

Zasady pomiaru i obliczania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych

1. Na potrzeby niniejszych *Zasad* przyjmuje się definicję powierzchni użytkowej lokalu zgodną z art. 2 ust. 1 pkt 7 *Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian (w stanie wykończonym) (*Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* art. 2 ust. 2).
3. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,2 m należy zaliczyć do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie (*Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* art. 2 ust. 2).
4. Powierzchnia jest obliczana na podstawie wymiarów przyjętych na poziomie podłogi nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. (*norma PN- ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.” – 5.1.5.2).*
5. Do powierzchni nie są zaliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze przykryte lub otwarte w elementach zamykających (elementy budowlane np. balustrady, osłony zabezpieczające, poręcze) (*norma PN- ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.” – 5.1.5.4).*
6. Pola powierzchni poziomych i pionowych określa się zgodnie z wymiarami rzeczywistymi. Płaszczyzny nachylone wymiaruje się na ich rzucie na płaszczyznę poziomą (*norma PN- ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.” – 5.1.1.1).* Powierzchnie należy obliczać w metrach kwadratowych, zaś liczby (wielkości) wynikowe podawać z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (*norma PN- ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.” – 5.1.1.2).*
7. Obmiaru należy dokonywać dalmierzem laserowym lub taśmą mierniczą. Przyrząd mierniczy musi spełniać aktualne wymagania prawne z zakresu metrologii, o ile mają one w stosunku do niego zastosowanie. Wymiary liniowe należy podawać w metrach z dokładnością do 0,01 m.
8. Powierzchnie pomieszczeń należy obliczać metodą figur geometrycznych (nie stosować metody uproszczonej). Błąd pomiaru powierzchni użytkowej może wynosić $\pm 0,1 \text{ m}^2$ dla jednego pomieszczenia.



ARKUSZ DANYCH EWIDENCYJNYCH LOKALU

Budynek:					
Identyfikator budynku		Numer obiektu		Rodzaj obiektu	0 - brak danych 1 - garaż 2 - lokal mieszkalny 3 - lokal użytkowy 6 - miejsce postojowe

Funkcja obiektu		0 - brak danych 11 - lokale niemieszkalne 12 - lokale mieszkalne
-----------------	--	--

Powierzchnia użytkowa	
Liczba izb	
Pomieszczenia przynależne - powierzchnia łączna	

Liczba					
piwnic	garaży	miejszc postojowych	strychów	komórek	innych pomieszczeń

Wartość udziału w gruncie	
Data określenia wartości udziału w gruncie	
Uwagi	
Udział w gruncie - licznik	
Udział w gruncie - mianownik	

Data określenia wartości	
Wartość lokalu	
Uwagi związane z wartością	
Oznaczenie dokumentu	
Data dokumentu	

ARKUSZ DANYCH EWIDENCYJNYCH BUDYNKU

Budynek:					
Identyfikator budynku		Identyfikator działki		Kod adresowy	

Funkcja podstawowa budynku	1 - budynki przemysłowe 2 - budynki transportu i łączności 3 - budynki handlowo-usługowe 4 - zbiorniki, silosy i budynki magazynowe 5 - budynki biurowe 6 - budynki szpitali i zakładów opieki medycznej 7 - budynki oświaty, nauki i kultury oraz kultury fizycznej 8 - budynki produkcyjne, usługowe oraz gospodarcze dla rolnictwa 9 - inne budynki niemieszkalne 10 - budynki mieszkalne 13 - budynki gospodarcze 14 - budynki kultu religijnego				
Rok zakończenia budowy		Rok ostatniej modernizacji			
Materiały ścian zewnętrznych		1 - mur 2 - drewno 3 - inny materiał			

Powierzchnia użytkowa	
Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych	
Powierzchnia zabudowy	
Liczba kondygnacji nadziemnych	
Liczba kondygnacji podziemnych	
Numer rejestru zabytków	
Liczba lokali/garaży stanowiących odrębną własność	
Liczba lokali/garaży nie stanowiących odrębnej własności	
Liczba lokali mieszkalnych	
Liczba lokali użytkowych	
Liczba lokali garaży	

Instalacje:						
0 - brak danych; 1 - jest z sieci; 2 - jest lokalne; 3 - nie ma						
c.o.	woda	kanalizacja	gaz	prąd	dźwig	c.woda

Uwagi	
Data określenia wartości budynku	
Wartość nieruchomości	
Uwagi związane z wartością budynku	
Cel wyceny	
Wartość gruntu	
Oznaczenie dokumentu	
Data dokumentu	

Słownik typów pomieszczeń do Protokołu zdawczo-odbiorczego
lokalu mieszkalnego/socjalnego/pracowni twórcy/zamiennego/użytkowego/pomieszczenia tymczasowego

pom_id	pom_sym	pom_nazwa	pom_id	pom_sym	pom_nazwa
1	po1	pokój I	25	wp	wszystkie pomieszczenia
2	po2	pokój II	26	sm	sala magazynowa
3	po3	pokój III	27	so	sala operacyjna - bank lub poczta
4	po4	pokój IV	29	wi	widownia
5	po5	pokój V	30	sc	scena
6	po6	pokój VI	31	ga	garderoba
7	la	łazienka	32	bt	balkon - teatr lub kino
8	lw	łazienka + wc	34	fo	foyer
9	wc	wc	35	bz	bawialnia - żłobek lub przedszkole
10	pp	przedpokój	37	sl	sala lekcyjna
11	ku	kuchnia	38	sg	sala gimnastyczna
12	ks	kuchnia ślepa	39	re	recepcja
13	al	alkowa	40	hp	hala produkcyjna
14	ko	komórka	41	gl	gabinet lekarski
15	pi	piwnica	42	pc	poczekalnia
16	sp	spizarnia	43	wi	wiatrołap
17	ho	hol	44	ak	aneks kuchenny
18	ba	balkon	45	pz	przedsionek
19	lo	loggia	46	pr	pracownia
20	wz	weranda zabudowana	47	kr	korytarz
21	wn	weranda niezabudowana	48	pt	pomieszczenie techniczne
22	ss	sala sprzedażowa	49	ps	pomieszczenie socjalne
23	sk	sala konsumpcyjna	50	ip	inne pomieszczenia (określić jakie dokładnie)
24	pb	pokój biurowy			

W przypadku większej liczby pomieszczeń danego typu należy stosować dodatkowo symbole liczbowe,
np. wc1, wc2, la1, la2.

PLAN SITUACYJNY



501828,91 265488,51



Główny Urząd Geodezji i Kartografii
ul. Żurawia 6/12
00-926 Warszawa

Uwaga: Ten wydruk ma charakter wyłącznie poglądowy i w żadnym
razie nie może być traktowany jako dokument oficjalny.
© 2023 GUGiK Wszystkie prawa zastrzeżone.