

Iwona Pokorska, Andrzej Kysiak

**INTERPRETACJA SPORNEGO ZAGADNIENIA
OBLICZANIA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ
BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
W ŚWIETLE AKTUALNIE OBOWIĄZUJĄCYCH
PRZEPISÓW PRAWA BUDOWLANEGO**

Wprowadzenie

Zagadnienie obliczania powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jest istotnym elementem w procesie projektowania, wydawania decyzji administracyjnych, ustalania wartości budynków, określania podstaw do umów kupna - sprzedaży lub najmu, oraz wpisów do ksiąg wieczystych. Jednoznaczne zasady sporządzania obmiarów i metody obliczania pola powierzchni budynków są ważne również w kosztorysowaniu robót budowlanych, określaniu wskaźników techniczno-ekonomicznych oraz cen jednostkowych powierzchni użytkowej lub kubatury budynków. Jednak do 2012 r. nie było jednoznacznego i spójnego uregulowania prawnego w zakresie określenia zasad obliczania powierzchni użytkowej budynków i lokali mieszkalnych, co prowadziło do znacznego ich zróżnicowania np. w opisach technicznych do projektów budowlanych.

Niniejszy artykuł ma na celu wyjaśnienie zasady obliczania powierzchni użytkowej budynków i lokali mieszkalnych według normy PN-ISO 9836:1997 oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. W zamierzeniu autorów artykuł ma pomóc w prawidłowym rozumieniu i wdrażaniu zasad normy przez projektantów, wykonawców, inwestorów, właścicieli i zarządców budynków oraz ich użytkowników, a także przez notariuszy i rzeczoznawców majątkowych, co umożliwi uniknięcie wieloznacznych interpretacji w obliczeniach powierzchni użytkowej budynków i lokali mieszkalnych.

1. Przegląd uregulowań prawnych dotyczących metod obliczania powierzchni użytkowej

W latach 1970-2012 wprowadzane były kolejno następujące regulacje dotyczące obliczania powierzchni w budynkach:

- od 01.01.1971 r. obowiązywała norma PN-70/B-2365 Powierzchnia budynków. Podział, określenie i zasady obmiaru, ustanowiona przez PKN w dniu 30.06.1970 r.,
- Ustawa z 03.04.1993 r. o normalizacji (DzU Nr 55, poz. 251 ze zm.) zniósła obligatoryjność stosowania polskich norm,
- w dniu 08.08.1994 r. weszło w życie rozporządzenie MGPIB z 21.06.1994 r. w sprawie wprowadzania obowiązku stosowania niektórych polskich norm z zakresu budownictwa, gospodarki przestrzennej i komunalnej oraz geodezji i kartografii (DzU Nr 84, poz. 387 ze zm.). W zamieszczonym wykazie polskich norm do obowiązkowego stosowania znalazła się również norma PN-70/B-2365,
- w dniu 28.10.1997 r. uchwałą Nr 33/97 PKN ustanowił nową normę PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, która zastąpiła normę PN-70/B-2365,
- w dniu 02.04.1999 r. weszło w życie rozporządzenie MSWiA z 04.03.1999 r. w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych polskich norm (DzU Nr 22, poz. 209), które zastąpiło rozporządzenie MGPIB z 21.06.1994. W zamieszczonym wykazie polskich norm do obowiązkowego stosowania znalazła się norma PN-ISO 9836:1997, ale zakres jej obowiązywania został ograniczony do ustaleń punktu 5.2.2, dotyczących wyłącznie kubatury brutto budynków,
- wprowadzone w dniu 31.05.2000 r. rozporządzenie MSWiA zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych norm polskich (DzU Nr 51, poz. 617) utrzymało bez zmian zakres obowiązywania PN-ISO 9836:1997,
- nowa ustawa z 12.09.2002 r. o normalizacji (DzU Nr 169, poz. 1386) zniósła dotychczasowe uprawnienia ministrów do ustalania, w drodze rozporządzeń, wykazów obowiązujących polskich norm. W związku z tym od dnia wejścia w życie tej ustawy, czyli od 01.01.2003 r. nie było obligatoryjne stosowanie ustaleń normy PN-ISO 9836:1997 mimo zachowania jej ważności,
- z dniem 29.04.2012 r. weszło w życie rozporządzenie MTBiGM z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (DzU z 2012 r., poz. 462). Istotną zmianą merytoryczną w stosunku do obowiązującego dotychczas rozporządzenia MI z dnia 03.07.2003 r. jest jednoznaczne określenie zasad obliczania powierzchni budynków (lokali), poprzez powołanie w przepisach Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997.

Z przedstawionego powyżej przeglądu uregulowań prawnych wynika, że od dnia 29.04.2012 r. obligatoryjne stały się zasady obliczania powierzchni i kubatury określone w normie PN-ISO 9836:1997, natomiast w okresie wcześniejszym norma ta mogła być stosowana dobrowolnie i zamiennie z normą PN-70/B-2365. Powodowało to szereg nieporozumień i konfliktowych sytuacji, zwłaszcza w przypadkach wprowadzania zmian sposobu użytkowania, modernizacji lub przebudowy istniejących budynków, a szczególnie ich części lub lokali.

2. Różnice w interpretacji zagadnienia sporządzania pomiarów i obliczania powierzchni użytkowej

Do 2012 r. ustalenia normy PN-ISO 9836 były stosowane w projektach budowlanych budynków nowo wznoszonych, odbudowywanych, a także nadbudowywanych i rozbudowywanych, jeżeli zakres nadbudowy i rozbudowy obejmował wyodrębnioną funkcjonalnie część budynku. W przypadkach projektów nadbudowy i rozbudowy części budynku nie wyodrębnionych funkcjonalnie oraz w projektach przebudowy, modernizacji lub zmiany przeznaczenia części budynku istniejącego, jak np. tylko niektórych mieszkań lub lokali użytkowych, dla zapewnienia korelacji obliczonych wartości powierzchni i kubatury oraz wskaźników porównawczych, ustalenia normy PN-ISO 9836 mogły być stosowane tylko pod warunkiem dokonania na ich podstawie weryfikacji wszystkich pomiarów i obliczeń powierzchni i kubatury w budynku. W przeciwnym razie należało stosować takie same zasady obliczania (np. wg PN-70/B-2365), jakie były przyjęte w projekcie budowlanym, na podstawie którego został wzniesiony budynek.

W takim stanie prawnym istniała sytuacja, że obliczenia powierzchni użytkowej, chociaż były podstawą m.in. opodatkowania nieruchomości oraz wyceny budynku lub mieszkania, zależały praktycznie od normy, jaka została zastosowana. Oznaczało to, że normy PN-ISO 9836:1997 i PN-70/B-2365 mogły być stosowane dobrowolnie, np. w wyniku uznania wybranej z nich za podstawę do obliczenia powierzchni w projektowanym budynku w umowie o prace projektowe, a w następstwie - do sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, ustalenia ceny umownej wykonania budynku, rozliczenia kosztów budowy, obliczenia wynikowych kosztów jednostkowych (1m^2 Pu), do określania wysokości wkładów członkowskich oraz kosztów utrzymania budynku, poszczególnych mieszkań i lokali użytkowych.

Dla zilustrowania istoty problemu i wskazania rozbieżności, jakie wynikały z dowolności stosowania norm PN-ISO 9836:1997 oraz PN-70/B-02365, w tabeli 1 przedstawiono porównanie określonych w nich zasad obmiaru i obliczania powierzchni w budynkach. W tabeli 2 przedstawiono natomiast porównanie zasad uwzględniania wysokości pomieszczeń przy obliczeniach ich powierzchni.

TABELA 1

Porównanie zasad obmiaru i obliczania powierzchni w budynkach wg PN-70/B-2365 i PN-ISO 9836:1997 [1]

Lp.	Przedmiot	Sposób obmiaru	
		Wg PN-70/B-2365	Wg PN-ISO 9836:1997
1	Obmiar pomieszczenia wykonuje się na poziomie	1,00 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 pow. do 0,1 m ²	Nie dolicza się do pow. pomieszczenia	Jak w PN-70/B-2365
4	Wnęki w ścianach, o pow. powyżej 0,1 m ²	Dolicza się do powierzchni pomieszczenia	Nie dolicza się do pow. pomieszczenia
5	Pilastry i inne występy ścienne o pow. do 0,1 m ²	Nie odejmuje się od pow. pomieszczenia	Jak w PN-70/B-2365
6	Pilastry i inne występy ścienne o powierzchni powyżej 0,1 m ²	Odejmuje się od powierzchni i dolicza do pow. konstrukcji	Nie odejmuje się od pow. pomieszczenia
7	Dokładność: pomiaru liniowego obliczenia powierzchni	do 0,01 m do 0,1 m ²	do 0,01 m do 0,01 m ²

TABELA 2

Porównanie zasad uwzględniania wysokości pomieszczeń przy obliczaniu ich powierzchni wg PN-70/B-2365 i PN-ISO 9836:1997 [1]

Lp.	Zalicza się do powierzchni pomieszczenia	Wg PN-70/B-2365	Wg 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 oddzielnie się liczy powierzchnię obydwu części pomieszczenia
3	Powierzchnia pomieszczenia ze skośnym sufitem	Wysokości powyżej 2,20 m liczy się w 100%, wysokości od 1,40 do 2,20 m liczy się w 50% poniżej 1,40 m nie wlicza się do powierzchni pomieszczenia	Powierzchnię pom. liczy się w całości zgodnie z pow. jego podłogi, ale dzieli się ją na dwie części: część o wysokości 1,90 m i więcej, część o wysokości poniżej 1,90 m, która może być zaliczona wyłącznie do pow. pomocniczej
4	Powierzchnie zewnętrzne, które nie są zamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia	Nie wlicza się do powierzchni pomieszczenia (ani mieszkania, ani lokalu użytkowego)	Dolicza się do powierzchni (mieszkania, lokalu użytkowego), wykazując oddzielnie: powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy), powierzchnie nakryte (loggie)

3. Nowe zasady obliczania powierzchni użytkowej wprowadzone w 2012 r.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (DzU Nr 81 z dnia 27.04.2012 r. poz. 462) do ustalania i pomiaru powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i lokali mieszkalnych należy stosować Polską Normę PN-ISO 9836:1997 wraz z poniższymi zasadami:

- przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (Pu_m) uwzględnia się jedynie powierzchnię mieszkalną wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku (Pu_{zk}), czyli bez powierzchni tarasów, balkonów (Pu_{ok}) oraz loggii (Pu_{nk}),
- 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%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.

Należy jednak pamiętać, że zasady te dotyczą budynków nowo budowanych, oraz w przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków oddanych do użytkowania, jeżeli zasady te były już stosowane w projekcie budowlanym, na podstawie którego został wzniesiony budynek.

Jednocześnie z rozporządzeniem MTBiGM w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dniem 29.04.2012 r. zaczęła obowiązywać również ustawa z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (DzU z 2011 r., Nr 232, poz. 1377), regulująca m.in. tryb i nowe zasady zawierania umów deweloperskich pomiędzy nabywcą lokalu lub domu jednorodzinnego a deweloperem. Zgodnie z tą ustawą, umowa deweloperska ma zawierać wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Oczywiście jest, że kwestia pomiaru powierzchni została uregulowana rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (DzU z dnia 27.04.2012 r., poz. 462).

Oznacza to, że wg PN-ISO 9836:1997 należy przeprowadzać obliczenia powierzchni użytkowej dla budynków nowo budowanych oraz budynków i lokali oddanych już do użytkowania (w przypadku ich nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania), jeżeli zasady te były w nich stosowane przed dniem wejścia w życie rozporządzenia.

Natomiast przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględniana będzie jedynie powierzchnia mieszkalna wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku, co wyłącza powierzchnię tarasów, balkonów i loggii. Jedynie w przypadku ich zabudowy trwałymi ścianami powierzchnia ta uwzględniana będzie przy obliczeniu powierzchni użytkowej lokalu. W związku z tym zaszła konieczność doprecyzowania w rozporządzeniu MTBiGM z 27.04.2012 r. pojęcia „lokal mieszkalny” (§ 11 ust. 2 pkt 2 lit a), które nie zostało zdefiniowane w przywołanej Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997. W § 11 ust. 2 pkt 2 lit b wprowadzono zaś ujednoliczoną zasadę przyjmowania do obliczeń powierzchni

pomieszczeń: w 100%, jeśli wysokość pomieszczeń jest równa lub większa od 2,20 m, w 50%, jeśli jest równa lub większa od 1,40 m i mniejsza niż 2,20 m, natomiast przy wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się ją całkowicie.

Podsumowanie

Wprowadzona nowa regulacja prawna dotycząca sposobu obliczania powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych pozwoli na ujednoczenie interpretacji definicji powierzchni użytkowej zawartych m.in. w Ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, Kodeksie cywilnym (DzU z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (DzU z 2010 r., Nr 95, poz. 613, z późn. zm.). Jednoznaczne stosowanie przez projektantów normy PN-ISO 9836:1997 oraz zapisów § 11 ust. 2 pkt 2 lit b Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wyeliminuje wiele kontrowersji wobec dotychczasowego stosowania różnych zasad obliczania powierzchni użytkowej w różnych okresach oddawania budynków do użytkowania.

Literatura

- [1] Ebing J., Obliczanie powierzchni i kubatury obiektów o różnym przeznaczeniu, Wydawnictwo Verlag, Warszawa 2011.
- [2] PN-ISO 9836:1997 właściwości użytkowe w budownictwie - określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
- [3] PN-70/B-2365 powierzchnia budynków. Podział, określanie i zasady obmiaru.

Streszczenie

W ostatnich latach, z uwagi na niejednoznaczność obowiązujących przepisów, obliczanie powierzchni użytkowej budynków było kłopotliwe i stwarzało wiele nieporozumień. Projektanci i deweloperzy obliczali tę powierzchnię w różny sposób. Niniejszy artykuł wyjaśnia aktualnie obowiązujące zasady obliczania powierzchni dla budynków nowo budowanych, oraz w przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków oddanych już wcześniej do użytkowania.

Interpretation of the disputed issues of civil regulations concerning calculations of area of buildings based on the current provisions of building law

Abstract

In recent years a lot of problems arise because of various interpretations of civil regulations concerning calculations of area of buildings. Designers and developers calculate these areas in different ways what leads to many confusions. This article explains the rules for calculating the area of new buildings as well as old buildings after reconstruction processes.