

## Sposób obliczania powierzchni użytkowej lokali oraz liczby osób zamieszkałych/zatrudnionych w lokalu

### I. Obliczanie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu

1. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu – lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu, oraz innych pomieszczeń służących gospodarczym potrzebom użytkownika bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali o innym przeznaczeniu-lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne, itp.) dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni tych lokali.
2. Do powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych nie wlicza się powierzchni: balkonów, loggii, piwnic, antresol. Nie wlicza się również powierzchni pod ścianami działowymi oraz powierzchni (ich części) w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardach), których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm – do powierzchni użytkowej mieszkania wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.  
Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części o wysokości 220 cm i wyższej zalicza się w 100%.
3. Do powierzchni lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu- lokali użytkowych zalicza się po 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu, na każdą kondygnację.
4. Ustalanie powierzchni użytkowej mieszkań, lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych, garaży:
  - 1) Powierzchnię użytkową mieszkań, lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych, garaży ustala się według dokumentacji powykonawczej budynku, przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru budynku od Wykonawcy lub pomiarów z natury, w zależności od rodzaju dokumentu dołączonego do protokołu odbioru budynku.
  - 2) W przypadku, gdy powierzchnię użytkową mieszkań, lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych, garaży ustala się w oparciu o pomiar z natury wykonuje się go w następujący sposób:
    - a) ~~pomiar z natury dokonuje się po obrysie ścian lokalu, w stanie po otynkowaniu odejmując po 2 cm na tynk, a w przypadku, gdy tynk nie występuje pomiaru dokonuje się po licach ścian. wykonany na wysokości 1 m od poziomu podłogi, po obrysie ścian lokalu (licu ścian) w stanie surowym (bez tynku),~~
    - b) ~~pomiar z natury wykonuje się na wysokości 1 m od poziomu podłogi. Po otynkowaniu mieszkania do wymiaru dodaje się po 2 cm na każdą ze ścian. W przypadku braku tynku pomiar dokonywany jest według stanu surowego. W przypadku gdy pomiar wykonany jest w stanie po otynkowaniu to do uzyskanego wymiaru dodaje się po 2 cm. na każdą ze ścian.~~
  - 3) Zmiana powierzchni lokalu będąca następstwem zmiany aranżacji lokalu dokonanej po protokolarnym odbiorze nie będzie odzwierciedlona w tytule prawnym do lokalu i pozostanie bez wpływu na wysokości opłat lokalowych.
  - 4) Powierzchnie użytkowe lokali podaje się z dokładnością do 0,1 m .
5. Wielkość miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych określa norma budowlana.

Do oznakowanego miejsca postojowego przynależy ułamkowy udział w powierzchni ogólnej danego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

6. Ponadto dla ustalenia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu - lokali użytkowych oddanych do eksploatacji po **1 stycznia 2007r.** dodatkowo mają zastosowanie następujące zasady:
  - 1) Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych ustala się na podstawie pomiaru z natury wykonanego w trakcie odbioru zadania inwestycyjnego od wykonawcy, wykonanego *na wysokości 1m od poziomu podłogi* w świetle wyprawionych ścian wyodrębniających dany lokal z uwzględnieniem postanowień pkt. 2) - 6). W przypadku, gdy pomiar wykonany jest w warunkach ścian nieotynkowanych, wymiary należy skorygować o grubość tynk, określoną dla danej ściany w dokumentacji technicznej.
  - 2) Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu- lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię:
    - zajęta przez meble wbudowane, obudowane,
    - powierzchnię pod ścianami działowymi z wyłączeniem powierzchni pod słupami i ścianami konstrukcyjnymi jeśli znajdują się one w obrysie lokalu z uwzględnieniem zapisów pkt 4) , 5), 6).
  - 3) Do powierzchni użytkowej lokalu o innym przeznaczeniu - lokalu użytkowego (pu) zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, sanitariaty, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki, strychy itp. oraz powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne bądź komunikację, związane z funkcją danego lokalu.
  - 4) Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu powierzchni zajętych przez piony instalacji i wentylacji, wnęk i występów o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.
  - 5) Do powierzchni lokalu wlicza się również powierzchnię antresoli o ile jej wysokość wynosi co najmniej 140 cm z uwzględnieniem zapisu ust.2 i w przypadku, gdy była ona ujęta w projekcie technicznym budynku.
  - 6) W przypadku, gdy w lokalu znajdują się wewnętrzne schody łączące dwa lub więcej poziomów lokalu, powierzchnię zajęta przez schody zalicza się do powierzchni użytkowej tylko na najniższym poziomie lokalu.

## **II. Liczba osób zamieszkałych/zatrudnionych w lokalu**

1. Przez liczbę osób zamieszkałych/zatrudnionych w lokalu, rozumie się osoby zgłoszone do zamieszkania/zatrudnienia, przez użytkownika lokalu na moment ustanowienia/*nabycia* prawa do lokalu, bądź w trakcie jego użytkowania (w przypadku lokalu użytkowego podane w informacji o danych użytkownika).
2. Każdorazowa zmiana ilości osób zgłoszonych do zamieszkania lub zatrudnionych przekazana na piśmie jest uwzględniana przy naliczaniu stosownych opłat lokalowych od następnego miesiąca po złożeniu wniosku (oświadczenia) przez użytkownika.
3. Odpowiednio ppkt. 2 stosuje się w przypadku oświadczenia użytkownika o nieobecności wszystkich osób mieszkających w lokalu, naliczając wówczas opłatę od jednej osoby.
4. W przypadku podnajęcia lokalu liczbę osób zamieszkałych/zatrudnionych ustala się na podstawie oświadczenia użytkownika o ilości osób faktycznie zamieszkałych /zatrudnionych w lokalu.
5. Wszelkie zmiany ilości osób zamieszkałych/zatrudnionych w lokalu powinny być zgłoszone do 10 każdego miesiąca. Po tym terminie zmiany będą uwzględnione przy rozliczeniu od następnego miesiąca.