



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

INFORMACJA

o wydaniu przez Polski Komitet Normalizacyjny w dniu 18.07.2022 roku normy
PN-ISO 9836:2022-07

*"Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników
powierzchniowych i kubaturowych"*

W Polsce nie ma jednej legalnej i ogólnie wiążącej definicji "powierzchni użytkowej". Podobnie jak nie ma jednej ogólnie przyjętej i stosowanej we wszystkich przypadkach Polskiej Normy. W ogłoszonym, oficjalnym stanowisku PKN (za: <https://www.pkn.pl/informacje/2010/11/stanowisko-pkn-w-kwestii-dobrowolnosci-stosowania-norm>) zawarto informację o dobrowolności stosowania norm. Stanowisko Polskiego Komitetu Normalizacyjnego było następujące: 1. *Stosowanie Polskich Norm (PN) jest dobrowolne; 2 Powołanie się na PN w przepisie prawnym nie zmienia jej dobrowolnego statusu, chyba że ustawodawca świadomie chce ten status zmienić, co jest możliwe przez wyraźne wskazanie tylko w postanowieniach innej ustawy."*

Rodzi to szereg problemów nie tylko w naszej działalności zawodowej. Przykładem mogą być rodzące się konflikty na linii deweloper - nabywca lokalu. Z sytuacją taką mamy do czynienia od wielu lat.

Tym niemniej należy odnotować, że **Polski Komitet Normalizacji** (za: <https://www.pkn.pl/polskie-normy/wykazy-pn/wykaz-opublikowanych-pn>) wydał w języku polskim kolejną normę odnoszącą się do właściwości użytkowych w budownictwie - **określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych: PN-ISO 9836:2022-07 opublikowaną w dniu 18.07.2022 roku.**

Norma ta zastąpiła normę PN-ISO 9836:2015-12 z 2015 roku.

Wcześniejszej normy to:

- PN ISO 9836:1997 *"Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych"*
- PN-70-B-02365 *"Powierzchnia budynków. Podział, określania i zasady obmiaru"*.

Powoływanie się na najnowszą normę ma swoje uzasadnienie w przypadku projektów budowlanych. Zgodnie z § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679) *"powierzchnie budynku określa się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku nr 2 do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b."* W załączniku nr 2 w obszarze omawianym w niniejszym piśmie wskazana jest norma PN-ISO 9836 określona jako *"Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych"* z dopiskiem, że stosuje się najnowszą normę opublikowaną w języku polskim. Istotne jest jednak uwzględnienie zapisów § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b. rozporządzenia przywołanego w cytowanym powyżej § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju opisującego charakterystyczne parametry obiektu budowlanego zawieranego w części opisowej projektu architektoniczno - budowlanego. Zapis § 20 ust. 1 pkt 4b rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. precyzuje, że dla tego celu:

- *powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopiętrowych, nieużytkowych poddaszy,*
- *powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób,*
- *przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się 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,*
- *przy określaniu zestawienia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.*

W tym miejscu można nadmienić, że w niektórych ustawach występują "doprecyzowania" zasad ustalania powierzchni użytkowych dla celów przewidzianych w tych przepisach.

Przykładowo:

W art. 2 ust. 1 pkt 7 **ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn.zm.) stwierdzono, że pod pojęciem powierzchni użytkowej lokalu należy rozumieć *"powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórki przeznaczonych do przechowywania opału"*. Z kolei z art. 2 ust. 2 wynika, że obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian, a *"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,*

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Nowogrodzka 50 / 433, 00 – 695 Warszawa, tel. +48 22 627 07 17, www.pfsm.pl

lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie".

W art. 16 ust. 4 **ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn** za powierzchnię użytkową budynku (lokalu) w rozumieniu ustawy uważa się *"powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych, z wyjątkiem powierzchni piwnic i klatek schodowych oraz szybów dźwigów)".* Z kolei ust. 5 stanowi, że *"powierzchnie pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m - powierzchnię tę pomija się".*

W art. 4 ust. 2 **ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych** (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1452) *"powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się"*, przy ogólnym założeniu wynikającym z art. 4 ust. 1 pkt 2, że podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa.

W tzw. ustawie deweloperskiej tj. w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) w art. 35 ust. 1 pkt 6 stwierdzono, że umowa deweloperska powinna zawierać *"określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper"*. W art. 35 ust. 1 pkt 15 dodano do zakresu umowy deweloperskiej *"wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego"*. Tym samym na rynku pojawiają się w sprzedaży lokale mieszkalne i domy mieszkalne, których powierzchnia użytkowa jest mierzona w różny sposób.

Z kolei w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312 z późn.zm.) podano jedynie, że powierzchnia użytkowa budynku to *"łącznie pole powierzchni użytkowej lokali w budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali"*.

Warto również odnotować, że zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 1390 z późn.zm.), danymi ewidencyjnymi budynku jest między innymi *"łącznie pole powierzchni użytkowej: a) lokali stanowiących odrębne nieruchomości, b) lokali niewyodrębnionych, c) pomieszczeń przynależnych do lokali"*.

Opracował: Krzysztof Gabrel

10.09.2022 r.