

Zasady inwentaryzacji budowlanej powykonawczej

1. stopień dokładności oznaczeń graficznych, oraz inne oznaczenia graficzne zgodnie z:

a) przepisami § 4 ust. 1 i § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. nr 2012, poz. 462) – **dane jakie należy podać w metryce inwentaryzacji budowlanej** (podać dane wykonawcy inwentaryzacji, nie podawać danych projektanta), oraz **dane o skalach rysunków (na rzutach odpowiednich kondygnacji)**.

b) PN-B-01025:2004 „Rysunek budowlany. Oznaczenia graficzne na rysunkach architektoniczno-budowlanych” – **pkt. 3.4. numeracja kondygnacji i pomieszczeń**.

2. nazwy kondygnacji budynku oraz poszczególnych pomieszczeń zgodnie z:

a) przepisami § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz. 690, z późn. zm.) – **definicja m.in. pomieszczeń pomocniczych i kondygnacji budynku**.

Pomieszczenia pomocnicze to pomieszczenia znajdujące się w obrębie lokalu takie jak: **kuchnia, przedpokój, korytarz, przedsionek**(gdy wejście do lokalu bezpośrednio z terenu), **łazienka, łazienka z miską ustępową, wydzielony ustęp, weranda, garderoba, spiżarnia, schowek gospodarczy**.

Kondygnacje : nadziemne i podziemne.

Kondygnacje podziemne:

kondygnacja podziemna pierwsza na rysunku oznaczona: **kondygnacja -1**

kondygnacja podziemna druga na rysunku oznaczona: **kondygnacja -2 i.t.d.**

Kondygnacje nadziemne:

kondygnacja nadziemna pierwsza na rysunku oznaczona: **kondygnacja 1**

kondygnacja nadziemna druga na rysunku oznaczona: **kondygnacja 2 i.t.d.**

kondygnacja nadziemna będąca poddaszem użytkowym: **kondygnacja poddasza**

b) przepisami art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903, z późn. zm.) – **definicja m.in. pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali**.

Pomieszczenia przynależne to pomieszczenia położone poza obrębem lokalu takie jak: **piwnica, strych, komórka, garaż, pomieszczenie gospodarcze**.

c) uchwałą z dnia 7 marca 2008 r. Sądu Najwyższego III CZP 10/08 – **balkony, loggie i tarasy dostępne jedynie z danego lokalu są „pomieszczeniami pomocniczymi” tj. składnikami lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego i należy je wskazać wraz z innymi pomieszczeniami**.

3. powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, lokali użytkowych (lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne) oraz pomieszczeń przynależnych ustalona i naniesiona na poszczególnych rysunkach (rzutach odpowiednich kondygnacji budynku) zgodnie z:

a) przepisami § 8 ust. 2 pkt 9 i § 11 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. nr 2012, poz. 462) – **sposób ustalenia powierzchni użytkowej** .

Uwaga: na rysunkach (rzutach odpowiednich kondygnacji budynku) należy nanieść wysokości poszczególnych pomieszczeń, a liniami przerywanymi należy oznaczyć wysokości pomieszczeń wynoszące 1,40 m i 2.20 m, oraz podać ich odległości od ścian zewnętrznych.

b) PN-ISO 9836: 1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” – **sposób ustalenia powierzchni użytkowej lokali**.

4. inwentaryzację budowlaną budynku może wykonać osoba legitymująca się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi zgodnie z:

a) przepisami art. 2 ust. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903, z późn. zm.) – **w razie braku dokumentacji technicznej budynku oznaczeń lokali dokonuje się zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego**.

5. Wszelkie dane dotyczące poszczególnych lokali, a zwłaszcza ich powierzchnie użytkowe oraz powierzchnie użytkowe pomieszczeń przynależnych do lokali należy umieścić na poszczególnych rysunkach (na rzutach odpowiednich kondygnacji budynku).

p.	Przedmiot i sposób obmiaru	Według PN-70/B-02365	Według PN-ISO 9836:1997
1.	Obmiar pomieszczenia wykonuje się na poziomie	1,0 m nad podłogą	na poziomie podłogi
2.	Obmiar pomieszczenia wykonuje się w świetle ścian ograniczających	w stanie surowym, tzn. bez tynków i okładzin wykonywanych na miejscu*)	w stanie całkowicie wykończonym
3.	Wnęki w ścianach o powierzchni do 0,1 m ²	nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia	jak w PN-70/B-02365
4.	Wnęki w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m ²	dolicza się do powierzchni pomieszczenia	nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia
5.	Przejścia w ścianach, drzwiach i oknach (balkonowych)	nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia	jak w PN-70/B-02365
6.	Pilastry i inne występy ściennie o powierzchni do 0,1 m	nie potrąca się z powierzchni pomieszczenia	jak w PN-70/B-02365
7.	Pilastry i inne występy ściennie o powierzchni powyżej 0,1 m ²	potrąca się z powierzchni pomieszczenia i dolicza do powierzchni konstrukcji	nie potrąca się z powierzchni pomieszczenia
	Dokładność pomiarów i obliczeń: - pomiaru liniowego - powierzchni	- do 0,01m - do 0,1 m	- do 0,01m - - do 0,1 m

*) Przy pomiarze z natury pomieszczeń i budynków w stanie wykończonym dodaje się grubość tynku wewnętrznego - 2 cm, zewnętrznego - 3 cm.

Lp.	Zalicza się do powierzchni pomieszczenia	Według PN-70/B-02365	Według PN-ISO 9836:1997
1.	Powierzchnia o jednakowej wysokości	w 100%	w 100%
2.	Część pomieszczenia o wysokości wyższej od poziomu danej kondygnacji	nie wyodrębnia się z powierzchni całego pomieszczenia	wyodrębnia się i liczy oddzielnie powierzchnię obydwu części pomieszczenia

3.	Powierzchnia pomieszczenia ze skośnym sufitem	<ul style="list-style-type: none"> - o wysokości powyżej 2,20 m liczy się w 100%, - o wysokości od 1,40 m do 2,20 m liczy się w 50% - poniżej 1,40 m nie wlicza się do powierzchni pomieszczenia 	powierzchnię pomieszczenia liczy się w całości, zgodnie z powierzchnią jego podłogi, ale dzieli się ją na 2 części: - część o wysokości 1,90 m i więcej, - część o wysokości poniżej 1,90 m, która może być zaliczona wyłącznie do powierzchni pomocniczej - wg § 72 ust. 1 WT-1994*)
4.	Powierzchnie zewnętrzne nie zamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp..)	nie wlicza się do powierzchni pomieszczenia (ani mieszkania lub lokalu użytkowego)	dolicza się do powierzchni pomieszczenia (mieszkania, lokalu użytkowego wykazując oddzielnie: <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnie nie nakryte (balkony, tarasy) - powierzchnie nakryte (loggie)

Podpis zatwierdzającego w imieniu Inwestora:

PREZES
 Okręgowej Rady Lekarskiej
 Wielkopolskiej Izby Lekarskiej

 lek. Artur de Rosier