

## Zasady pomiaru i obliczania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych

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 gospodarczemu 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 2,20 m należy zaliczać 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.

Z-ca Dyrektora ds. Eksploatacyjnych  
mgr Marcin Gaweł

13.06.2017r.