

# POWIERZCHNIE BUDYNKÓW I LOKALI



**dr inż. Halina Stankowska**  
Rzecznikwo Majątkowy Nr 716

Określenie powierzchni budynku czy lokalu uzależnione jest od obszaru prawnego, w którym powierzchnia ma być wykorzystywana, nie ma jednej ogólnie obowiązującej zasady obliczania powierzchni czy zaliczania danej powierzchni do danego rodzaju powierzchni.

**P**oniżej wymieniono niektóre ustawy i inne przepisy prawa, w których podano wytyczne do obliczania powierzchni lub uznania danej powierzchni jako powierzchni użytkowej lub innej:

- Ustawa prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (*Dz. U. z 2010r., Nr 243 poz. 1623, z późniejszymi zmianami*),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (*Dz. U. z 2002r., Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami*);
- PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określanie i zasady obmiaru”;
- PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (*Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903*),
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (*Dz. U. z 2010r., Nr 95, poz. 613, z późniejszymi zmianami*),
- Ustawa z dnia 28 lipca 1983r. o podatku od spadków i darowizn (*Dz. U. z 2009r., Nr 93 poz. 768, z późniejszymi zmianami*),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (*Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami*),

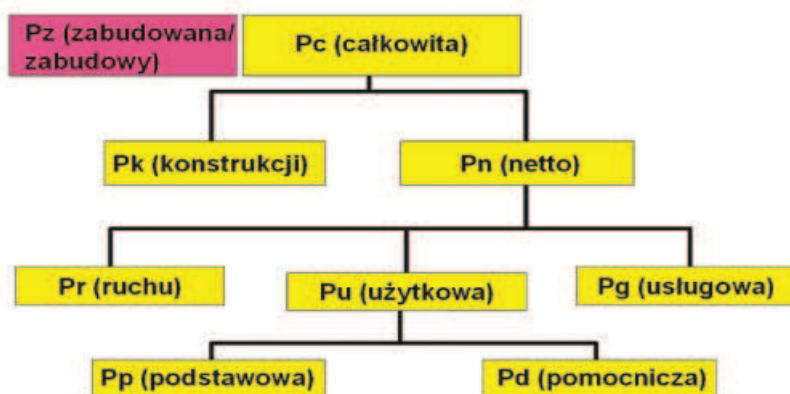
**Tabela 1**

*Dopuszczalne normy PN-70-B-02365, PN-ISO 9836*

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Obmiar liniowy z dokładnością 0,01 m. Pole powierzchni z dokładnością 0,1 m <sup>2</sup> . Pomiar na wysokości 1 m w świetle ścian niewyprawionych (dolicza się 2 cm na wyprawy wewnętrzne, 3 cm lub 5 cm na zewnętrzne). Pomija się wnęki o powierzchni mniejszej niż 0,1 m <sup>2</sup> .	Pole powierzchni z dokładnością 0,01 m <sup>2</sup> . Pomiar na poziomie podłogi w świetle ścian wykończonych.

**Rysunek 1**

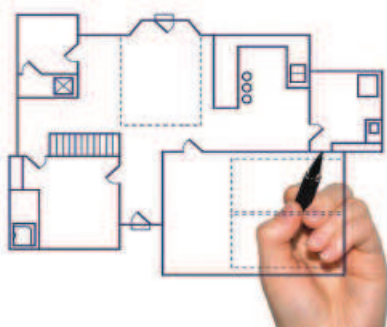
*Rodzaje powierzchni*



- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (*Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 734, z późniejszymi zmianami*),
- Ustawa z dnia 29 czerwca 1995r. o statystyce publicznej (*Dz. U. z 1995r. Nr 88, poz. 439, z późniejszymi zmianami*),
  - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (*Dz. U. z 1999r., Nr 112, poz. 1316, z późniejszymi zmianami*);
- Ustawa z dnia 8 września 2006r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (*Dz. U. Nr 183, poz. 1354, z późniejszymi zmianami*),
- Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (*Dz. U. z 2000r. Nr 100, poz. 1086 i Nr 120, poz. 1268, z późniejszymi zmianami*),
  - Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków;
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (*tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 124, poz. 1361, z późniejszymi zmianami*).

Problem w tym, że w większości ustaw czy rozporządzeń tylko wrywkowo reguluje się zasady obliczania powierzchni, nie podając szczegółowo zasad jej obliczania. Poza tym podział na rodzaje powierzchni w budynkach też nie jest jednolity w przepisach prawa czy normach, a w niektórych ustawach używa się tylko określenia powierzchnia, nie precyzując jaka to ma być powierzchnia.

Najbardziej szczegółowe zasady obliczania powierzchni i ich podział podane są w dopuszczonych do stosowania normach, co zestawiono w Tabelach 1 - 8.



**Tabela 2**

*Powierzchnia zabudowy Pz / Powierzchnia zabudowy*

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia rzutu poziomego budynku mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy, studzienki, wjazdy do garaży itp. elementy budynku mające oparcie na ziemi.	Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: <ul style="list-style-type: none"> <li>• powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;</li> <li>• powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;</li> <li>• powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).</li> </ul>

**Tabela 3**

*Powierzchnia całkowita Pc*

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia wszystkich kondygnacji budynku nad i podziemnych oraz przyziemnej, mierzona po obrysie zewnętrznym ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle $h \geq 2,20$ m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości $1,40 \text{ m} \leq h < 2,20 \text{ m}$ – w 50%, a o wysokości $< 1,40$ m pomija się całkowicie. Do Powierzchni całkowitej zalicza się również powierzchni loggii, galerii i ramp. Powierzchnia całkowita budynku składa się z powierzchni netto i konstrukcji budynku.	Powierzchnia całkowita budynku jest sumą powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku. Jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe. <p>Rozróżnia się powierzchnie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kondygnacji, które są zamknięte przekryte ze wszystkich stron;</li> <li>• kondygnacji, które nie są zamknięte ze wszystkich stron do ich pełnej wysokości i które są przykryte, na przykład loggie;</li> <li>• kondygnacji, które są ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami) lecz nie są przekryte, na przykład balkony.</li> </ul> Powierzchnia całkowita każdej kondygnacji mierzona jest na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad, Wnęki i występy dla celów konstrukcyjnych estetycznych oraz wyprofilowania nie są wliczane, jeżeli nie zmieniają powierzchni netto kondygnacji. <p>Kondygnacje przekryte, które nie są zamknięte lub są tylko częściowo zamknięte i nie mają elementów zamykających są obliczane z obrysu przekrycia na rzucie pionowym.</p> Powierzchnia kondygnacji netto nie jest określona dla następujących przestrzeni: <ul style="list-style-type: none"> <li>• pustej przestrzeni między powierzchnią terenu a dolną częścią budynku, np. kanały przejazdowe;</li> <li>• przestrzeni wewnętrznej stropodachów wentylowanych;</li> <li>• poddasza nieużytkowego, nie nadającego się do poruszania się w pozycji wyprostowanej.</li> </ul> Powierzchnia całkowita kondygnacji jest obliczana oddzielnie dla każdej kondygnacji. Powierzchnie w obrębie kondygnacji o różnicowanej wysokości (np. duże hole, audytoria) są także obliczane oddzielnie. <p>Jeżeli powierzchnie poszczególnych kondygnacji będą dodawane do siebie, to różne rodzaje powierzchni należy wyodrębnić w celu przeprowadzenia oceny, porównań i oddzielnego obliczania kubatur.</p> Powierzchnia całkowita kondygnacji składa się z powierzchni kondygnacji netto i powierzchni zajętej przez konstrukcję.

Biorąc pod uwagę jednak, że normy nie są obowiązujące, a obowiązujące są przepisy prawa i mając na względzie proces powstawania budynków, pierwszym obowiązującym przepisem prawnym w tym procesie jest prawo budowlane i podporządkowane mu Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 2002r., Nr 75 poz. 690, z późniejszymi zmianami):

§ 9.1. *Wymagane w rozporządzeniu wymiary w świetle należy rozumieć jako uzyskane po wykończeniu powierzchni elementów budynku, a w odniesieniu do wymiarów otworów okiennych i drzwiowych — jako uzyskane po otwarciu skrzydła okna lub drzwi pod kątem 90°.*

§ 72.1. *Wysokość pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi powinna odpowiadać wymaganiom określonym w poniższej tabeli, jeżeli przepisy odrębne, w tym dotyczące pomieszczeń pracy i pomieszczeń służby zdrowia, nie określają innych wymagań (Tabela 9).*

W projekcie budowlanym wymiary podawane są w świetle ścian wykończonych, a powierzchnia użytkowa podawana jest dla powierzchni pomieszczeń o wysokości powyżej 1,9 m (nie możliwa jest do wykorzystania norma PN-70-B-02365). Tak obliczona powierzchnia nie zawsze spełnia wymogi obszarów uregulowanych innymi ustawami np. ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, ustawą o podatku od spadków i darowizn czy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy choćby z uwagi na wysokość pomieszczeń.

W ustawie o własności lokali jako powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się powierzchnie pomieszczeń wydzielonych trwałymi ścianami w obrębie budynku izb lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych i innych, nie podając według jakich reguł ma być ona obliczona.

W ustawie o podatkach i opłatach lokalnych powierzchnia użytkowa budynku lub jego części to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjąt-

**Tabela 4**  
*Powierzchnia konstrukcji Pk*

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia przekroju poziomego pionowych elementów konstrukcji nośnych i nienośnych, jak słupy, ściany nośne i wypełniające (osłonowe), ścianki działowe itp. na wszystkich kondygnacjach budynku.	Powierzchnia konstrukcji jest częścią powierzchni całkowitej kondygnacji (na rzucie poziomym na poziomie podłogi) i jest to powierzchnia utworzona przez elementy zamykające (np. ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne) i powierzchnie słupów, pionów wentylacyjnych, kominów, ścian działowych itp. oraz powierzchnie przez które nie można przejść. Powierzchnia konstrukcji jest określana odrębnie dla każdej kondygnacji, a jeżeli zachodzi potrzeba – dodatkowo dzielona zgodnie z def. Pc budynku. Jest ona obliczana dla budynku w stanie wykończonym, na poziomie podłogi nie licząc listew przypodłogowych, progów, cokołów itp. Do powierzchni konstrukcji wlicza się także powierzchnie przejść drzwiowych, wnęk i nisz w elementach zamykających zgodnie z def. Pc budynku. Powierzchnia konstrukcji może być także obliczana jako różnica całkowitej powierzchni kondygnacji i powierzchni kondygnacji netto

**Tabela 5**  
*Powierzchnia netto Pn*

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia wszystkich pomieszczeń budynku mierzona w świetle konstrukcji nośnych i nienośnych, zaliczana zgodnie z def. Pc. Powierzchnia netto budynku składa się z powierzchni ruchu i usługowej oraz powierzchni użytkowej.	Powierzchnia kondygnacji netto jest powierzchnią ograniczoną przez elementy zamykające. Powierzchnia kondygnacji netto jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji i dalszy jej podział określony jest zgodnie z def. Pc budynku. Jest ona obliczana dla wymiarów budynku w stanie wykończonym, na poziomie podłogi nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Przekryte powierzchnie kondygnacji, które nie są zamknięte lub są tylko częściowo zamknięte i nie mają elementów zamykających są obliczane z rzutu pionowego obrysu przekrycia. Powierzchnie w obrębie kondygnacji o zróżnicowanej wysokości (np. duże hole, audytoria) są także obliczane oddzielnie. Do powierzchni kondygnacji netto wliczane są także elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działkowe, rury, kanały. Do powierzchni kondygnacji netto nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających. Powierzchnie kondygnacji netto dzieli się na: <ul style="list-style-type: none"> <li>• powierzchnię użytkową</li> <li>• powierzchnię usługową</li> <li>• powierzchnię ruchu</li> </ul>

**Tabela 6**  
*Powierzchnia ruchu Pr*

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia pomieszczeń oraz wydzielonych części pomieszczeń i części kondygnacji przeznaczonych do ogólnej komunikacji na wszystkich kondygnacjach budynku, w tym: korytarze, szyby dźwigowe, galerie.	Powierzchnia ruchu jest to część powierzchni netto, która przeznaczona jest dla ruchu wewnątrz budynku (np. powierzchnia klatek schodowych, korytarze, wewnętrznych ramp i pochylni, poczekalni, balkonów ewakuacyjnych). Powierzchnia ruchu jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji z dodatkowym podziałem wg def. Pc budynku. Powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie. Do powierzchni ruchu wlicza się także powierzchnie netto szymbów dźwigowych i powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego na każdej kondygnacji oddzielnie (np. schody ruchome)



kiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50 %, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się.

**W ustawie o podatku od spadków i darowizn** za powierzchnię użytkową budynku (lokalu) uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych, z wyjątkiem powierzchni piwnic i klatek schodowych oraz szybów dźwigów). Powierzchnie pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m - powierzchnię tę pomija się.

**W ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy** przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię 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 używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. 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 - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni są zgodne z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

**W obszarze statystyki publicznej** obowiązujące jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Dz. U. z 1999r., Nr 112, poz. 1316, z późniejszymi zmianami), w którym jest następująca definicja:

**Tabela 7**  
*Powierzchnia usługowa Pg*

Powierzchnia usługowa Pg	
PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia pomieszczeń, służących do zaspokojenia potrzeb związanych pośrednio z przeznaczeniem budynku – na wszystkich jego kondygnacjach.	Powierzchnia usługowa jest to część powierzchni kondygnacji netto, przeznaczona na usytuowanie instalacji i urządzeń technicznych, takich jak: 1. instalacje kanalizacyjne, 2. instalacje wodne, 3. instalacje ogrzewania i ciepłej wody, 4. instalacje gazowe (inne niż dla celów ogrzewania) i na paliwa płynne, 5. instalacje elektryczne, prądnice, 6. wentylacja, klimatyzacja i systemy chłodnicze, 7. instalacje telefoniczne i urządzenia rozdzielcze, 8. dźwigi, schody ruchome i przenośniki, 9. inne instalacje wspólnego użytku. Powierzchnia usługowa jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji oraz w przypadkach, gdy jest to potrzebne, dodatkowo rozróżniana wg def. Pc budynku. Do powierzchni usługowej wliczane są także powierzchnie pomieszczeń przeznaczonych na podstawowe instalacje usługowe, trzony kominowe, kanały przelazowe i pomosty techniczne.

**Tabela 8**  
*Powierzchnia użytkowa Pu*

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części) – na wszystkich kondygnacjach. Powierzchnia użytkowa budynku składa się z powierzchni podstawowej i pomocniczej. <b>Powierzchnia podstawowa Pp</b> Powierzchnia (część powierzchni użytkowej) przeznaczona do zaspokojenia podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego wydzielonej części – na wszystkich kondygnacjach (np. w budynku mieszkalnym – pokoje, w budynkach przemysłowych – powierzchnie do celów produkcyjnych, w budynkach szkolnych – pomieszczenia do nauki). <b>Powierzchnia pomocnicza Pp</b> Powierzchnia (część powierzchni użytkowej) przeznaczona do zaspokojenia pomocniczych potrzeb wynikających z funkcji budynku i nie wchodzących w zakres potrzeb podstawowych – na wszystkich kondygnacjach (np. w budynku mieszkalnym – łazienki, w budynku przemysłowym – pomieszczenia administracyjne, w budynkach szkolnych – pokoje dla nauczycieli, pomieszczenia administracyjne).	Powierzchnia użytkowa jest to część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku. Powierzchnia użytkowa określana jest oddzielnie dla każdej kondygnacji i dodatkowo dzielona zgodnie z def. Pc budynku. Powierzchnie użytkowe klasyfikowane są zgodnie z celem i przeznaczeniem budynków, dla których są one wznoszone. Dzieli się je zwykle na powierzchnie użytkowe podstawowe i powierzchnie użytkowe pomocnicze. Klasyfikacja podstawowych i pomocniczych pow. użytkowych jest zależna od przeznaczenia budynku. <b>Powierzchnia wewnętrzna</b> kondygnacji jest powierzchnią całkowitą kondygnacji zmniejszoną o powierzchnię zajęta przez ściany zewnętrzne. Powierzchnia wewnętrzna kondygnacji jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji zmniejszoną o powierzchnię zajęta przez ściany zewnętrzne. Powierzchnia wewnętrzna kondygnacji jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji. Do obliczania powierzchni całkowitej kondygnacji i powierzchni zajętych przez ściany zewnętrzne stosuje się te same zasady. Powierzchnię wewnętrzną kondygnacji otrzymuje się przez odjęcie powierzchni zajętej przez ściany zewnętrzne od całkowitej powierzchni kondygnacji. Powierzchnia wewnętrzna kondygnacji składa się z powierzchni netto i powierzchni przegród wewnętrznych.

„Całkowita powierzchnia użytkowa budynku obejmuje całą powierzchnię budynku z wyjątkiem:

- powierzchni elementów budowlanych m. in. podpór, kolumn, filarów, szybów, kominów;
- powierzchni zajmowanych przez pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych;

- powierzchni komunikacji, np. klatki schodowe, dźwigi, przenośniki.

Cześć „mieszkaniowa” budynku mieszkalnego obejmuje pomieszczenia mieszkalne (kuchnie, pokoje wypoczynkowe, sypialnie), pomieszczenia pomocnicze, piwnice oraz pomieszczenia ogólnego użytkowania (np. wózkarnie, suszarnie)”

Definicja ta nie jest spójna z wcześniejszymi rodzajami powierzchni.

**W ewidencji gruntów i budynków** przez powierzchnię zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur wyznaczony przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach — zwanego dalej konturem budynku. Dla budynku podaje się łączne, wyrażone w m<sup>2</sup>, pole powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku i pomieszczeń przynależnych do lokali. Powierzchnię użytkową lokalu ustala się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (*Dz. U. z 1998r. Nr 120, poz. 787 i Nr 162, poz. 1119, z 1999r. Nr 111, poz. 1281, z 2000r. Nr 3, poz. 46, Nr 5, poz. 67, Nr 83, poz. 946, Nr 88, poz. 988, Nr 95, poz. 1041 i Nr 122, poz. 1317 oraz z 2001r. Nr 4, poz. 27*).

Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru nieruchomości (obecnie ewidencji gruntów i budynków), nie są jednak sprecyzowane i wymagane zasady opisu budynków.

**W ustawie o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania** określającej zasady stosowania dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych na zakup lokalu mieszkalnego, budowę i zakup domu jednorodzinnego albo wniesienie wkładu budowlanego do spółdzielni

**Tabela 9**

*Minimalne wysokości w zależności od rodzaju pomieszczeń*

Rodzaj pomieszczenia (sposób użytkowania)	Minimalna wysokość w świetle [m]
Pokoje w budynkach mieszkalnych oraz sypialnie 1-4-osobowe w budynkach zamieszkania zbiorowego	2,5 *)
Pokoje na poddaszu w budynkach jednorodzinnych i mieszkalnych zagrodowych oraz pomieszczenia w budynkach rekreacji indywidualnej	2,2 *)
Pomieszczenia do pracy (**), nauki i innych celów, w których nie występują czynniki uciążliwe lub szkodliwe dla zdrowia, przeznaczone na stały lub czasowy pobyt:	
a) nie więcej niż 4 osób	2,5
b) więcej niż 4 osób	3,0
Pomieszczenia jak wyżej, lecz usytuowane na antresoli, jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,2
Pomieszczenia do pracy (***) i innych celów, w których występują czynniki uciążliwe lub szkodliwe dla zdrowia	3,3
Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, jak dźurki, portiernie, kantory, kioski, w tym kioski usytuowane w halach dworcowych, wystawowych, handlowych, sportowych, jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,2 *)
Pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi:	
a) jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,2 *)
b) jeżeli występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,5

\*) Przy stropach pochyłych jest to wysokość średnia liczona między największą, a najmniejszą wysokością pomieszczenia, lecz nie mniejszą niż 1,9 m. Przestrzeni o wysokości poniżej 1,9 m nie zalicza się do odpowiadającej przeznaczeniu danego pomieszczenia.

\*\*) Wymagania dotyczące minimalnej wysokości pomieszczeń w zakładach pracy określają przepisy o bezpieczeństwie i higienie pracy.

mieszkaniowej powierzchnię użytkową domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, przyjmuje się na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego.

## Podsumowanie

• Budynek lub lokal może mieć różne powierzchnie użytkowe uzależnione od przyjętych wytycznych do ich obliczania.

- Porównywanie powierzchni budynku lub lokalu ma sens, jeśli powierzchnie zostały wyliczone według tych samych zasad i dla tego samego rodzaju powierzchni.
- najczęściej nieznana jest zasada obliczenia powierzchni znajdujących się w różnych dokumentach (KW, dokumentacji projektowej, oświadczeniach), mogą być także podane według już dziś nie obowiązujących przepisów prawa lub norm.

## PRAWO

### NOWE MINISTERSTWO

Rada Ministrów rozporządzeniem z dnia 21 listopada 2011r. (*Dz. U. nr 250, poz. 1500*) zniósła funkcjonujące w latach 2007-2011 Ministerstwo Infrastruktury tworząc jednocześnie rozporządzeniem z dnia 21 listopada 2011r. (*Dz. U. nr 250, poz. 1503*) Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, które od tego dnia jest organem właściwym m. in. do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w tym również w zakresie działalności związanej z szacowaniem nieruchomości.

*Źródło: Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.*

Opr. W. G.

**AKTUALNOŚCI**