
W jaki sposób obliczana jest powierzchnia użytkowa mieszkania albo domu?

Jednym z najważniejszych czynników wyznaczających cenę każdej nieruchomości jest jej powierzchnia. Nie inaczej jest w przypadku lokali mieszkalnych i domów. Ten parametr poprawnie nazywa się powierzchnią użytkową i dokładnie można go określić dopiero po zakończeniu budowy budynku. Poniżej wyjaśnię, według jakich zasad ustalana jest powierzchnia użytkowa mieszkania lub domu jednorodzinnego.

Powierzchnia użytkowa domu lub mieszkania

Powierzchnia użytkowa nie jest tym samym, czym po prostu powierzchnia lokalu albo domu zamknięta ścianami zewnętrznymi, czyli powierzchnia całkowita. Powierzchnia użytkowa jest wartością mniejszą i ustala się ją, biorąc pod uwagę pewne zasady. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego musi zostać już wstępnie określona w treści umowy rezerwacyjnej, umowy deweloperskiej albo przedwstępnej umowy sprzedaży. Jest to jeden z podstawowych parametrów – obok m.in. lokalizacji czy określenia typu nieruchomości – definiujących lokal albo dom, a zatem także rzutu jąca na jego cenę. Jeśli nieruchomość jeszcze nie została wybudowana, określenia przyszłej (projektowanej) powierzchni użytkowej dokonuje się na podstawie **projektu budowlanego**.

Dopiero po zakończeniu budowy można ustalić powierzchnię użytkową domu jednorodzinnego albo części budynku, jaką jest lokal mieszkalny. Pomiarów dokonuje osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane, która działa na zlecenie dewelopera. Powierzchnia użytkowa ustalona przez nią wpisywana jest później do zaświadczenia o samodzielności lokalu oraz do księgi wieczystej nieruchomości, stanowiąc oficjalną wartość, która określa powierzchnię lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

Podstawy prawne ustalania powierzchni użytkowej mieszkania albo domu

Sposób pomiaru powierzchni jest **dokładnie określony** przez przepisy prawne, które odwołują się częściowo do odpowiedniej normy budowlanej. Te same zasady ustalania powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego stosuje się począwszy od projektowania aż po dokonywanie pomiarów powierzchni z natury (powierzchni rzeczywistej).

Przepis **art. 34 ustawy Prawo budowlane** przewiduje wymagania, jakim powinien odpowiadać projekt budowlany. Jednocześnie art. 34 ust. 6 tej ustawy wskazuje, że uszczegółowienie owych wymagań co do zakresu i formy projektu budowlanego nastąpi w **osobnym rozporządzeniu**.

W okresie od 2012 r. do września 2020 r. obowiązywało Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. Nazwijmy je tutaj “R 2012”. Z kolei od 19 września 2020 r. R 2012 zostało zastąpione nowym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Nazwijmy je tutaj “**R 2020**”.

Jeśli chodzi o zasady obliczania powierzchni użytkowej pomiędzy R 2012 a R 2020 występują **pewne różnice dotyczące uwzględniania powierzchni zajmowanej przez ściany wewnętrzne (działowe)** w lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym. Więcej o tym poniżej.

Według § 11 ust. 2 **R 2012** opis techniczny projektu architektoniczno-budowlanego sporządzony dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i lokali mieszkalnych powinien zawierać zestawienie powierzchni użytkowych **obliczanych według Polskiej Normy**, o

której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9 rozporządzenia. Tenże przepis z kolei mówi o “Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia”. Idąc dalej jak po sznurku i docierając do załącznika do omawianego rozporządzenia odnajdujemy w nim odwołanie do **Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997**, która stanowi określenie zasad ustalania powierzchni użytkowej mieszkania albo domu.

Z kolei **R 2020** w § 12 przewiduje, iż powierzchnie budynku określa się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b. To ostatnie odesłanie uszczegóławia zasady dotyczące dokonywania pomiarów powierzchni użytkowej budynku i lokalu mieszkalnego. Jednocześnie załącznik do rozporządzenia odsyła do **normy PN-ISO 9836 w najnowszej wersji opublikowanej w języku polskim**. Nie jest nią obecnie wersja z 1997 roku (PN-ISO 9836:1997 jak w R 2012), lecz **wersja z 2015 roku** oznaczana jako **PN-ISO 9836:2015-12**.

Wracając do przepisów ustawy Prawo budowlane, jej art. 57 ust. 1a przewiduje, że po zakończeniu budowy i staraniu się przez inwestora (dewelopera) o dopuszczenie budynku do użytkowania inwestor (deweloper) składa oświadczenie 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.

Jeżeli wniosek o pozwolenie na budowę został złożony przed 19 września 2020 r. stosować należy przepisy **R 2012** oraz normę PN-ISO 9836:1997.

Jeśli natomiast wniosek o pozwolenie na budowę został złożony po 19 września 2020 r. powierzchnia użytkowa powinna zostać obliczona zgodnie z przepisami R 2020 oraz normy PN-ISO 9836 w najnowszej wersji opublikowanej w języku polskim na dzień złożenia wniosku (obecnie jest to **PN-ISO 9836:2015-12**).

Podsumowując zatem, zarówno przy projektowaniu, jak i przy dokonywaniu pomiarów budynku przepisy jednoznacznie wskazują, że jedyną dopuszczalną normą pomiarową jest albo **PN-ISO 9836:1997** (do września 2020 r.) albo **PN-ISO 9836:2015-12** (od września 2020 r.). **Nie ma zatem żadnej możliwości** ustalania powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu **w oparciu o inną normę budowlaną** lub inne zasady pomiaru.

W szczególności należy zaznaczyć, że **nie jest także możliwe** stosowanie do pomiarów starej normy budowlanej PN-70/B. Przewidywała ona mniej korzystne dla nabywcy zasady pomiaru, obejmujące m.in. dokonywanie pomiaru przed otynkowaniem ścian (położenie tynku powoduje zmniejszenie rzeczywistej powierzchni z uwagi na grubość warstwy tynku sięgającą 1-2 cm).

Zasady dokonywania pomiaru powierzchni użytkowej mieszkania albo domu

Zasady dokonywania pomiaru powierzchni użytkowej **nieznacznie się różnią** pomiędzy treścią R 2012 oraz R 2020.

Wspólną dla obu rozporządzeń zasadą jest, że przy dokonywaniu pomiarów 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. W ten sposób na przykład powierzchnia pomieszczeń znajdująca się pod tzw. skosami (np. w domu jednorodzinnym) albo w ogóle jest pomijana jako powierzchnia użytkowa – ponieważ pomieszczenie w tym miejscu jest za niskie, by móc z tej powierzchni normalnie korzystać – albo zaliczane jest jedynie połowicznie do **powierzchni użytkowej**.

Bardziej szczegółowe zasady dokonywania obliczeń wynikają już z treści norm PN-ISO 9836:1997 oraz PN-ISO 9836:2015-12.

Pole powierzchni podaje się w m² z dokładnością **do dwóch miejsc po przecinku**.

Powierzchnia kondygnacji netto [także powierzchnia użytkowa] jest obliczana dla wymiarów budynku w **stanie wykończonym**, na poziomie podłogi nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Powierzchnia kondygnacji netto **stanowi pojęcie nadrzędne wobec powierzchni użytkowej**, stąd zasady ustalania powierzchni kondygnacji netto mają też znaczenie dla ustalania powierzchni użytkowej.

W § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b) R 2020 pojawiają się **nowe zasady** dotyczące ustalania powierzchni użytkowej budynku oraz lokalu mieszkalnego. Zgodnie z nimi 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. Z kolei powierzchnię użytkową budynku **powiększa się** o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób.

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.

Co ze ściankami wewnętrznymi (ściankami działowymi)?

Istotne różnice występują w podejściu do powierzchni zajmowanej przez ścianki wewnętrzne (ścianki działowe), które mogą zostać zdemontowane lub przesunięte, a więc nie są ścianami konstrukcyjnymi budynku lub innymi jego stałymi elementami (np. kominem wentylacyjnym).

Ujmując rzecz w skrócie, **do września 2020 r. przepisy R 2012** pozwalały wliczać te powierzchnie do powierzchni użytkowej, natomiast **od września 2020 r. nowe przepisy R 2020 nie stwarzają takiej możliwości**.

Według starszej normy PN-ISO 9836:1997, do której odwoływały się przepisy R 2012, do **powierzchni kondygnacji netto** (a więc także do powierzchni użytkowej) **wliczane są** także elementy nadające się do demontażu takie jak: **ścianki działowe**, rury, kanały (pkt 5.1.5.3. normy). Jest to jedno z najbardziej dyskusyjnych zagadnień dotyczących ustalania powierzchni użytkowej. Wątpliwość dotyczy tego, czy powierzchnia pod ściankami działowymi w mieszkaniu albo domu – która przecież nie jest wykorzystywana w trakcie zamieszkiwania, jest powierzchnią “martwą” – powinna być wliczana **do powierzchni użytkowej?**

Z treści normy PN-ISO 9836:1997 jednoznacznie wynika, że **tak** – o ile są to ścianki **demontowalne**. Chodzi o to, by lokal albo dom miały jednakową powierzchnię użytkową, bez względu na liczbę i usytuowanie ścianek działowych, które w każdej chwili można dowolnie przestawiać. Jeśli ściana w lokalu albo domu ma charakter konstrukcyjny i nie można jej wyburzyć, wtedy powierzchnia pod nią nie jest wliczana do powierzchni użytkowej. Szczególnie jednak dyskusyjną kwestią jest to, czy ścianki kartonowo-gipsowe są ściankami demontowanymi. Większość deweloperów stoi na stanowisku, że tak i wlicza powierzchnię pod nimi do powierzchni użytkowej lokalu.

Do powierzchni kondygnacji netto (także do powierzchni użytkowej) **nie są wliczane** powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających (pkt 5.1.5.4. normy). Nie wliczamy także powierzchni balkonów, tarasów, ogródków itp. Inne podejście od września 2020 r. wynika z treści przepisów R 2021. Przypomnijmy, iż treść jego § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b) wskazuje między innymi, iż powierzchnię użytkową budynku **pomniejsza się o powierzchnię przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych**. Tym samym do wartości powierzchni użytkowej domu

jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego nie wlicza się ścian wewnętrznych. Dodatkowo treść normy PN-ISO 9836:2015-12, do której odsyłają przepisy R 2020, **nie pozwalają** na wliczanie powierzchni pod ścianami wewnętrznymi do powierzchni użytkowej.

Różnice pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową a powykonawczą powierzchnią użytkową

W praktyce niemal zawsze dochodzi do **drobnych różnic** pomiędzy projektowaną a rzeczywistą (ustaloną w wyniku pomiarów) powierzchnią użytkową mieszkania albo domu. Wpływ na nią mają niewielkie rozbieżności pomiędzy zakładanymi a rzeczywistymi parametrami budowy, np. nieco inna warstwa tynków położonych na ścianach, niewielkie różnice w wymiarach czy ułożeniu materiałów budowlanych. Na ogół jednak różnice w projektowanej i rzeczywistej wartości powierzchni użytkowej nie przekraczają 2% projektowanej powierzchni użytkowej.

W przypadku, gdy powierzchnia rzeczywista jest inna niż projektowana powierzchnia użytkowa – na podstawie której nastąpiło ustalenie ceny lokalu albo domu – stanowi to **wadę nieruchomości**. Jeśli mieszkanie albo dom jest mniejsze niż zakładała to umowa, deweloper **ma obowiązek zwrócić nabywcy proporcjonalną część ceny**. W taki sposób również [sądy rozstrzygają tego typu sprawy](#). Więcej na ten temat znajdziesz [w tym artykule](#).

Źródło:

1. <https://www.onet.pl/biznes/umowadeweloperskapl/w-jaki-sposob-obliczana-jest-powierzchnia-uzytkowa-mieszkania-albo-domu/yhn8y4r,30bc1058>
2. <https://www.umowadeweloperska.pl/jak-oblicza-sie-powierzchnie-uzytkowa-mieszkania-albo-domu/>