

## A lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek légtérfelemérése

A lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek légtérfelemérése a Budapest Főváros Közgyűlés 66/2012. (IX.28.) számú rendeletében foglaltaknak megfelelően történik.

### 1. Általános követelmények

A lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek légtérfelemérési módja azonos, a felemérés a minden oldalról zárt helyiség légtérére vonatkozik. Amennyiben átépítésre vagy bővítésre kerül sor, az adott helyiségben a teljes terület légtérfelemérését újra el kell végezni.

### 2. A feleméréssel kapcsolatos fogalmak

- **Hőleadó(k)**  
Bármely minőségű, ill. méretű radiátor  
Csőfűtőtest, csőregiszter, konvektor  
Falfűtés  
Padlófűtés  
Légfűtés  
Kiegészítő elektromos fűtés
- **Fűtési felszálló vezeték**  
A tágulási, biztonsági és légvezetékén kívül bármely függőleges vagy vízszintes nem szigetelt primer vagy szekunder vezeték.
- **Összefüggő légtér**  
Hőleadóval vagy fűtési felszálló vezetékkel ellátott helyiséghez csatlakozó helyiség.
- **Nincs fűtési berendezés**  
A helyiségben nincs fűtési célú épületgépészeti berendezés.
- **Szigetelt fűtési vezeték**  
A helyiségben szigetelt függőleges vagy vízszintes fűtési vezeték van.
- **Közös használatra szolgáló helyiségek**  
Általában: a mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlásterület (a pince- és padlásrekeszek kivételével) az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben.
- **Közös használatra szolgáló területek**  
Általában: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben.

### 3. Eljárás

A felemérés során a helyiséget hasáb(ok)ra kell bontani, minden helyiség alapterületét, valamint magasságát külön-külön kell felemérni, a magasság meghatározásánál a különböző helyiségek között átlagolni tilos.

A beépített szekrény (gardrób), ill. a süllyesztett falmentés területét, valamint

magasságát külön mérni kell, mivel a beépített szekrény (gardrób) ugyanolyan része a helyiségnek, mint a többi, be nem épített rész, így az általa elfoglalt alapterület és a belmagasság része a helyiség légterének. A lakáscélú helyiségben vagy más nem lakás célú helyiségben zárt, illetve nyitott bútor által elfoglalt légtérfogat a helyiség fűtött légtérfogatát nem csökkenti. A hosszúság és szélesség mérése iránytörésekkel, sarkokkal rendelkező négyzet, ill. téglalap alakú vagy alapterületű helyiség esetén, amennyiben lehetséges a helyiség középvonalában történjen. Arról, hogy a helyiség valóban téglalap alakú (tehát, hogy az egymással szemben lévő falak párhuzamosak-e) amennyiben a feltételei adottak, ellenőrző mérésekkel kell meggyőződni. Amennyiben az eltérés a szerkezet (vakolat) egyenetlensége folytán nem haladja meg a 4 cm-t, akkor a helyiség téglalap alaprajzúnak tekinthető. Amennyiben a helyiségen belüli többszöri belmagasság mérés különbözete nem haladja meg a 2 cm-t, úgy a helyiség padozata és födéme (mennyezet alsó síkja) egységesnek, párhuzamosnak tekintendő.

Nem téglalap alaprajzú helyiség esetén a helyiséget több hasábra kell bontani, egyenetlen födém vagy aljzat esetén, ha az egyenetlenség mértéke a 2 cm-t nem haladja meg, a magasság meghatározásánál a kisebb méretet kell figyelembe venni.

Négyszög alapú helyiség esetén a geometriai alapterület számítás szabályai szerint, sokszög alapú helyiség esetén háromszögekre bontva kell az alapterületet meghatározni, a hasábok méreteit összevonni tilos. Ferde födémsík esetén a trapéz, ill. a derékszögű háromszög számítás szabályai szerint kell meghatározni a méreteket, és ezt a felmérési lapon alkalmas módon jelölni kell.

A rendelet 27.§ 7. pontja szerint a fürdőszobában, ha annak fűtését kiegészítő elektromos fűtéssel tervezték, a fűtésnél csak a légtérfogat 60%-át kell figyelembe venni. Ezt a felmérő lap megjegyzés rovatában kell feltüntetni. Az adat számítógépre vitele során ezt figyelembe kell venni.

#### **Nem kell felmérni az alábbi területeket:**

- Élőkamra, kamraszekrény, ha az a hővételezési hely építése során eredetileg került kialakításra
- A közművezetékek védőburkolat mögötti része
- Gáz-, ill. elektromos mérők süllyesztett zárt szekrénye
- Zárt szerkezetű kialakítással épített álmennyezet feletti rész
- Szerelőszint, ill. az alapvezeték (szenny csatorna) szerelési légtere
- Ablak, ill. ajtó 20 cm-t meg nem haladó építési mélysége

#### **A felmérésből le kell vonni az alábbi területeket:**

- Falsíkból, alapból, mennyezetből kiálló gerendákat, tartópilléreket
- Gyámfalakat
- Lépcsőt
- Beépített szekrény falazott oldalát
- Kirakat, ablak alatti zárt építményt
- Falazattal kialakított egyéb építmény falazati részét
- A helyiségben lévő oszlopokat
- Az elrabitzolással, vagy más módon eltakart (burkolt) gépészeti vezetékek területét a védőburkolattal, szigeteléssel együtt
- A csatorna vezetékeket

Amennyiben a felmérendő helyiségben csak fűtés, illetve csak melegvíz szolgáltatás van, minden helyiséget fel kell mérni függetlenül attól, hogy mely helyiségben van a szolgáltatás. Az erkélyt vagy lodzsát akkor kell felmérni, ha beépítették, és van benne radiátor vagy fűtési vezeték, vagy a helyiség légterével bármilyen módon egybenyitott.

Ügyintézés folyamata:

- Tulajdonos írásban kéri a felmérést (postai, elektronikus úton vagy az ügyfélszolgálaton bejelentő lapon), a BKM Nonprofit Zrt. illetékes szervezete a tulajdonost levélben tájékoztatja, hogy a felmérés milyen számlázási, pénzügyi következményekkel jár.
- A BKM Nonprofit Zrt. munkatársa a helyszínen elvégzi a felmérést a mellékletekben szereplő nyomtatványokat használva. A nyomtatványra a helyiségek neve, mérete és ellátottsága kerülnek felvezetésre, amelyet a tulajdonos aláírásával elfogad. Egy másolati példány a tulajdonos részére átadásra kerül.
- A BKM Nonprofit Zrt. illetékes szervezete rögzíti a számlázást érintő változásokat, és válaszlevélben tájékoztatja a tulajdonost a felmérés eredményéről és annak esetleges számlázási következményeiről.

Indokolt a légtér-felmérés, ha az ellenőrző felmérés során megállapított légtérfogat a számlázás alapját képező jelenlegi nyilvántartotthoz képest legalább 0,5 %-os eltérést mutat, ellenkező esetben a felmérés indokolatlan. Indokolt esetben a felmérés költsége a BKM Zrt-t, indokolatlan megrendelés esetén a felmerülő **költség a felmérést igénylőt terheli.**

A BKM Nonprofit Zrt. a távolság méréshez használatos lézeres távolságmérő műszereket 2 évenként kalibráltatja.