



SEBASTIAN SOBCZAK
e-inżynier.pl

Przyjmując średnią cenę mieszkań w Polsce na poziomie 5100,00 zł za m² i powierzchnię pod ściankami działowymi ok. 2m², możemy obliczyć, że 2021 rok zamknie się kwotą prawie 2,5 miliarda złotych strat poniesionych przez nabywców nieruchomości.

Analiza stosowania, niekorzystnych dla nabywcy sposobów pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w umowach deweloperskich

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) w pierwszych III kwartałach 2021 roku zostało oddanych do użytku ponad 180 tys. mieszkań. Przyjmując średnią cenę mieszkań w Polsce na poziomie 5100,00 zł za m² i powierzchnię pod ściankami działowymi ok. 2m², możemy obliczyć, że 2021 rok zamknie się kwotą prawie 2,5 miliarda złotych strat poniesionych przez nabywców nieruchomości.

Cały problem polega na tym, że w Polsce w ustawach, rozporządzeniach czy też normach, różnie definiowane jest pojęcie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego. Wydaje się to wręcz niemożliwe, ale na zrozumienie problemu pozwala zapoznanie się z podstawowymi aktami prawnymi. Poza problemem różnie definiowanej powierzchni użytkowej istnieje również problem sposobu jej pomiaru – czy należy liczyć bez ścianek działowych znajdujących się w mieszkaniu czy ze ściankami działowymi na korzyść dewelopera?

USTAWY

Poniżej przedstawiam kilka aktów prawnych, na które chciałbym się powołać przy rozstrzygnięciu naszego zagadnienia.

Zacznijmy od najważniejszego aktu prawnego obowiązującym w procesie budowlanym. W Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127, 2320, z 2021 r. poz. 11, 234, 282, 784, 1986.) czytamy:

„W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną, w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2 lit. a, zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1.” (art. 57 ust.1a).

Jak widzimy, powyższy ogólnie sformułowany akt prawny nie daje żadnego rozwiązania tej kwestii. Zapoznajmy się zatem z drugim najważniejszym przepisem prawnym w budownictwie. W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690), jest napisane:

„Mieszkanie — rozumie się przez to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego...” (§3 pkt. 9) oraz



Budowa Galerii Wiślanka w Żorach, fot. Grzegorz Dukata

„Wymagane w rozporządzeniu wymiary w świetle należy rozumieć jako uzyskane po wykończeniu powierzchni elementów budynku, a w odniesieniu do wymiarów otworów okiennych i drzwiowych — jako uzyskane po otwarciu skrzydła okna lub drzwi pod kątem 90°.” (§9 ust. 1).

Z powyższych przepisów możemy jedynie wnioskować, że pomiaru należałoby dokonać dopiero po wykończeniu mieszkania, czyli po nałożeniu tynków na ścianę. Nadal jednak nasz problem pozostaje nierozwiązany.

Zajrzyjmy zatem do Ustawy z dnia 16 września 2011 r. O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2021r. poz. 1445), zwanej potocznie ustawą deweloperską:

„lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), z wyłączeniem lokali o innym przeznaczeniu;” (art. 3 pkt. 2), dalej „Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;” (art. 22 ust.1 pkt. 6) i następnie „wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;” (art. 22 ust.1 pkt. 14).

Nadal problem pozostaje, bowiem z ustawy wynika, że deweloper ma wolną rękę, może mierzyć powierzchnię użytkową w dowolny sposób, jedynie informując jak tego dokonał.

W ustawie deweloperskiej powoływana jest Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. O własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.), zobaczmy zatem co w niej znajdujemy:

„Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.” (art. 2 ust. 2).

„Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.” (art. 3 ust. 3).

„Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.” (art. 3 ust. 4).

ROZPORZĄDZENIA

W przytoczonych zapisach kolejny raz przewija się pojęcie powierzchni użytkowej, ale nie ma żadnych konkretnych zapisów. Nie poddajemy się i szukamy dalej. Ponieważ architekci projektują i wykonują projekt budowlany zaglądamy w ich dziedzinę. W rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy

projektu budowlanego odnajdujemy (Dz. U. 2020 poz. 1609, §20 ust. 1 pkt. 4 lit. b):

„...Zestawienie powierzchni, przy czym:

– 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 wielopoziomowych, nieużytkowych poddaszy,

– powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób,

– przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchni 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 powyższym rozporządzeniu znajdujemy nareszcie jakieś konkrety, bowiem jest napisane, że deweloper powinien przy mierzeniu powierzchni mieszkania pomijać przegrody budowlane, czyli ścianki działowe.

SPRECYZOWANIE SPOSOBÓW POMIARÓW

Przytoczę jeszcze dwie ustawy, w których mamy dokładnie sprecyzowane sposoby pomiarów.

Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r. poz. 1043):

„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).

Powierzchnie pomieszczeń lub ich części oraz część 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.” (art. 16 ust. 4 i 5).

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170, z 2021 r. poz. 401, 1558):

„Powierzchnia użytkowa budynku lub jego części – powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe” (art. 1a, ust.1 pkt. 5), i dalej „Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz część 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” (art. 4 pkt. 2).

NORMY BUDOWLANE

Na koniec pozostawiłem do omówienia normy budowlane obowiązujące w Polsce. Pomimo, że są one nieobowiązkowe, a jedynie fakultatywne, deweloperzy zgodnie z ustawą deweloperską, gdzie muszą poinformować nabywcę o sposobie pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, lubią się do nich odnosić.

Pierwsza ulubiona przez inwestorów to norma z dnia 30 czerwca 1970 r. PN-70 B-02365. Powierzchnia budynków. Podział, określenie i zasady obmiaru. Czytamy w niej:

„Przy obliczaniu poszczególnych rodzajów powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 [m] nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji w świetle lub wg obrysu zewnętrznego przegród pionowych (ścian) w stanie surowym, bez uwzględniania oblicowania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiącego części konstrukcyjnej danej przegrody”.

Przedsiębiorca liczy tutaj ścianki działowe do powierzchni mieszkania, dodatkowo w stanie surowym, czyli bez tynków i innych okładzin.

Druga norma to PN-ISO 9836-1997. Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. W normie podawanych jest kilka pojęć, które chciałbym przytoczyć:

„ 5.1.5.1 Powierzchnia kondygnacji netto jest powierzchnią ograniczoną przez elementy zamykające (patrz także 5.1.3.2).

5.1.5.2 Powierzchnia kondygnacji netto jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji i dalszy jej podział określony jest zgodnie z 5.1.3.1. Jest ona obliczana dla wymiarów budynku w stanie wykończonym, na poziomie podłogi nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Przekryte powierzchnie kondygnacji, które nie są zamknięte lub są tylko częściowo zamknięte i nie mają elementów zamykających (powierzchnie wg 5.1.3.1 b) są obliczane z rzutu pionowego obrysu przekrycia. Powierzchnie w obrębie kondygnacji o zróżnicowanej wysokości (np. duże hole, audytoria) są także obliczane oddzielnie.

5.1.5.3 Do powierzchni kondygnacji netto wliczane są także elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe, rury, kanały.

5.1.5.4 Do powierzchni kondygnacji netto nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających.

5.1.5.5 Powierzchnia kondygnacji netto dzieli się na: – powierzchnię użytkową (5.1.7); – powierzchnię usługową (5.1.8); – powierzchnię ruchu (5.1.9).

5.1.7 Powierzchnia użytkowa 5.1.7.1 Powierzchnia użytkowa jest to część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku (patrz rysunek 1).

5.1.7.2 Powierzchnia użytkowa określana jest oddzielnie dla każdej kondygnacji i dodatkowo dzielona zgodnie z 5.1.3.1.

5.1.7.3 Powierzchnie użytkowe klasyfikowane są zgodnie

W związku z powyższym zasadne wydaje się stwierdzenie, że ścianki działowe tego typu są niemożliwe do demontażu, a ich wliczenie do powierzchni lokalu jest niezgodne z prawem, a deweloperzy bezpodstawnie naliczają nabywcy za to dodatkowe opłaty.

z celem i przeznaczeniem budynków, dla których są one wznoszone. Dzieli się je zwykle na powierzchnie użytkowe podstawowe i powierzchnie użytkowe pomocnicze.”

W zapisach normy widzimy już konkrety, bowiem pomiaru dokonujemy w stanie wykończonym, na poziomie podłogi pomijając nawet listwy przypodłogowe. Jest to przydatna informacja w sytuacji kupowania mieszkania wykończonego pod klucz. Jedyne co powinno nas tu niepokoić to słowo „demontaż”.

ELEMENTY NADAJĄCE SIĘ DO DEMONTAŻU

Autorom powyżej cytowanej normy z pewnością chodziło m.in. o ścianki działowe, kominy lub inne elementy nadające się do demontażu. Tu pozwolę sobie o bardziej wnikliwą analizę.

Zgodnie z Encyklopedią Techniki – tom Technika ogólna, Wydawnictwo Naukowo-Techniczne, Warszawa 1975, strona 106, czytamy: „Demontaż – częściowe lub całkowite rozłożenie maszyny (ogólnie-wyrobu) na pojedyncze elementy. Celem demontażu częściowego może być np. wymiana zużytego lub uszkodzonego elementu. Demontaż całkowity, stosujemy zazwyczaj w celu sprawdzenia stanu elementów, bywa np. przeprowadzany w celu oceny stanu maszyny po próbie lub jako czynność przygotowawcza do remontu maszyny.”

Widzimy, że słowo „demontaż” zostało bardzo nietrafnie użyte w normie, bowiem jeżeli jakąś rzecz demontujemy to możemy ją ponownie złożyć czy zmontować. Ogólnie wiadomo, że ścianki działowe w budownictwie mieszkaniowym zgodnie z prawem i warunkami technicznymi, wykonuje się zazwyczaj z cegły, silikatu bądź innego materiału o grubości ok. 8 cm. Następnie na mur kładziony jest podkład podtynkowy, tynk i zazwyczaj farba podkładowa malarska. Jak zatem możemy taką ścianę zdemontować, a później ją ponownie zmontować? Teoretycznie można odzyskać cegłę, natomiast zaprawa murarska, zaprawa tynkarska czy powłoki malarskie są już bezpowrotnie stracone.

W związku z powyższym zasadne wydaje się stwierdzenie, że ścianki działowe tego typu są niemożliwe do demontażu, a ich wliczenie do powierzchni lokalu jest niezgodne z prawem, a deweloperzy bezpodstawnie naliczają nabywcy za to dodatkowe opłaty.

Wydaje się, że kluczowym staje się użycie w normie właściwego słowa „demontaż”. Gdyby zastosowano termin „możliwe ścianki do wyburzenia”, nikt nie miałby wątpliwości i byłoby to bardziej zrozumiałe dla kupującego.

KOLEJNE SŁOWO KLUCZ „POWINIEN”

Kończąc moje rozważania, chciałbym zwrócić jeszcze uwagę na słowo „powinien”, często używane w nomenklaturze urzędniczej. Zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r., w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, każdy lokal mieszkalny powinien być wyposażony w łazienkę, cytuję: „...oprócz pomieszczeń mieszkalnych, powinien mieć kuchnię lub aneks kuchenny, łazienkę, ustęp wydzielony lub miskę ustępową w łazience...”.

Na temat zastosowanego w przepisie kluczowego słowa „powinien” wypowiedział się Mirosław Bańko¹: „Interpretacja przepisów należy do prawników, a w ostateczności sądów. Ze stanowiska językoznawczego mogę tylko powiedzieć, że słowo „powinien” ma wiele znaczeń, ale użyte w przepisach prawnych jest o wiele bliższe znaczeniowo słowu musi niż słowu może. Natomiast wyposaża się to sformułowanie, które wskazuje na pewną normę. Czy jest to norma zwyczajowa, czy prawna, powinno (ale tu akurat nie musi!) wynikać z kontekstu.”

W związku z powyższym w lokalu mieszkalnym musi być wydzielone miejsce na łazienkę wraz z wc. A co za tym idzie musi być wyznaczone pomieszczenie zamknięte, czyli ograniczone trwałymi ścianami. Zatem nie powinno się w pomiarach liczyć powierzchni pod ściankami łazienkowymi.

RESUME

Jak widać analiza przedstawionego powyżej zagadnienia na pewno nie należy do najprostszych. Należałoby tę sprawę jednoznacznie unormować, aby nie budziła żadnych wątpliwości. Moim zdaniem sposób pomiaru powierzchni użytkowej, powinien znaleźć się w ustawie deweloperskiej. Podobnie powinno się doprecyzować i ujednoczyć przytoczone wcześniej ustawy. Mam nadzieję, że poruszony przeze mnie problem zainteresuje oraz zdołają odpowiednio i kompetentnie osoby do podjęcia konkretnych działań legislacyjnych porządkujących ostatecznie sprawy sposobu pomiaru powierzchni lokali mieszkalnych.

¹ Mirosław Tomasz Bańko (ur. 1959) – polski językoznawca i leksykograf, profesor nauk humanistycznych, profesor nadzwyczajny Uniwersytetu Warszawskiego. Autor bądź współautor słowników i poradników językowych.