2.5.4. Közösen használt terület értelmezése irodaépület esetén

A közösen használt területet a nettó terület és a kizárólagosan használt terület különbsége adja meg.

A közösen használt terület értelmezését irodaépület esetében a 7. sz. ábra mutatja.

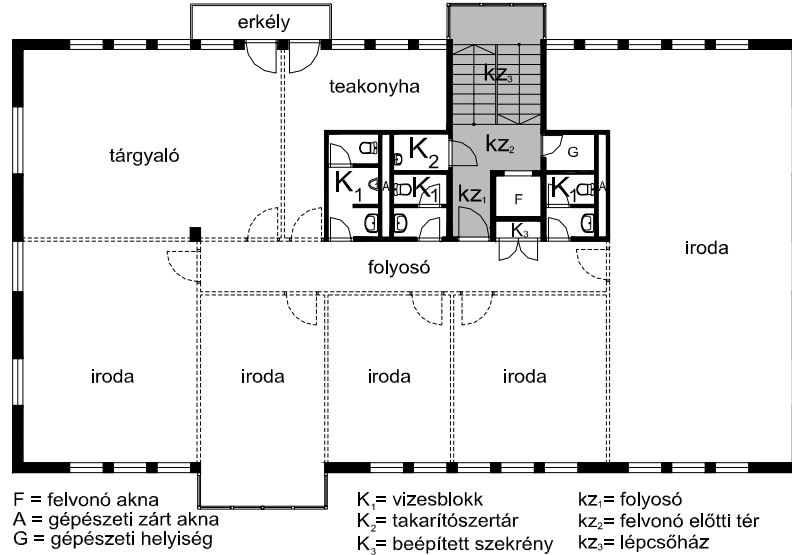


7. sz. ábra: A közösen használt terület értelmezése

Elsődleges közlekedő terület értelmezése irodaépület esetén

Az elsődleges közlekedő terület a közösen használt terület, építészeti kialakításából adódóan közlekedésre, esetleg várakozásra kijelölt része. Az ilyen területek, funkciójukat tekintve lehetnek, pl. folyosó, szélfogó, előcsarnok, előtér, stb.

Az elsődleges közlekedő terület értelmezését irodaépület esetén a 8. sz. ábra mutatja.

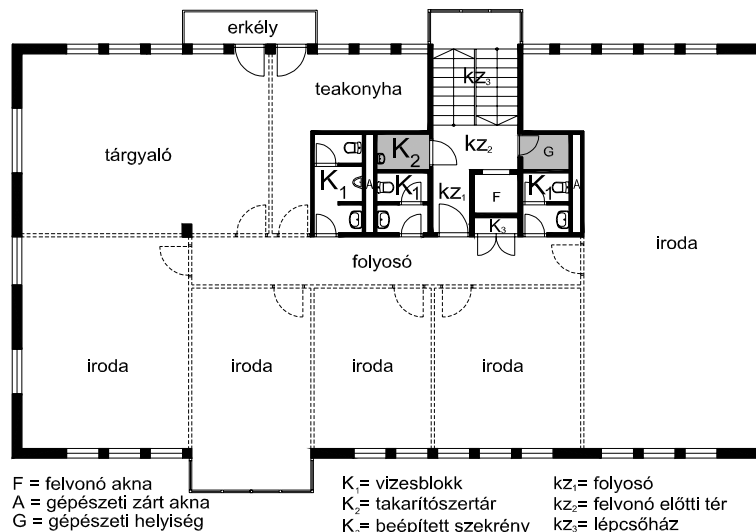


8. sz. ábra. Az elsődleges közlekedő terület értelmezése

Közös kiszolgáló terület értelmezése irodaépület esetén

A közös kiszolgáló területet úgy kapjuk meg, hogy a közösen használt területből levonjuk az elsődleges közlekedő területet.

A közös kiszolgáló terület értelmezését irodaépület esetén a 9.sz. ábra mutatja.



9. sz. ábra. A közös kiszolgáló terület értelmezése

5. Az irányelv szerzői

Jelen irányelv szerzői a Magyar Létesítménygazdálkodás Szövetség FM-A „A” munkacsoportjának tagjai:

6. Irodalom

1. *GEFMA 130, Flächenmanagement*
2. *DIN 276 Kosten im Hochbau*
3. *DIN 277 Grundflächen und Rauminhalten im Hochbau*
4. *IFMA Benchmarks III*
5. *ON-NORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken*
6. *NEN 2580:1997 Surface area and contents of buildings - Terms, definitions and methods of Stipulation*
7. *ANSI/BOMA Z65.1 Standard Method For Measuring Floor Area in Office Buildings*
8. *BS 7641:1993, Performance standards in building. Definition and calculation of area and space indicators*
9. *ASTM E1836-01 Standard Classification for Building Floor Area Measurement for Facility Management*