****

Załącznik Nr 1 do Uchwały nr 34/2025

Zarządu Spółki   
Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

z dnia 16.10.2025 r.

OPRACOWANIE ORYGINAŁU: Sandra wiśniewska - drabik

**Zasady wykonywania operatów z inwentaryzacji   
dla budynków, stanowiących własność   
Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., budynków komunalnych Miasta Poznania oraz budynków wspólnot mieszkaniowych i współwłasności,   
z udziałem przysługującym Miastu Poznań**

|  |  |
| --- | --- |
| NR procedury | DDI/P/1 |
| cel Procedury | Spisanie zasad wykonywania operatów |
| data wydania: | 2025-10-16 |
| DATA AKTUALIZACJI: | 2025-10-16 |
| WERSJA: | 1.0 |
| PLANOWANA DATA PRZEGLĄDU: | 2026-12 |
| KOMÓRKA odpowiedzialnA: | Dział Dokumentacji Inwentaryzacyjnej i Ewidencji Zasobów |

SPIS TREŚCI

[1. wprowadzenie 2](#_Toc211871310)

[2. słowniczek 4](#_Toc211871311)

[3. zasady ogólne 17](#_Toc211871312)

[4. opracowanie operatu z inwentaryzacji dla budynków stanowiących własność zarządu komunalnych zasobów lokalowych sp. z o.o 21](#_Toc211871313)

[4.1. Podstawa prawna 21](#_Toc211871314)

[4.2. Definicje 21](#_Toc211871315)

[4.3. Zasady opracowywania operatów z inwentaryzacji 25](#_Toc211871316)

[4.4. Zawartość operatu z inwentaryzacji 33](#_Toc211871317)

[5. Opracowanie operatu z inwentaryzacji dla budynków stanowiących własność Miasta Poznania, współwłasność oraz dla budynków wspólnot mieszkaniowych, z udziałem Miasta Poznania 34](#_Toc211871318)

[5.1. Podstawa prawna 34](#_Toc211871319)

[5.2. Definicje 35](#_Toc211871320)

[5.3. Zasady opracowywania operatów z inwentaryzacji 36](#_Toc211871321)

[5.4. Zawartość operatu z inwentaryzacji 38](#_Toc211871322)

# wprowadzenie

Każdy budynek może być scharakteryzowany nie tylko z uwagi na materiały, z których został wykonany czy z uwagi na jego układ konstrukcyjny, lecz także poprzez skatalogowanie jego technicznych parametrów użytkowych, które mają związek z ukształtowaniem powierzchniowo-przestrzennym.

Znajomość różnych rodzajów powierzchni i kubatur, wydzielanych w budynku jest niezbędna dla wszystkich stron biorących udział w jego budowie (tj. inwestorzy, projektanci, wykonawcy), a także dla jego użytkowników (np. administratorzy, zarządcy, najemcy).

Niektóre z przepisów prawnych definiują wskaźniki powierzchniowe i kubaturowe, określając niekiedy własne zasady ich obliczania, inne odsyłają do dokumentów normalizacyjnych.

Rodzaje powierzchni i kubatur, znajdujących się w budynku oraz sposób ich pomiaru i zasady ich obliczania są przedmiotem Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07 *Właściwości użytkowe   
w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.*

Zgodnie z regułami normalizacyjnymi to najnowsze wydanie normy nazywane jest normą aktualną. W wykazie Polskich Norm znajdują się ponadto cztery inne normy o tematyce dotyczącej zasad obliczania wskaźników powierzchniowo-kubaturowych budynku, które posiadają status tzw. norm wycofanych i należą do nich: PN-B-02360-1969 *Kubatura budynków – Zasady obliczania,*PN-B-02365:1970 *Powierzchnia budynków – Podział, określenia i zasady obmiaru,* PN-ISO 9836:1997 *Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych,* PN-ISO 9836:2015-12 *Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.*

Przedstawione wyżej normy, mimo że zostały wycofane to nadal mają duże znaczenie   
w budownictwie, stosowane były przez prawie 30 lat, a więc w okresie bardzo intensywnego wzrostu zasobów budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Znaczna liczba budynków, a co za tym idzie dokumentacja budowy i związana z ich użytkowaniem została opracowana na podstawie nieobowiązujących już zasad. Jednocześnie należy podkreślić, że Polskie Normy są, zgodnie z ustawą *o normalizacji*[[1]](#footnote-1) dokumentami do dobrowolnego stosowania. Jeśli jednak dowolna jednostka organizacyjna stosuje w swojej działalności wskaźniki powierzchniowe lub kubaturowe w odniesieniu do budynków i nie jest ona zobligowana do stosowania przepisów, w których bezpośrednio lub pośrednio powołana jest norma PN-ISO 9836:2022-07, to wówczas ta jednostka może stosować   
w swoich działaniach jedną z ww. norm i to niezależnie od tego, czy jest to norma mająca status normy wycofanej, czy nieposiadająca takiego statusu.[[2]](#footnote-2) Jako przykład możemy wskazać działania wspólnot mieszkaniowych, zarządzających zasobami mieszkaniowymi przed 1999 r., wówczas wskaźniki powierzchniowe ustalono na podstawie normy PN-B-02365:1970, wobec czego przeliczanie powierzchni lokali wg. norm później powołanych jest przedsięwzięciem kosztownym i nie znajduje uzasadnienia.

Jednocześnie należy dodać, że w przypadku konieczności opracowania projektu budowlanego, wskaźniki powierzchniowe budynków powinny być wyznaczane zgodnie z najnowszą normą PN-ISO 9836:2022-07.[[3]](#footnote-3) Normy PN-ISO wprowadziły w stosunku do normy PN-B bardziej szczegółowy podział powierzchni budynku, jednak najważniejszą zmianą jest przyjęcie wymiarów wszystkich jego elementów w stanie wykończonym, a nie jak dotychczas, w stanie surowym.

Zmiana sposobu określania wymiarów wprowadzona przez PN-ISO nie pociąga za sobą konieczności weryfikacji pomiarów dokonanych już wcześniej (wg. PN-B) w budynkach istniejących. W przypadku budynków mieszkalnych zamieszkania zbiorowego, czy też przeznaczonych na cele użyteczności publicznej kluczowe jest zastosowanie jednego sposobu obliczania powierzchni dla wszystkich użytkowników danego budynku.

Ponadto, w wielu przypadkach postanowienia PN-ISO okazują się niewystarczające w celu uwzględnienia specyficznych rozwiązań architektoniczno-konstrukcyjnych, co znajduje uzasadnienie m.in. w odniesieniu do powierzchni pomieszczeń z pochyłymi stropami. Ustalenie właściwości graficznych wysokości powinno być dokonywane przez stronę zamawiającą i potwierdzone   
w odpowiedniej umowie. W tego typu sytuacjach możliwe jest skorzystanie z tradycyjnych już zasad wymienionych w PN-B.

Istotnym zagadnieniem jest również obliczanie powierzchni przy dokonywaniu przebudowy, nadbudowy czy modernizacji lokalu lub całego budynku, do którego zastosowano normę PN-B. Przyjęcie odmiennych zasad obliczania powierzchni dedykowanych dla „starej” i „nowej” części budynku spowodowałoby nieuzasadnione różnice w powierzchni. Natomiast przy przebudowie lub modernizacji całych budynków odpowiednie decyzje, dotyczące zasad obliczania powierzchni powinien podjąć inwestor, jednak zaleca się aby wówczas stosowano normę aktualną, tj. PN-ISO 9836:2022-07.[[4]](#footnote-4)

Z uwagi na powyższe, ustala się odmienne zasady wykonywania operatów z inwentaryzacji budynków, wybudowanych do dnia 31.12.2025 r. (tj. data obowiązywania poprzedniej uchwały) i odmienne zasady dla budynków wybudowanych po dniu 01.01.2026 r. (tj. data wejścia w życie uchwały, wprowadzającej nin. załącznik nr 1 do uchwały.

# słowniczek

Słowniczek terminów ogólnobudowlanych występujących w opracowaniu przygotowano   
z wykorzystaniem:

1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – ***Prawo budowlane*** (Dz. U. z 2025 r., poz. 418).
2. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – ***Kodeks cywilny*** (Dz. U. z 2025 r., poz. 1071 ze zm.).
3. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. ***o gospodarce nieruchomościami*** (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145,   
   ze zm.).
4. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. ***o własności lokali*** (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.).
5. Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – ***Prawo geodezyjne i kartograficzne*** (Dz. U. z 2024 r., poz. 1151, ze zm.).
6. Ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. ***o rodzinnych ogrodach działkowych*** (Dz. U. z 2021 r., poz. 1073).
7. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. ***w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie***(Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.).
8. Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. ***w sprawie ewidencji gruntów i budynków***(Dz. U. z 2024 poz. 219 ze zm.).
9. Słownik pojęć i terminów budownictwo, architektura, nieruchomości, Wydawnictwo Wiedza   
   i Praktyka, Warszawa 2024.
10. Normy PN-ISO 6707-1:2023-01 Budownictwo. Technologia. Część I: Terminy ogólne.
11. **ALTANA** – niewielki obiekt małej architektury ogrodowej, zazwyczaj o lekkiej konstrukcji ażurowej, najczęściej w postaci lekkiej obudowanej wiaty.
12. **ALTANA DZIAŁKOWA** – wolnostojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy lub inny obiekt budowlany spełniający taką funkcję, położony na terenie działki o rodzinnym ogrodzie działkowym, o powierzchni zabudowy do 35m2 oraz o wysokości do 5m przy dachach stromych i do 4m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12m2.
13. **ANEKS KUCHENNY** – wydzielona część pomieszczenia, z reguły pokoju, otwarta na pomieszczenie, pełniąca funkcję kuchni.
14. **ANTRESOLA** – górna część kondygnacji lub pomieszczenia, znajdująca się nad przedzielającym je stropem pośrednim, o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona. Powierzchnię antresoli uwzględnia się w powierzchni pomieszczenia kondygnacji, w którym została utworzona.
15. **ATRIUM** – dziedziniec w budynku lub w zespole budynków, zadaszony częściowo lub niezadaszony.
16. **ATTYKA** – część ściany wystająca ponad gzyms wieńczący budynek, pełni funkcję zapory przeciogniowej.
17. **AUDYTORIUM** – sala wykładowa lub odczytowa.
18. **BALKON** – płyta pozioma lub o niewielkim nachyleniu, wystająca z lica zewnętrznej ściany budynku, dostępna z jednego lub z kilku pomieszczeń.
19. **BALUSTRADA** – pionowy, lekki, na ogół ozdobny, pełny lub ażurowy element budowlany, zabezpieczający przed upadkiem, np. ze schodów, tarasów, balkonów, loggii, galerii, mostów, płaskich dachów, itp.
20. **BUDOWLA** – każdy obiekt budowlany, niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, maszty antenowe, tablice reklamowe, budowle ziemne, obronne, fortyfikacje, zbiorniki, instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki.
21. **BUDYNEK** – obiekt budowlany, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.
22. **BUDYNEK GOSPODARCZY** – budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych, służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych.
23. **BUDYNEK MIESZKALNY** – obiekt budowlany, którego co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadku, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem.
24. **BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY** – budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku
25. **BUDYNEK WIELORODZINNY** – budynek, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych.
26. **BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ** – budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii i innej działalności usługowej.
27. **BUDYNEK ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO** – budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, internat, dom studencki, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, schroniska dla nieletnich.
28. **COKOLIK PRZYŚCIENNY** – wąski pas okładziny z drewna, z kamienia lub z innego materiału, przylegający do ściany dla jej ochrony przed zabrudzeniem i uszkodzeniami w miejscu połączenia z posadzką, cokolik może jednocześnie spełniać rolę listwy przyściennej.
29. **COKÓŁ** – najniższa nadziemna część budynku lub elementu architektonicznego (np. kolumny), wysunięta do przodu lub cofnięta w stosunku do wyższych partii, stanowiąca jego podstawę konstrukcyjną lub będąca tylko elementem zdobniczym.
30. **DASZEK** – przekrycie w postaci lekkiej konstrukcji osłaniającej, usytuowane od strony zewnętrznej budynku nad wejściem lub oknem, lub wzdłuż ściany.
31. **DOKUMENTACJA BUDOWY** – pozwolenie na budowę lub zgłoszenie wraz z projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, dokumenty geodezyjne i książka obmiarów.
32. **DOKUMENTACJA POWYKONAWCZA** – dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami, dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi.
33. **DOKUMENTACJA UŻYTKOWANIA** – zawiera dokumentację odbioru budynku wraz z książką obiektu budowlanego, kopiami imiennych przydziałów lokali, protokołami zdawczo-odbiorczymi lokali, umowami najmu, protokołami pomiaru powierzchni użytkowej lokali, dokumentacją eksploatacyjną wraz z protokołami okresowych kontroli stanu technicznego, opiniami technicznymi i ekspertyzami, dokumentacją powykonawczą robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót.
34. **DUSZA SCHODÓW** – przestrzeń między biegami schodowymi ograniczona teoretycznymi pionowymi płaszczyznami przechodzącymi przez najdalej wysunięte od wewnątrz krawędzie stopni lub przez najdalej wysunięte krawędzie wewnętrznych belek policzkowych.
35. **DZIAŁKA BUDOWLANA** – nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.
36. **DZIAŁKA EWIDENCYJNA** – ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych.
37. **ELEMENT ZAMYKAJĄCY** – stała przegroda budowlana, przezroczysta (np. z cegły szklanej, pustaka szklanego – luksfera) bądź nieprzezroczysta, bez otworów lub z zamkniętymi otworami okiennymi lub drzwiowymi, wydzielająca z przestrzeni pomieszczenie, lokal lub budynek.
38. **ELEWACJA** – zewnętrzne ściany budynku, mogą być wykończone tynkiem, materiałami ceramicznymi, kamieniem naturalnym, sidingiem lub drewnem.
39. **GALERIA** – część budynku przeznaczona do celów komunikacyjnych, łącząca klatkę schodową   
    z poszczególnymi lokalami i pomieszczeniami, występująca wzdłuż zewnętrznej ściany budynku   
    w rodzaju długiego balkonu lub z długiej loggii.
40. **GANEK** – przybudówka przed wejściem do budynku, kryta daszkiem wspartym na słupach, otwarta lub zamknięta ścianami z oknami, spełniająca rolę osłony wejścia do budynku przed opadami.
41. **GZYMS** – element architektoniczny w postaci poziomego pasa wysuniętego przed lico muru.
42. **HOL** – reprezentacyjne pomieszczenie wejściowe, przeznaczone do celów komunikacyjnych, które ze względu na wielkość może spełniać jednocześnie dodatkowe funkcje.
43. **INSTALACJA** – zespół przewodów i kanałów wewnątrz budynku wraz z oprzyrządowaniem do przesyłu różnych mediów, w szczególności: prądu elektrycznego, danych transmisyjnych, wody, gazu, ścieków, itp.
44. **KANAŁ PRZEŁAZOWY** – kanał, służący do umieszczenia w nim instalacji wraz z możliwością przeprowadzenia kontroli jej stanu technicznego, o wysokości w świetle co najmniej 1,90 m.
45. **KONDYGNACJA** – pozioma, nadziemna lub podziemna część budynku, zawarta między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz pozioma część budynku stanowiąca przestrzeń na urządzenia techniczne, mająca wysokość w świetle nie mniej niż 2,0 m, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak: maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa.
46. **KONDYGNACJA NADZIEMNA** – każda kondygnacja budynku niebędąca kondygnacją podziemną.
47. **KONDYGNACJA PODZIEMNA** – kondygnacja zagłębiona ze wszystkich stron budynku,   
    co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu,   
    a także każda następna pod nią kondygnacja.
48. **KONDYGNACJA TECHNICZNA** – kondygnacja budynku stanowiąca przestrzeń przeznaczoną na urządzenia techniczne, mająca wysokość w świetle nie mniej niż 2,0 m.
49. **KONDYGNACJA ZAMKNIĘTA** – kondygnacja budynku przekryta i ograniczona elementami zamykającymi, tj. ścianami pełnymi lub z zamykanymi otworami okiennymi i drzwiowymi.
50. **LISTWA PRZYPODŁOGOWA, LISTWA PRZYŚCIENNA** – listwa, stanowiąca wykończenie obrzeża podłogi i służąca do zasłonięcia szczeliny między krawędzią podłogi a płaszczyzną pionową lica ściany pomieszczenia lub ściany urządzeń wbudowanych we wnętrzu pomieszczenia.
51. **LOGGIA** – wnęka w budynku utworzona przez cofnięcie ściany zewnętrznej lub jej części w głąb budynku, otwarta na zewnątrz, przystosowana do przebywania ludzi, dostępna z jednego lub kilku pomieszczeń.
52. **LOGGIOBALKON** – przedłużenie płyty stropowej, tworzącej loggię poza lico budynku w formie balkonu.
53. **SAMODZIELNY LOKAL MIESZKALNY** – wydzielone stałymi ścianami pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, w którym zamieszkanie nie wymaga korzystania z pomieszczeń pomocniczych znajdujących się w innym lokalu.
54. **LOKAL MIESZKALNY DWUPOZIOMOWY** – lokal mieszkalny składający się z pomieszczeń usytuowanych na dwóch kolejnych kondygnacjach ze schodami wewnętrznymi.
55. **LOKAL UŻYTKOWY** – pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym.
56. **LUKARNA** – element architektoniczny (okienko) umieszczony na/w dachu, doświetlający poddasze.
57. **MAPA EWIDENCYJNA** – dokument kartograficzny, zawierający dane dotyczące gruntów, budynków i infrastruktury w danym obszarze, w tym takie dane jak numery najwyższych kondygnacji budynków czy dane o najniższych kondygnacjach budynków podziemnych. Zasady sporządzania map ewidencyjnych reguluje Rozporządzenie Ministra Rozwoju Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków(Dz. U. z 2024 poz. 219).
58. **MAPA ZASADNICZA** – wielkoskalowe opracowanie kartograficzne, zawierające informacje o przestrzennym usytuowaniu: punktów osnowy geodezyjnej, działek ewidencyjnych, budynków, konturów użytków gruntowych, konturów klasyfikacyjnych, sieci uzbrojenia terenu, budowli i urządzeń budowlanych oraz innych obiektów topograficznych, a także wybrane informacje opisowe, dotyczące tych obiektów.
59. **MARKIZA** – składana konstrukcja osłonowa mocowana do ściany zewnętrznej, z wypełnieniem zazwyczaj płóciennym lub z tworzywa sztucznego, opuszczana nad oknami, osłaniająca przed słońcem. Wg. normy ISO markizy są zaliczane do drugorzędnych elementów budynku, analogicznie do daszków, okapów dachowych i oświetlenia zewnętrznego i nie są uwzględniane przy obliczaniu wskaźników powierzchniowo-kubaturowych budynku.
60. **NADBUDÓWKA** – pomieszczenie nad dachem budynku, takie jak: maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia.
61. **NIERUCHOMOŚCI** – części powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli   
    na mocy przepisów szczególnych stanowią odmienny od gruntu przedmiot własności.
62. **NISZA** – wgłębienie w ścianie budynku, przeznaczone w szczególności do celów dekoracyjnych lub kultowych.
63. **OBIEKT BUDOWLANY** – wykonany z użyciem wyrobów budowlanych: budynek, budowla, obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.
64. **OFICYNA** – element otoczenia dworu, budynek stojący z boku dworu, stanowiący zaplecze gospodarcze dla budynku głównego.
65. **OBIEKT MAŁEJ ARCHITEKTURY** – niewielki obiekt budowlany, a w szczególności: obiekt kultu religijnego (kapliczka, figura), posąd, wodotrysk, obiekt rekreacji codziennej (piaskownica, huśtawka, drabina, śmietnik).
66. **OKAP DACHOWY** – dolna część połaci dachowej, wystająca poza lico budynku.
67. **PARTER** – najniższa kondygnacja nadziemna budynku.
68. **PATIO** – wewnętrzny dziedziniec, najczęściej wyłożony płytkami, ozdobiony roślinami.
69. **PIERZEJA** – frontowa ściana zabudowy ulicy bądź placu, czyli ciąg elewacji frontowych domów stojących w jednej linii.
70. **PILASTER** – niewielkie, pionowe, jednostronne lub dwustronne pogrubienie ściany   
    o przeznaczeniu konstrukcyjnym lub dekoracyjnym.
71. **PION WENTYLACYJNY** – pojedynczy lub zbiorczy, usytuowany pionowo, kanał lub przewód służący do wentylacji.
72. **PIWNICA** – kondygnacja podziemna lub najniższa nadziemna bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się poniżej poziomu terenu.
73. **POCHYLNIA** – odcinek nachylonej powierzchni umożliwiającej komunikację między dwoma poziomami.
74. **PODDASZE** – przestrzeń zawarta między najwyżej położonym stropem, a dachem ze spadkiem.
75. **PODDASZE NIEUŻYTKOWE** – poddasze nieprzystosowane do stałego lub czasowego pobytu ludzi.
76. **PODDASZE UŻYTKOWE** – poddasze lub jego część, przystosowane do stałego lub czasowego pobytu ludzi.
77. **PODŁOGA** – warstwowy element wykończenia poziomej przegrody budowlanej budynku nadający jej wymagane właściwości użytkowe oraz estetyczne.
78. **POKRYCIE DACHOWE** – zewnętrzna, wodoszczelna część dachu zabezpieczająca budynek, a w szczególności konstrukcję nośną dachu, od opadów atmosferycznych, słońca i wiatru.
79. **POMIESZCZENIE** – część kondygnacji budynku, wydzielona przegrodami budowlanymi.
80. **POMIESZCZENIE GOSPODARCZE** – pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkowników budynku, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku, a także opału lub odpadów stałych. Np.: pralnie, suszarnie, komórki lokatorskie, pomieszczenia na wózki, rowery, komory zsypowe.
81. **POMIESZCZENIE MIESZKALNE –** pokój w mieszkaniu, a także sypialnia i pomieszczenie do dziennego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego.
82. **POMIESZCZENIE POMOCNICZE –** pomieszczenie znajdujące się w obrębie mieszkania lub lokalu użytkowego, służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarnych, przygotowywania posiłków, z wyjątkiem kuchni zakładów żywienia zbiorowego, a także   
    do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności.
83. **POMIESZCZENIE PRZEZNACZONE NA STAŁY POBYT LUDZI** – pomieszczenie przeznaczone na pobyt ludzi przez co najmniej 4 godziny w ciągu doby.
84. **POMIESZCZENIE USŁUGOWO-TECHNICZNE** – pomieszczenie przeznaczone dla urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku lub jego części.
85. **POMOST TECHNICZNY** – podniesiona, nieosłonięta i nieprzykryta platforma, umożliwiająca dostęp do urządzeń technicznych.
86. **PORĘCZ** – element poziomy lub nachylony towarzyszący głównie biegom schodowym   
    i stanowiący oparcie dla ręki w celu bezpiecznego poruszania się, może on być przytwierdzony do wierzchu lub do boku balustrady albo przymocowany do ściany.
87. **PORTFENETR –** wysokie okno sięgające od podłogi do sufitu, zabezpieczone zewnętrzną balustradą.
88. **POSADZKA –** wierzchnia warstwa podłogi, stanowiąca zarazem jej zewnętrzne wykończenie.
89. **POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNA DO LOKALU –** pomieszczenie przynależne, z trwale wydzieloną przestrzenią o charakterze niemieszkalnym (np. piwnica, strych, garaż) prawnie i funkcjonalnie związane z samodzielnym lokalem mieszkalnym, nie musi znajdować się bezpośrednio przy lokalu.
90. **POWIERZCHNIA KONDYGNACJI OGRANICZONA ELEMENTAMI BUDOWLANYMI –** część powierzchni kondygnacji budynku, ograniczona wzdłuż zewnętrznych krawędzi niekonstrukcyjnymi elementami budowlanymi (np. balustradą, niską ścianą).
91. **POWIERZCHNIA PRZEKRYTA KONDYGNACJI –**  część lub cała powierzchnia kondygnacji budynku, przekryta i ograniczona stałymi przegrodami budowlanymi, tj. ścianami pełnymi lub ścianami z zamykanymi otworami okiennymi i drzwiowymi.
92. **POWIERZCHNIA FUNDAMENTÓW –** powierzchnia posadowienia budynku (w typowych przypadkach jest to pozioma powierzchnia płyty fundamentowej, stykającej się z gruntem   
    o wymiarach, zgodnych z obrysem zewnętrznym ścian fundamentowych).
93. **POWIERZCHNIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH PONIŻEJ POZIOMU TERENU** – powierzchnia ścian zewnętrznych liczona od poziomu terenu do poziomu wyznaczonego przez dolną powierzchnię konstrukcji nośnej podłogi najniższej kondygnacji podziemnej.
94. **POWIERZCHNIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH POWYŻEJ POZIOMU TERENU** – powierzchnia ścian zewnętrznych budynku, liczona do linii styku z dachem.
95. **POWIERZCHNIA DACHU** – powierzchnia wszystkich połaci dachowych, z pominięciem części dachu (okapów) wychodzących poza obrys ścian budynku.
96. **POWIERZCHNIA WSPÓLNA** **BUDYNKU** – powierzchnia użytkowana wspólnie przez właścicieli i najemców lokali i należą do niej np. klatka schodowa, szyby windowe, korytarze, strych, wózkarnia, pralnia, suszarnia. Powierzchnię wspólną budynków oblicza się oddzielnie.
97. **PRÓG** – listwa łącząca luz zasłaniająca w jednej płaszczyźnie styki posadzek sąsiednich pomieszczeń w przejściach drzwiowych, wystająca ponad poziom tych posadzek.
98. **PRZEBUDOWA** – wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji.
99. **PRZEDSIONEK** – pomieszczenie pomiędzy wejściem, a wnętrzem (wiatrołap), jego zadaniem jest wyrównanie różnicy temperatur na zewnątrz i wewnątrz budynku.
100. **PRZEGRODA BUDOWLANA** – element budynku oddzielający wnętrze budynku od otoczenia lub wydzielający w nim pomieszczenia.
101. **PRZEJŚCIE DRZWIOWE** – otwór w ścianie przewidziany do zamontowania drzwi.
102. **PRZEPIERZENIE** – ściana działowa o małej grubości, spełniająca wyłącznie funkcję przegrody wzrokowej.
103. **PRZEŚWIT** – przejazd lub przejście przez budynek, usytuowane najczęściej prostopadle do linii elewacji budynku.
104. **PRZEWÓD** – element instalacji, w którym odbywa się zorganizowany przepływ mediów, nazywany także kanałem.
105. **PRZYBUDÓWKA** – dobudowana do istniejącej budowli dodatkowa jej część, zazwyczaj w celu poprawienia funkcjonalności, np. przedsionek, pomieszczenia sanitarne, itp.
106. **RAMPA** – podwyższenie ułatwiające ładowanie towarów do samochodu lub wagonu towarowego, dzięki jednakowemu poziomowi powierzchni ładunkowych, rampa może być elementem budynku magazynowego lub samoistnym urządzeniem ładunkowym na stacji kolejowej.
107. **RYZALIT** – występ z lica elewacji budynku w jego części środkowej, bocznej lub narożnej, prowadzony od fundamentów po dach, ukształtowany ze względów funkcjonalnych lub dekoracyjnych.
108. **STROP** – poziomy element konstrukcyjny, oddzielający kondygnacje budynku. Na górnej powierzchni stropu układana jest podłoga, a dolną powierzchnię najczęściej pokrywa się tynkiem, tworząc sufit.
109. **STROPODACH** – przegroda budowlana zewnętrzna ograniczająca budynek od góry i spełniająca jednocześnie rolę stropu oraz dachu pod względem konstrukcyjnym i funkcjonalnym, tzn. przenosząca obciążenia zewnętrzne oraz zabezpieczająca pomieszczenia przed opadami atmosferycznymi i zmianami mikroklimatu w wyniku działania czynników zewnętrznych.
110. **SUTERENA** – kondygnacja budynku lub jej część zawierająca pomieszczenia użytkowe,   
     w których poziom podłogi – w części lub w całości – znajduje się poniżej projektowanego lub urządzonego terenu, lecz co najmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej takiego terenu, przylegającego do tej strony budynku.
111. **SZYB DŹWIGOWY** – obudowana przestrzeń, w której kabina dźwigu porusza się pionowo oraz znajdują się w niej urządzenia prowadzące i sterownicze.
112. **ŚCIANA** – przegroda budowlana, w zasadzie pionowa, która ogranicza pomieszczenie lub wydziela budynek z przestrzeni.
113. **ŚCIANA DZIAŁOWA** – ściana wewnętrzna o małej grubości i małym ciężarze, rozdzielająca pomieszczenie, spełniająca głównie funkcje przegrody budowlanej wzrokowej   
     i przeciwdźwiękowej.
114. **ŚCIANA DZIAŁOWA PRZESTAWNA** – ściana działowa przewidziana do przesunięcia lub do demontażu i ewentualnego montażu w innym miejscu.
115. **ŚCIANA DZIAŁOWA STAŁA** – ściana działowa nie projektowana jako przesuwna ani nie przewidywana do demontażu i ewentualnego montażu w innym miejscu.
116. **ŚCIANA KOLANKOWA** – część ściany zewnętrznej między stropem najwyższej kondygnacji i dolną częścią połaci dachowej, powiększająca wysokość użytkową poddasza.
117. **TARAS** – płaski dach budynku lub jego części przystosowany do przebywania ludzi, poziomy lub o niewielkich spadkach koniecznych do odprowadzenia wód opadowych.
118. **TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY** – teren o nawierzchni urządzonej w sposób, zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów   
     i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie.
119. **URZĄDZENIA BUDOWLANE** – urządzenia techniczne, związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, tym do oczyszczania lub gromadzenia ścieków, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki.
120. **WIATA** – pomieszczenie naziemne, nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub pozbawione ścian.
121. **WNĘKA** – wgłębienie w ścianie o różnej głębokości i szerokości na całą wysokość kondygnacji, o krawędziach prostych – bez ozdób lub dekoracyjnych wykończeń.
122. **WYKUSZ** – obudowana część budynku o wielobocznym, prostokątnym lub okrągłym rzucie poziomym, utworzona przez wysunięcie ścian zewnętrznych tej części z lica ściany zewnętrznej budynku, nadwieszona na wysokości jednej lub kilku kondygnacji powyżej parteru.
123. **ZSYP NA ODPADY** – zespół elementów przeznaczonych do grawitacyjnego usuwania odpadów gospodarczych w postaci stałej z poszczególnych kondygnacji budynku.

# zasady ogólne

W celu wykonania w sposób prawidłowy operatu z inwentaryzacji, Wykonawca otrzymuje   
od Zamawiającego następującą dokumentację:

* Kserokopię lub skan wypisu i wyrysu,
* Kserokopię lub skan mapy zasadniczej,
* Kserokopię lub skan mapy ewidencyjnej,
* Zbiór ogólnych danych o budynku, na podstawie dokumentów, posiadanych przez Właściciela lub Zarządcę nieruchomości,
* Informację o znajdujących się w zasobach operatach z inwentaryzacji, wraz z kserokopią lub skanem tejże dokumentacji,
* Zestawienie, zawierające powierzchnie lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, znajdujących się w budynku wraz z informacją o powierzchniach przynależnych do tych lokali (jeżeli takie występują), obejmujące ponadto zestawienie lokali wg. ich numerów,
* Inne dokumenty, niezbędne do wykonania operatu z inwentaryzacji w sposób prawidłowy, np. uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Każdorazowo, Wykonawca który otrzymał zlecenie wykonania operatu z inwentaryzacji budynku lub lokalu obowiązany jest uzgodnić termin oględzin przedmiotu zleconych prac z osobą, która przedmiotowy budynek lub lokal zajmuje lub nim zarządza, wraz ze wskazaniem z imienia i nazwiska osoby, odpowiedzialnej za wykonanie uzgodnionych prac.

Wykonawca ma obowiązek przestrzegać terminów pomiarów, wskazanych przez Zamawiającego.

Wykonawca ma obowiązek posiadać identyfikator, na którym powinny znajdować się takie dane, jak: zdjęcie, imię i nazwisko, dane firmy.

Wykonawca ma obowiązek dokonać pomiarów przedmiotu zlecenia i określić funkcję wszystkich budynków lub lokali, objętych zleceniem. Jednocześnie to na Wykonawcy spoczywa odpowiedzialność za udokumentowanie Zamawiającemu dokonania wszelkich starań, zmierzających do wykonania pomiarów przedmiotu zlecenia.

Pomiary powinny zostać wykonane przy użyciu narzędzi pomiarowych, takich jak dalmierze laserowe, skanery 3D, taśmy miernicze lub za pomocą innych narzędzi pomiarowych, umożliwiających wykonanie precyzyjnych pomiarów.

Z czynności pomiarowych, należy sporządzić szkic roboczy z oznaczeniem lokalu, pomieszczenia przynależnego, części wspólnych, itp. datą wykonania pomiaru i podpisem wykonawcy. Szkice inwentaryzacyjne z dokonanych pomiarów, stanowią podstawę wykonania operatu i pozostają   
w archiwum Wykonawcy przez okres udzielonej przez niego gwarancji, określony przez Zamawiającego i na jego wezwanie do udostępnienia dokumentacji.

W przypadku, gdy Zleceniodawca nie przekaże Wykonawcy kserokopii lub skanu dokumentacji geodezyjnej, to na Wykonawcy ciąży obowiązek pozyskania tej dokumentacji z ZGiKM GEOPOZ. Mapa zasadnicza powinna zostać sporządzona w kolorze, w skali 1:500.

Operat z inwentaryzacji budynku, który jest podstawą do wykonania kartoteki, powinien zawierać poniższe stwierdzenia:

* Czy aktualny sposób zagospodarowania budynku jest zgodny z dokumentami planistycznymi, opracowanymi dla tego terenu,
* Czy budynek został lub nie został przeznaczony do rozbiórki,
* Czy przewidziana jest zmiana funkcji budynku,
* Czy projektowany podział geodezyjny nieruchomości jest zgodny z dokumentami planistycznymi, opracowanymi dla tego terenu (jeżeli takie postępowanie jest prowadzone),
* Czy budynek został nie został wpisany do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków.

Wykonawca ma obowiązek przedstawić w operacie z inwentaryzacji informację w zakresie niepomierzonych lokali, pomieszczeń przynależnych, itp., wskazując z jakich przyczyn powyższe nie nastąpiło, a także w jaki sposób dokonano ustalenia wielkości powierzchni, przyjętych w operacie.

W przypadku stwierdzonych rozbieżności, pomiędzy operatem z inwentaryzacji budynku, a inną dokumentacją, sporządzoną dla przedmiotu zlecenia i w sytuacji braku możliwości dokonania weryfikacji ww., przyjmuje się za wiążące zapisy, widniejące w innych dokumentach, sporządzonych dla przedmiotu zlecenia, mających charakter dokumentu, tj. akt notarialny, dokumentacja geodezyjna, kartoteka budynku.

Załączniki graficzne (rzuty) powinny zostać wykonane w skali 1:100.

Załącznikami, które obligatoryjnie powinny zostać załączone do operatu z inwentaryzacji budynku są:

* Rzuty wszystkich kondygnacji,
* Przekrój pionowy budynku w miejscach charakterystycznych (klatki schodowe) i innych, w zależności od konstrukcji budynku,
* Rysunku elewacji budynku.

Ponadto załącznikiem, który obligatoryjnie powinien zostać załączony do operatu z inwentaryzacji lokalu jest rzut pomieszczeń, które się w nim znajdują oraz rzut pomieszczeń przynależnych.

W operacie z inwentaryzacji Wykonawca ma obowiązek zamieścić dokumentację fotograficzną poszczególnych elewacji budynku głównego (jedno zdjęcie – jedna elewacja) oraz pozostałej zabudowy nieruchomości, znajdującej się na działce i będącej przedmiotem zlecenia.

Na rzutach kondygnacji należy zaznaczyć:

* Wyniki z pomiaru lokali,
* Piony wodno-kanalizacyjne, gazowe, centralnego ogrzewania, przewody wentylacyjne, spalinowe, dymowe,
* Otwory drzwiowe, okienne i podciągi,
* Skrzydła drzwi wejściowych do lokali i pomieszczeń przynależnych,
* Numerację oraz oznaczenie klatek schodowych i lokali,
* Oznaczenia piwnic wraz z przypisaniem ich do określonych lokali i innych pomieszczeń, znajdujących się na tej samej kondygnacji,
* Powierzchnie lokali, pomieszczeń przynależnych do lokali, korytarzy, klatek schodowych, pomieszczeń gospodarczych, wspólnych, itp.,
* Powierzchnie budowli ochronnych, schronów i innych miejsc ukrycia, znajdujących się na danej nieruchomości.

W operacie z inwentaryzacji pomieszczenia mieszkalne należy zdefiniować, zgodnie z poniższym nazewnictwem:

* Pokój,
* Pokój z aneksem kuchennym,
* Aneks kuchenny,
* Kuchnia,
* Łazienka,
* WC
* Łazienka z wc,
* Korytarz,
* Skrytka,
* Garderoba.

W operacie należy zamieścić wzmiankę:

*Ocena stanu technicznego budynku nie jest jego ekspertyzą techniczną.*

*Pomiary powierzchni ustala się m.in. na potrzeby ustalenia wartości nieruchomości, określenia opłat czynszowych, ustalenia wysokości należności publiczno-prawnych, na potrzeby projektowania wnętrz lub na potrzeby transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości.*

*Wykonawca oświadcza, że operat z inwentaryzacji jest kompletny, został wykonany zgodnie z Zasadami wykonywania operatów z inwentaryzacji dla budynków, stanowiących własność Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., budynków komunalnych Miasta Poznania oraz budynków wspólnot mieszkaniowych i współwłasności, z udziałem przysługującym Miastu Poznań   
i zawiera …………… ponumerowanych stron.*

*Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne uprawnienia określone odrębnymi przepisami, wymagane do wykonywania operatów z inwentaryzacji budynków i lokali na ww. potrzeby.*

# opracowanie operatu z inwentaryzacji dla budynków stanowiących własność zarządu komunalnych zasobów lokalowych sp. z o.o

## 4.1. Podstawa prawna

W odniesieniu do nieruchomości, zabudowanych budynkami, stanowiącymi własność Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., które powstały po wejściu w życie niniejszej uchwały, tj. po 1 stycznia 2026 r., **stosuje się** **Normę PN-ISO 9836:2022-07.** Powyższe opracowanie przedstawia szczegółowe zasady, jakie należy stosować przy sporządzaniu operatów z inwentaryzacji budynków i lokali.

## 4.2. Definicje

1. **Powierzchnia całkowita (Pc) –** powierzchnia mierzona po obrysie zewnętrznym budynku, tj. po obrysie jego ścian zewnętrznych – w przypadku przestrzeni zamkniętych lub po obrysie zewnętrznych elementów ograniczających – w przypadku przestrzeni niezamkniętych, lecz ograniczonych innymi elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami). Powierzchnia całkowita budynku jest sumą powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku.
2. **Powierzchnia dostępna dla użytkowników (Pd) –** część powierzchni użytkowej lub powierzchni ruchu, której użytkowanie nie jest w żaden sposób ograniczone.
3. **Powierzchnia konstrukcji (Pk) –** powierzchnia przekroju poziomego konstrukcyjnych elementów pionowych budynku lub innych niekonstrukcyjnych, ale stałych elementów budowlanych, w tym elementów ograniczających przestrzenie niezamknięte.
4. **Powierzchnia netto (Pn) –** powierzchnia ograniczona przez stałe elementy zamykające lub ograniczające.
5. **Powierzchnia nieużyteczna –** właściwość lub element budynku powodujący, że część powierzchni budynku nie nadaje się do wykonywania tam niektórych czynności ani do jej umeblowania, wyposażenia lub ruszania się po niej.
6. **Powierzchnia nieużyteczna ze względów funkcjonalnych (Pf) –** część powierzchni budynku niezajęta fizycznie przez jego elementy, jednak nie w pełni użyteczna z powodu braku możliwości wykonywania tam niektórych czynności lub jej umeblowania, wyposażenia lub poruszania się po niej ze względu na obecność powierzchni nieużytecznej budynku; powierzchnia nieużyteczna ze względów funkcjonalnych dotyczy tylko powierzchni użytkowej (Pu) i powierzchni ruchu (Pr).
7. **Powierzchnia nieużyteczna ze względów konstrukcyjnych (Pkk) –** część powierzchni budynku, która nie nadaje się do wykonywania tam niektórych czynności, ani do jej umeblowania, wyposażenia lub poruszania się po niej, ponieważ jest obszarem zajętym fizycznie przez elementy budynku lub powinna pozostać wolna ze względu na wymagania przepisów techniczno-budowlanych lub warunków umów cywilnoprawnych; powierzchnia ta jest zarazem częścią powierzchni zaliczanej do powierzchni konstrukcji.
8. **Powierzchnia obudowy budynku (Po) –** zewnętrzna powierzchnia stałych przegród budowlanych (o dowolnym kształcie i dowolnie usytuowanych) zamykających budynek, znajdujących się powyżej i poniżej poziomu terenu.
9. **Powierzchnia ruchu (Pr) –** powierzchnia przeznaczona na komunikację ogólną wewnątrz budynku.
10. **Powierzchnia ruchu nieużyteczna ze względów funkcjonalnych (Prf) –** powierzchnia ruchu (Pr) niezajęta fizycznie przez elementy budynku, która nie jest jednak w pełni użyteczna w związku z brakiem możliwości wykonywania tam niektórych czynności lub jej umeblowania, wyposażenia, czy też poruszania się po niej.
11. **Powierzchnia usługowo-techniczna (Pg) –** powierzchnia przeznaczona do zaspokajania potrzeb związanych z obsługą techniczno-gospodarczą budynku.
12. **Powierzchnia użytkowa (Pu) –** powierzchnia przeznaczona do zaspokajania potrzeb bezpośrednio związanych z użytkowaniem budynku.
13. **Powierzchnia dostępna dla użytkowników (Pud) –** powierzchnia użytkowa (Pu) i powierzchnia ruchu (Pr) pomniejszone o powierzchnię (użytkową i ruchu) nieużyteczną ze względów funkcjonalnych.
14. **Powierzchnia użytkowa nieużyteczna ze względów funkcjonalnych (Puf) –** powierzchnia użytkowa (Pu) niezajęta fizycznie przez elementy budynku, która nie jest jednak w pełni użyteczna w związku z brakiem możliwości wykonywania tam niektórych czynności lub jej umeblowania, wyposażenia, czy też poruszania się po niej.
15. **Powierzchnia użytkowa podstawowa (Pu,pod) –** powierzchnia użytkowa przeznaczona do zaspokajania potrzeb podstawowych, związanych z użytkowaniem budynku.
16. **Powierzchnia użytkowa pomocnicza (Pu,pom) –** powierzchnia użytkowa, przeznaczona do zaspokajania potrzeb pomocniczych, związanych z użytkowaniem, wynikających z funkcji budynku.
17. **Powierzchnia wewnętrzna (Pw)** – powierzchnia stanowiąca różnicę między powierzchnią całkowitą (Pc), a powierzchnią konstrukcji zajętą przez ściany zewnętrzne (Pkz); obliczana tylko dla części budynku zamkniętej ścianami zewnętrznymi).
18. **Powierzchnia zabudowy (Pz)** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek, wyznaczona przez rzutowanie pionowe zewnętrznego obrysu ścian zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych tego budynku na powierzchnię terenu.
19. **Powierzchnia konstrukcji zajęta przez ściany zewnętrzne (Pkz) –** powierzchnia przekroju poziomego ścian zewnętrznych budynku.
20. **Powierzchnia konstrukcji zajęta przez ściany wewnętrzne, słupy, stałe ściany działowe, itp. (Pkw) –** powierzchnia przekroju poziomego ścian wewnętrznych, słupów, stałych ścian działowych lub innych stałych elementów budowlanych, w tym elementów ograniczających przestrzenie niezamknięte lub zamknięte (np. kanały).
21. **Wskaźniki powierzchniowe –** wielkości poszczególnych rodzajów powierzchni (np. powierzchnia użytkowa) oraz zależności między nimi (np. powierzchnia konstrukcji/ powierzchnia użytkowa).
22. **Przestrzeń (powierzchnia) ograniczona elementami budowlanymi –** przekryta część kondygnacji budynku, która w części nieprzylegającej do ścian wyższej części kondygnacji ograniczona jest niekonstrukcyjnymi elementami budowlanymi, np. balustradą, ścianą o niepełnej wysokości.
23. **Przestrzeń (powierzchnia) przekryta –** część lub cała kondygnacja budynku przekryta i ograniczona elementami zamykającymi, tj. ścianami pełnymi lub ścianami z zamykanymi otworami okiennymi i drzwiowymi.
24. **Przestrzeń (powierzchnia) zamknięta –** część lub cała kondygnacja budynku przekryta i ograniczona elementami zamykającymi, tj. ścianami pełnymi lub ścianami z zamykanymi otworami okiennymi i drzwiowymi.
25. **Kubatura brutto –** kubatura budynku, jako całości i może być to:

* Kubatura brutto budynku lub części budynku zamkniętej ze wszystkich stron stałymi przegrodami budowlanymi i przekrytej;
* Kubatura brutto budynku lub części budynku niezamkniętej do pełnej wysokości ze wszystkich stron stałymi przegrodami budowlanymi, lecz przekrytej np. loggia;
* Kubatura brutto budynku lub części budynku ograniczona przez elementy budowlane, takie jak: balustrady, poręcze, deski czołowe okapu, lecz nieprzekrytej.

1. **Kubatura netto –** kubatura wszystkich przestrzeni wydzielonych przez wewnętrzne powierzchnie elementów ograniczających poszczególne przestrzenie, rodzaje kubatur netto:

* w zależności od rodzaju i położenia kondygnacji w budynku:

- kubatura typowych kondygnacji nadziemnych,

- kubatura kondygnacji podziemnych,

- kubatura nietypowych kondygnacji nadziemnych;

* w zależności od przeznaczenia powierzchni:

- kubatura wewnętrzna,

- kubatura użytkowa,

- kubatura ruchu,

- kubatura usługowo-techniczna.

1. **Powierzchnie przeznaczone na instalacje –** powierzchnie przeznaczone do instalowania urządzeń, służących do obsługi budynku (nie są to natomiast powierzchnie w lokalach przeznaczone na instalacje wymagane do użytkowania lokali zgodnie z przeznaczeniem).
2. **Powierzchnie przeznaczone na instalacje ogrzewania i ciepłej wody –** powierzchnie kotłowni, węzłów cieplnych, rozdzielni, wymiennikowni ciepła, bez względu na rodzaj czynnika grzejnego.
3. **Powierzchnie przeznaczone na prądnice –** powierzchnie pomieszczeń, w których zamontowano agregaty prądotwórcze.
4. **Powierzchnie przeznaczone na kanały o dużych rozmiarach –** powierzchnie przeznaczone na piony instalacyjne, nie są to natomiast kanał wentylacyjne, dymowe i spalinowe oraz klimatyzacyjne, obudowane lub prowadzone w ścianach, które zalicza się do powierzchni konstrukcji.

## 4.3. Zasady opracowywania operatów z inwentaryzacji

**Powierzchnia całkowita**

Powierzchnia całkowita każdej kondygnacji, poniżej i powyżej poziomu terenu, mierzona jest na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym. Uwzględnia się tynki, okładziny i balustrady.

Wnęk i pilastrów wynikających z uwarunkowań konstrukcyjnych lub estetycznych oraz wyprofilowania innego typu nie wlicza się, jeżeli nie zmieniają one powierzchni netto kondygnacji.

Kondygnacje przekryte, które nie są zamknięte stałymi przegrodami budowlanymi lub są jedynie częściowo zamknięte oblicza się z obrysu rzutu przekrycia.

Powierzchnie w obrębie kondygnacji o zróżnicowanej wysokości (np. duże hole, audytoria) także oblicza się oddzielnie.

Powierzchnia całkowita składa się z powierzchni netto i powierzchni zajętej przez konstrukcję.

Za powierzchnię całkowitą uznaje się powierzchnię zamkniętą ścianami zewnętrznymi, nie wlicza się do niej powierzchni balkonów, loggii, tarasów.

Powierzchnię całkowitą oblicza się oddzielnie dla trzech typów powierzchni, które mogą występować w budynku, a mianowicie:

* powierzchnie całkowicie zamknięte ze wszystkich stron i przekryte,
* powierzchnie nie zamknięte ze wszystkich stron do ich pełnej wysokości i które są przekryte, np. loggie,
* powierzchnie ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami), lecz nie przekryte, np. balkony i tarasy.

Przy obliczaniu powierzchni całkowitej może wystąpić sytuacja, gdy mierzone pomieszczenia mają różne wysokości w obrębie kondygnacji lub całego budynku. Zgodnie z normą PN-ISO powierzchnię całkowitą oblicza się oddzielnie dla każdej kondygnacji. Powierzchnię w obrębie kondygnacji   
o zróżnicowanej wysokości (np. duże hole, audytoria) także oblicza się oddzielnie.

W sytuacji, gdy cała kondygnacja lub jej część posiada zróżnicowane wysokości pomieszczeń   
to wówczas stosuje się zasady, określone w *Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,* gdzie m.in. określono wysokość pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozporządzenie to umożliwia projektowanie np. pomieszczeń   
w budynkach mieszkalnych ze stropami pochyłymi pod warunkiem, że średnia wysokość w świetle będzie nie mniejsza niż 2,5 m, a najniższa wysokość przyjmowana przy obliczaniu średniej wysokości będzie wynosić co najmniej 1,9 m. Oznacza to, że część pomieszczenia o mniejszej wysokości nie jest wliczana jako odpowiadająca przeznaczeniu tego pomieszczenia.

Do powierzchni całkowitej budynku nie wlicza się powierzchni następujących przestrzeni:

* pustej przestrzeni pomiędzy powierzchnią terenu a dolną częścią budynku (np. gdy zamiast podłogi na gruncie zastosowano strop nad przestrzenią wentylowaną),
* przestrzeni wewnętrznej stropodachów wentylowanych,
* poddasza nieprzystosowanego do poruszania się innego, niż wynikającego jedynie z konieczności utrzymania, konserwacji i napraw, tj. służącego jako przejście do prac konserwacyjnych, a nie do ruchu.

W przypadku ustalania powierzchni całkowitej dla dwóch budynków, mających wspólną ścianę nośną, granicą wydzielającą powierzchnie całkowite dla sąsiadujących budynków jest płaszczyzna usytuowana w osi wspólnej ściany.

*Pc = Pn + Pk*

**Powierzchnia konstrukcji**

Powierzchnia konstrukcji to powierzchnia przekroju poziomego, mierzona na poziomie posadzki, takich elementów budynku, jak:

* Ściany zewnętrzne konstrukcyjne i niekonstrukcyjne,
* Ściany wewnętrzne konstrukcyjne,
* Ściany działowe stałe (których wykonanie wymaga prowadzenia robót budowlanych, ściany te nie są przewidziane do demontażu i przestawiania), w przeciwieństwie do ścian mających charakter przepierzenia, czyli projektowanych do ewentualnego demontażu i przestawiania,
* Słupów,
* Elementów ograniczających,
* Kominów i pionów wentylacyjnych,
* Innych powierzchni budynku, opisanych w normie jako powierzchnie niedostępne.

Powierzchnię konstrukcji określa się oddzielnie dla każdej kondygnacji, jest ona obliczana dla budynków w stanie wykończonym, na poziomie posadzki, z wyłączeniem powierzchni listew przypodłogowych, progów, cokołów, itp.

Jako powierzchnię konstrukcji przyjmuje się wyłącznie powierzchnię zajętą przez ściany zewnętrzne, wydzielające część budynku przekrytą i zamkniętą ze wszystkich stron.

Do powierzchni konstrukcji wlicza się także powierzchnie przejść drzwiowych, wnęk i nisz w stałych przegrodach budowlanych. Zaleca się nie wliczać do powierzchni konstrukcji wnęk o powierzchni   
w rzucie przekraczającej 0,1 m2. Natomiast pilastry o powierzchni w rzucie przekraczającej 0,1 m2 należy wliczać do powierzchni konstrukcji.

Do powierzchni konstrukcji nie wlicza się powierzchni przekroju poziomego ścian działowych, stanowiących element tymczasowy, typu przepierzenie, z góry przeznaczone do ewentualnego demontażu i montażu w innym miejscu, listew przypodłogowych, progów, itp., oraz cokołów   
o niewielkich wymiarach (np. poniżej 30 cm).

Do powierzchni konstrukcji wlicza się powierzchnie zajmowane przez piece kaflowe, trzony kuchenne (elementy niedostępne, trwale wyłączone z użytkowania).

W przypadku balkonów z poręczami o konstrukcji metalowej i płytami osłonowymi (ze szkła hartowanego) tworzącymi balustradę przymocowanymi do czoła płyty balkonowej, a więc znajdującymi się całkowicie poza płytą balkonową, całą powierzchnię płyty balkonowej wlicza się   
do powierzchni netto; powierzchnię rzutu balustrady pomija się w obliczeniach (nie wlicza się jej również do powierzchni konstrukcji).

Powierzchnię konstrukcji można obliczać także jako różnicę powierzchni całkowitej i powierzchni netto.

**Powierzchnia netto**

Do powierzchni netto wliczane są elementy możliwe do zdemontowania, takie jak: ściany działowe typu przepierzenia, rury, przewody.

Powierzchnię netto oblicza się oddzielnie dla każdej kondygnacji, jest ona obliczana z wymiarów budynku w stanie wykończonym, na poziomie posadzki, z wyłączeniem powierzchni listew przypodłogowych, progów, itp. Powierzchnia netto dzieli się na: powierzchnię użytkową, powierzchnię usługową, powierzchnię ruchu.

Powierzchnia netto jest obliczana dla wymiarów elementów budynków w stanie wykończonym,   
na poziomie posadzki, nie licząc listew przypodłogowych, progów, itp., oraz cokołów o niewielkich wymiarach.

Powierzchni netto nie oblicza się dla:

* Pustej przestrzeni pomiędzy powierzchnią terenu, a dolną częścią budynku, np. kanały przełazowe,
* Przestrzeni wewnętrznej stropodachów wentylowanych,
* Poddasza nieprzystosowanego do poruszania się innego niż wynikającego jedynie   
  z konieczności utrzymania konserwacji i napraw, co w praktyce oznacza poddasza służące jako przejście do prowadzenia prac konserwacyjnych.

*Pn = Pu + Pg + Pr*

**Powierzchnia ruchu**

Powierzchnia ruchu obejmuje pomieszczenia wydzielone (np. klatki schodowe), części pomieszczeń (np. duże hole), części kondygnacji (np. galerie), przeznaczone na ogólną komunikację wewnątrz budynku i jest określana oddzielnie na każdej kondygnacji, z ewentualnym dodatkowym podziałem tej powierzchni.

Powierzchnie ruchu w pomieszczeniach o wysokości zmieniającej się należy określać dla każdej wysokości oddzielnie.

Do powierzchni ruchu wlicza się także powierzchnię szybów dźwigowych i powierzchnię, zajętą przez urządzenia wbudowane, np. schody ruchome.

Powierzchnia klatki schodowej na każdej kondygnacji równa jest powierzchni ograniczonej obrysem wewnętrznym ścian klatki schodowej.

Powierzchnię ruchu dla szybu dźwigowego oblicza się na każdej kondygnacji jako wewnętrzną powierzchnię poziomego przekroju tego szybu.

**Powierzchnia użytkowa**

Powierzchnia użytkowa budynku jest sumą powierzchni użytkowych wszystkich kondygnacji, z ewentualnym dodatkowym jej podziałem, w zależności od zamknięcia, przekrycia i ograniczenia przestrzeni budynku.

Określana jest oddzielnie dla każdej kondygnacji. Dzieli się je zazwyczaj na powierzchnie użytkowe podstawowe i pomocnicze.

Do powierzchni użytkowej pomocniczej wlicza się wlicza się powierzchnię zajmowaną przez schody wewnątrzlokalowe.

Do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni wnęk przeznaczonych na grzejniki c.o., natomiast w przypadku grzejników c.o. mocowanych do ściany bez wnęk, powierzchnię pod grzejnikiem wlicza się do powierzchni użytkowej pomieszczenia.

W przypadku wyposażenia pomieszczenia higieniczno-sanitarnego w podtynkowy zestaw WC (na stelażu) powierzchnię użytkową tego pomieszczenia oblicza się z pominięciem konstrukcji tego urządzenia oraz jego obudowy (osłony).

W dwupoziomowych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, a także w lokalach dwupoziomowych w budynkach wielorodzinnych, powierzchnia użytkowa jest równa powierzchni netto odpowiednio całego budynku lub lokalu.

Powierzchnia użytkowa podstawowa to np. pokoje, natomiast powierzchnia pomocnicza to np. łazienki.

*Pu = Pu, pod + Pu, pom*

**Powierzchnia usługowo-techniczna**

To część powierzchni przeznaczona na instalacje i urządzenia techniczne, takie jak:

* Instalacje kanalizacyjne,
* Instalacje zimnej wody,
* Instalacje ogrzewcze i ciepłej wody,
* Instalacje gazowe i na paliwa płynne,
* Instalacje elektryczne, prądnice,
* Instalacje wentylacyjne, klimatyzacyjne i systemów chłodniczych,
* Instalacje telekomunikacyjne,
* Dźwigi, schody ruchome i przenośniki.

Powierzchnię usługowo-techniczną oblicza się oddzielnie dla każdej kondygnacji. Wlicza się do niej także powierzchnie pomieszczeń przeznaczonych na podstawowe instalacje techniczne, kanały, przewody zasilające dużych rozmiarów i pomosty techniczne.

Do powierzchni usługowo-technicznej wlicza się również powierzchnie kanałów przełazowych oraz powierzchnie szybów, jeżeli zostały one wliczone do powierzchni całkowitej, a nie są przeznaczone do ruchu ogólnego (np. szyby dźwigowe, które nie są wykorzystywane do komunikacji ogólnej – małe windy towarowe). Wlicza się także powierzchnie poddaszy nieużytkowych, na których istnieje możliwość poruszania się, wynikającego nie tylko z konieczności utrzymania, konserwacji i napraw. Ponadto, do powierzchni usługowo-technicznej wlicza się powierzchnię garaży oraz komórek gospodarczych, zlokalizowanych na różnych kondygnacjach budynku.

**Powierzchnia wewnętrzna**

Powierzchnię wewnętrzną określa się oddzielnie dla każdej kondygnacji. Powierzchnię wewnętrzną otrzymuje się przez odjęcie powierzchni zajętej przez ściany zewnętrzne od powierzchni całkowitej. Za powierzchnię wewnętrzną uważa się powierzchnię przekrytą i zamkniętą ze wszystkich stron stałymi przegrodami budowlanymi do pełnej ich wysokości.

Powierzchnię antresoli należy wliczać do powierzchni wewnętrznej kondygnacji.

*Pkz  - powierzchnia zajęta przez ściany zewnętrzne kondygnacji.*

*Pw = Pc - Pkz*

**Powierzchnia zabudowy**

Powierzchnia zabudowy jest powierzchnią terenu, zajmowaną przez budynek w stanie wykończonym. Wyznacza się ją przez rzut bryły budynku na powierzchnię terenu.

Powierzchnia zabudowy należy do wskaźników powierzchniowych, nieodnoszących się   
do wewnętrznego podziału powierzchni budynku, ale do ukształtowania jego bryły (wymiarów gabarytowych wszystkich kondygnacji nadziemnych zamkniętych i przekrytych) w kontekście zagospodarowania działki budowlanej. Wskaźnik ten jest niezbędny m.in. do określania w planie miejscowym intensywności zabudowy, jako wskaźnika wyrażającego stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, znajdujących się na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni:

* Elementów budynku ani ich części niewystawających ponad powierzchnię terenu;
* Elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
* Zewnętrznych obiektów pomocniczych, np. szklarni i przybudówek.

Szklarnia przylegająca do budynku stanowi odrębny obiekt budowlany (z własną powierzchnią zabudowy), nie może więc być uwzględniana w powierzchni zabudowy tego budynku, powierzchnia zabudowy szklarni nie może być również wliczana do powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Taras na słupach, przylegający do budynku stanowi odrębny obiekt budowlany (z własną powierzchnią zabudowy), nie może wiec być uwzględniany w powierzchni zabudowy budynku, również nie jest wliczany do powierzchni terenu biologicznie czynnego.

W przypadku budynku częściowo zagłębionego w gruncie jego powierzchnią zabudowy jest tylko powierzchnia części budynku, wystającej ponad poziom otaczającego terenu – nie wlicza się do niej części budynku przykrytej warstwą ziemi o grubości zapewniającej wegetację roślin i retencję wód opadowych.

**Powierzchnia obudowy**

Powierzchnia obudowy stanowi powierzchnię wszystkich elementów, oddzielających wnętrze budynku od środowiska zewnętrznego. Przy obliczaniu powierzchni obudowy należy dokonać rozróżnienia między poniższymi powierzchniami:

* Fundamentów;
* Ścian zewnętrznych poniżej poziomu terenu;
* Ścian zewnętrznych powyżej poziomu terenu;
* Dachu.

Powierzchnie przeszklone powinny być wyszczególnione jako części powierzchni ściany zewnętrznej lub powierzchni dachu.

Do powierzchni obudowy nie wlicza się:

* Elementów budynku poniżej poziomu najniższej kondygnacji (np. części fundamentów – ław fundamentowych);
* Wnęk i pilastrów o funkcjach estetycznych, świetlików w opaskach chodnikowych, schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, zadaszeń, markiz, poziomych osłon przeciwsłonecznych, wysuniętych części dachu, nasad kominowych, itp.

Do powierzchni fundamentów budynków wlicza się fundamenty tylko tych części jego najniższej kondygnacji, które z każdej strony znajdują się poniżej poziomu terenu.

W przypadku loggii do powierzchni obudowy budynku wlicza się nie tylko powierzchnię zewnętrzną wszystkich ścian, wydzielających loggię, ale również powierzchnię jej posadzki.

Powierzchnię obudowy lukarny, stanowią powierzchnie pionowe ścian oraz powierzchnia jej pokrycia.

**Powierzchnia nieużyteczna**

Powierzchnia nieużyteczna jest powierzchnią nienadającą się do wykonywania tam niektórych czynności ani do jej umeblowania, wyposażenia lub poruszania się po niej.

Powierzchnia nieużyteczna ze względów funkcjonalnych jest traktowana jako część składowa powierzchni użytkowej, pomimo tego, że czasem nawet dość istotnie zmniejsza pełną funkcjonalność tejże powierzchni.

Powierzchnia nieużyteczna ze względów konstrukcyjnych nie znajduje żadnego odbicia w powierzchni użytkowej, ponieważ stanowi ona część powierzchni konstrukcji.

**Kubatury budynku**

Wyniki obliczeń kubatur podaje się w metrach sześciennych, z dokładności do dwóch miejsc po przecinku.

Rodzaje kubatur brutto budynków:

* Kubatura brutto budynku lub części budynku, zamkniętej ze wszystkich stron stałymi przegrodami budowlanymi i przekrytej;
* Kubatura brutto budynku lub części budynku, niezamkniętej do pełnej wysokości ze wszystkich stron stałymi przegrodami budowlanymi, lecz przekrytej, np. loggia;
* Kubatura brutto budynku lub części budynku, ograniczonej przez elementy budowlane takie, jak: balustrady, poręcze, deski czołowe okapu, lecz nieprzekrytej.

Rodzaje kubatur netto budynków:

* W zależności od rodzaju i położenia kondygnacji w budynku:

- kubatura netto typowych kondygnacji nadziemnych,

- kubatura netto kondygnacji podziemnych,

- kubatura netto nietypowych (niepełnych) kondygnacji nadziemnych;

* W zależności od przeznaczenia powierzchni:

- kubatura netto wewnętrzna,

- kubatura netto użytkowa,

- kubatura netto ruchu,

- kubatura netto usługowo-techniczna.

Kubaturę części budynku zamkniętej ze wszystkich stron i przekrytej oblicza się odrębnie dla każdej kondygnacji budynku.

W przypadku budynków jednokondygnacyjnych lub najwyższej kondygnacji budynków wielokondygnacyjnych z dachami płaskimi nachylonymi, jako odpowiednią wysokość należy przyjmować wartość średnią, dla dachów nietypowych (np. w kształcie kopuły) należy posługiwać się odpowiednimi zależnościami matematycznymi.

Przy wyznaczaniu wysokości kondygnacji znajdującej się bezpośrednio na gruncie, do podłoża pod podłogę nie wlicza się warstw podkładowych, np. chudego betonu oraz fundamentów.

Do obliczania kubatury netto, wysokość w świetle określa się jako odległość między powierzchnią posadzki, a dolną powierzchnią wykończonego stropu (sufitu) przekrywającego.

Kubaturę netto szybów dźwigowych, stanowiących składnik kubatury ruchu lub kubatury usługowo-technicznej, można wyznaczyć na dwa sposoby:

* Przyjmując wysokość szybu jako odległość między powierzchnią posadzki szybu, a dolną powierzchnią przekrycia szybu (sufitu) lub
* Jako sumę kubatur liczonych na poszczególnych kondygnacjach.

Kubatura netto ruchu dla szybu dźwigowego lub kubatura usługowo-techniczna takiego elementu wielokondygnacyjnego, jak np. szyb instalacyjny, jest jedną wartością dla całego budynku, natomiast powierzchnia tych elementów budynku (odpowiednio powierzchnia ruchu i powierzchnia usługowo-techniczna) jest określana dla każdej kondygnacji oddzielnie.

## 4.4. Zawartość operatu z inwentaryzacji

W skład operatu z inwentaryzacji wchodzą w następującej kolejności:

1. Strona tytułowa, dane Wykonawcy, data wykonania operatu,
2. Spis treści,
3. Podstawa formalno-prawna i informacje ogólne o przedmiocie zlecenia,
4. Dane geodezyjne, opis budynku,
5. Zestawienia tabelaryczne powierzchni,
6. Rzuty pomieszczeń, kondygnacji, przekrojów, elewacji,
7. Dokumentacja geodezyjna,
8. Dokumentacja fotograficzna,
9. Inna niezbędna dokumentacja,
10. Dokumentacja, potwierdzająca uprawnienia Wykonawcy do wykonywania prac, objętych przedmiotem zlecenia.

Strona tytułowa operatu powinna być nazwana:

***Operat z inwentaryzacji budynku, stanowiącego własność/współwłasność Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.***

Podstawa formalno-prawna opracowania powinna być zgodna z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi wykonywania operatów z inwentaryzacji budynków i lokali.

Dane geodezyjne powinny odzwierciedlać aktualny identyfikator działki (obręb, arkusz, działka), ustalony na podstawie wypisu i wyrysu, wydanego przez ZGiKM GEOPOZ oraz aktualny identyfikator budynku, ustalony na podstawie wypisu z kartoteki budynków, wydanego przez ZGiKM GEOPOZ.

Opis budynku powinien ponadto zawierać jego dokładny adres (zgodny z danymi, zawartymi w prowadzonej dla tego adresu księdze wieczystej), numer porządkowy, dane nt. właściciela. Ponadto, powinny zostać zamieszczone takie dane, jak: opis położenia budynku, jego przeznaczenie, zgodnie z dokumentami planistycznymi, rodzaj zabudowy, rok budowy, ilość kondygnacji, opis dachu, opis konstrukcji budynku, uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

Rzuty kondygnacji budynku, przekroje i elewacje budynku opracowuje się w skali 1:100.

W operacie należy zamieścić wzmiankę:

*Ocena stanu technicznego budynku nie jest jego ekspertyzą techniczną.*

*Pomiary powierzchni ustala się m.in. na potrzeby ustalenia wartości nieruchomości, określenia opłat czynszowych, ustalenia wysokości należności publiczno-prawnych, na potrzeby projektowania wnętrz lub na potrzeby transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości*

*Wykonawca oświadcza, że operat z inwentaryzacji jest kompletny, został wykonany zgodnie z Zasadami wykonywania operatów z inwentaryzacji dla budynków, stanowiących własność Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., budynków komunalnych Miasta Poznania oraz budynków wspólnot mieszkaniowych i współwłasności, z udziałem przysługującym Miastu Poznań i zawiera …………… ponumerowanych stron.*

*Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne uprawnienia określone odrębnymi przepisami, wymagane do wykonywania operatów z inwentaryzacji budynków i lokali na ww. potrzeby.*

# 5. Opracowanie operatu z inwentaryzacji dla budynków stanowiących własność Miasta Poznania, współwłasność oraz dla budynków wspólnot mieszkaniowych, z udziałem Miasta Poznania

## 5.1. Podstawa prawna

W odniesieniu do nieruchomości, zabudowanych budynkami, stanowiącymi własność Miasta Poznania, współwłasność oraz dla budynków wspólnot mieszkaniowych, z udziałem Miasta Poznania, wybudowanych do dnia 31.12.2025 r., **stosuje się** **Normę PN-B-02365:1970 *Powierzchnia budynków – Podział, określenia i zasady obmiaru*.** Powyższe opracowanie przedstawia szczegółowe zasady, jakie należy stosować przy sporządzaniu operatów z inwentaryzacji budynków i lokali.

## 5.2. Definicje

1. **Powierzchnia całkowita (Pc) –** powierzchnia wszystkich kondygnacji budynku nadziemnych i podziemnych oraz kondygnacji przyziemnej, mierzona po obrysie zewnętrznych ścian. Do powierzchni całkowitej zalicza się powierzchnie loggii, galerii, itp.
2. **Powierzchnia konstrukcji (Pk)** – powierzchnia przekroju poziomego pionowych elementów konstrukcji nośnych i nienośnych, jak słupy, ściany nośne i wypełniające (osłonowe), ścianki (ściany) działowe itp. na wszystkich kondygnacjach budynku.
3. **Powierzchnia netto (Pn)** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń budynku mierzona w świetle konstrukcji nośnych i nienośnych. Powierzchnie netto składa się z powierzchni ruchu i usługowej oraz powierzchni użytkowej. Przy obliczaniu powierzchni netto balkony, loggie, tarasy są pomijane.
4. **Powierzchnia ruchu (Pr)** – powierzchnia pomieszczeń oraz wydzielonych części pomieszczeń i części kondygnacji przeznaczonych do ogólnej komunikacji na wszystkich kondygnacjach budynku, w tym korytarze, szyby dźwigów, galerie.
5. **Powierzchnia użytkowa (Pu)** *–* powierzchnia pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonych części) – na wszystkich kondygnacjach. Powierzchnia użytkowa składa się z powierzchni (użytkowej) podstawowej i (powierzchni użytkowej) pomocniczej.
6. **Powierzchnia usługowa (Pg)** – powierzchnia pomieszczeń, służących do zaspokojenia potrzeb związanych pośrednio z przeznaczeniem budynku – na wszystkich jego kondygnacjach.
7. **Powierzchnia zabudowana (Pz)** –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. Przy obliczaniu powierzchni zabudowanej rzutowaniu podlegają te części budynku, które obudowane są ścianami, a więc pomija się balkony.

## 5.3. Zasady opracowywania operatów z inwentaryzacji

**Powierzchnia całkowita**

Przy obliczaniu powierzchni całkowitej należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem posadzki odpowiedniej kondygnacji, według obrysu zewnętrznego przegród pionowych (ścian), bez uwzględniania okładziny lub wyprawy niestanowiącej części konstrukcyjnej danej przegrody.

Nie należy uwzględniać wnęk i występów o powierzchni rzutu poziomego poniżej 0,1 m2.

Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości mierzonej w świetle:

* h ≥ 2,20 m – zalicza się w 100% (część A),
* 1,40 m ≤ h ≤ 2,20 m – zalicza się w 50% (część B),
* h < 1,40 m – pomija się całkowicie (część C).

Powierzchnia całkowita składa się z powierzchni netto i powierzchni konstrukcji budynku.

**Powierzchnia konstrukcji**

Przy obliczaniu powierzchni (…) należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi (posadzki) odpowiedniej kondygnacji, według obrysu zewnętrznego przegród pionowych (ścian) w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) niestanowiącego części konstrukcyjnej danej przegrody. W budynku z elementów prefabrykowanych wymiary należy przyjmować w świetle lub według obrysu zewnętrznego tych elementów. Z powierzchni konstrukcji nie należy odliczać i doliczać do pozostałych rodzajów powierzchni przejść oraz otworów okiennych i drzwiowych.

**Powierzchnia użytkowa**

Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni zewnętrznych, niezamkniętych ze wszystkich stron, dostępnych z danego pomieszczenia (np. loggie, tarasy, balkony). W przypadku, gdy część pomieszczenia ma wysokość wyższą od poziomu danej kondygnacji to nie wyodrębnia się jej z powierzchni całego pomieszczenia.

Wnęki w ścianach o powierzchni do 0,1 m2 nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia.

Wnęki w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m2 dolicza się do powierzchni pomieszczenia.

Przejścia w ścianach, drzwiach i oknach (balkonowych) nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia.

Pilastry i inne występy ścienne o powierzchni do 0,1 m2 włącznie dolicza się do powierzchni pomieszczenia.

Pilastry i inne występy ścienne o powierzchni powyżej 0,1 m2 potrąca się z powierzchni pomieszczenia i dolicza się do powierzchni konstrukcji.

Dokładność pomiarów i obliczeń powinna wynosić: dla pomiaru liniowego – do 0,01 m, dla pomiaru powierzchni do 0,01 m2.

**Kubatura**

Przy obliczaniu kubatur budynku jako powierzchnię rzutu poziomego poszczególnych kondygnacji budynku przyjmuje się wymiary na wysokości 1 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji, wyznaczone przez obrys rzutu ścian zewnętrznych w stanie surowym. W przypadku dokonywania pomiarów z natury budynków z wykończoną elewacją obejmuje się grubość oblicowania ścian (gdy grubość ta nie jest znana odejmuje się 5 cm przy okładzinach i 3 cm przy wyprawach tynkarskich). Przy obliczaniu powierzchni rzutu poziomego budynku nie potrąca się zawartej w jego obrysie powierzchni zajmowanej przez otwarte wnęki (loggie) i galerie (krużganki), podcienia podparte oraz prześwity i bramy przejazdowe.

W przypadku, gdy elementy ograniczające budynek lub jego część (stropy, ściany, dachy) nie są usytuowane poziomo lub pionowo, a także gdy mają kształt krzywolinowy, kubatury należy obliczać według odpowiednich zależności matematycznych.

Zgodnie z normą PN-B-02360 w całości uwzględnia się:

* umieszczone na dachu budynku świetliki i lukarny (o powierzchni przekroju pionowego powyżej 1,0 m2) oraz kominy (o powierzchni przekroju poziomego powyżej 0,5 m2 i wysokości większej niż 1,0 m ponad kalenicę dachu);
* kominy przybudowane do budynku;
* balkony i galerie otwarte (nieprzekryte) o wysięgu poza lico ściany powyżej 0m5 m;
* wykusze;
* schody wejściowe do budynku, połączone z jego konstrukcją bądź oparte na gruncie (tzw. schody wspornikowe), mające co najmniej 3 stopnie i powierzchnię rzutu poziomego równą lub większą niż 1,0 m2;
* rampy podparte i nieosłonięte dachem tarasy (usytuowane w poziomie parteru);
* studzienki przy oknach usytuowanych w poziomie terenu, otaczającego budynek;
* kanały wewnętrzne i inne zagłębienia w gruncie usytuowane bezpośrednio przy budynku o powierzchni przekroju pionowego powyżej 1,0 m2.

O 50% redukuje się kubatury fragmentów budynku, usytuowanych poza jego obrysem:

* częściowo osłoniętych galerii i loggiobalkonów;
* ramp, schodów, pochylni osłoniętych daszkiem;
* podcieni pod daszkami wspornikowymi o wysokości, nieprzekraczającej jednej kondygnacji u wysięgu powyżej 1,0 m.

O 70% redukuje się kubaturę poddaszy nieużytkowych o średniej wysokości powyżej 1,0 m, nieprzeznaczonych do stałego lub czasowego pobytu ludzi.

Do kubatury brutto budynku nie wlicza się w szczególności:

* gzymsów, murów ogniowych i attyk;
* świetlików dachowych i lukarn o powierzchni przekroju pionowym poniżej 1,0 m;
* kominów wbudowanych o powierzchni przekroju poziomego poniżej 0,5 m, a także kominów niższych, gdy różnica poziomów wierzchu komina i kalenicy dachu wynosi poniżej 1,0 m;
* balkonów i loggii otwartych o wysięgu poza lico ściany poniżej 0,5 m;
* schodów wejściowych zarówno związanych z konstrukcją budynku jak i opartych na gruncie o liczbie stopni, nieprzekraczającej 3 i powierzchni rzutu poziomego poniżej 1,0 m2;
* studzienek przy oknach usytuowanych na poziomie terenu;
* obudowanej przestrzeni użytkowej na poddaszu nieużytkowym.

Kubaturę netto oblicza się w świetle, jako odległość między powierzchnią posadzki a dolną wykończonego stropu przekrywającego. Wyróżnia się kubatury netto:

* kubatura netto wewnętrzna (powierzchnia w świetle ścian zewnętrznych budynku);
* kubatura netto użytkowa;
* kubatura netto usługowo-techniczna;
* kubatura netto ruchu.

Kubaturę netto szybów dźwigowych można wyznaczyć na dwa sposoby:

* przyjmując wysokość szybu jako odległość między powierzchnią posadzki szybu a dolną powierzchnią przekrycia szybu lub;
* jako sumę kubatur liczonych na poszczególnych kondygnacjach.

## 5.4. Zawartość operatu z inwentaryzacji

W skład operatu z inwentaryzacji wchodzą w następującej kolejności:

1. Strona tytułowa, dane Wykonawcy, data wykonania operatu,
2. Spis treści,
3. Podstawa formalno-prawna i informacje ogólne o przedmiocie zlecenia,
4. Dane geodezyjne, opis budynku,
5. Zestawienia tabelaryczne powierzchni,
6. Rzuty pomieszczeń, kondygnacji, przekrojów, elewacji,
7. Dokumentacja geodezyjna,
8. Dokumentacja fotograficzna,
9. Inna niezbędna dokumentacja,
10. Dokumentacja, potwierdzająca uprawnienia Wykonawcy do wykonywania prac, objętych przedmiotem zlecenia.

Strona tytułowa operatu powinna być nazwana:

***Operat z inwentaryzacji budynku, stanowiącego własność/współwłasność Miasta Poznań***

lub

***Operat z inwentaryzacji budynku wspólnoty mieszkaniowej, z udziałem Miasta Poznań***

Podstawa formalno-prawna opracowania powinna być zgodna z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi wykonywania operatów z inwentaryzacji budynków i lokali.

Dane geodezyjne powinny odzwierciedlać aktualny identyfikator działki (obręb, arkusz, działka), ustalony na podstawie wypisu i wyrysu, wydanego przez ZGiKM GEOPOZ oraz aktualny identyfikator budynku, ustalony na podstawie wypisu z kartoteki budynków, wydanego przez ZGiKM GEOPOZ.

Opis budynku powinien ponadto zawierać jego dokładny adres (zgodny z danymi, zawartymi w prowadzonej dla tego adresu księdze wieczystej), numer porządkowy, dane nt. właściciela. Ponadto, powinny zostać zamieszczone takie dane, jak: opis położenia budynku, jego przeznaczenie, rodzaj zabudowy, rok budowy, ilość kondygnacji, opis dachu, opis konstrukcji budynku, uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

Rzuty kondygnacji budynku, przekroje i elewacje budynku opracowuje się w skali 1:100.

W operacie należy zamieścić wzmiankę:

*Ocena stanu technicznego budynku nie jest jego ekspertyzą techniczną.*

*Pomiary powierzchni ustala się m.in. na potrzeby ustalenia wartości nieruchomości, określenia opłat czynszowych, ustalenia wysokości należności publiczno-prawnych, na potrzeby projektowania wnętrz lub na potrzeby transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości*

*Wykonawca oświadcza, że operat z inwentaryzacji jest kompletny, został wykonany zgodnie z Zasadami wykonywania operatów z inwentaryzacji dla budynków, stanowiących własność Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., budynków komunalnych Miasta Poznania oraz budynków wspólnot mieszkaniowych i współwłasności, z udziałem przysługującym Miastu Poznań i zawiera …………… ponumerowanych stron.*

*Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne uprawnienia określone odrębnymi przepisami, wymagane do wykonywania operatów z inwentaryzacji budynków i lokali na ww. potrzeby.*

1. Ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1483) [↑](#footnote-ref-1)
2. A. Pogorzelski, J. Sieczkowski, *Obliczanie powierzchni i kubatur budynku wg. PN-ISO 9836:2022-07 komentarze i przykłady obliczania*, wyd. 3, Warszawa, 2025, s. 15. [↑](#footnote-ref-2)
3. A. Pogorzelski, J. Sieczkowski, *Obliczanie powierzchni i kubatur budynku wg. PN-ISO 9836:2022-07 komentarze i przykłady obliczania*, wyd. 3, Warszawa, 2025, s. 105. [↑](#footnote-ref-3)
4. A. Pogorzelski, J. Sieczkowski, *Obliczanie powierzchni i kubatur budynku wg. PN-ISO 9836:2022-07 komentarze i przykłady obliczania*, wyd. 3, Warszawa, 2025, s. 108. [↑](#footnote-ref-4)