

AKTY PRAWNE DOTYCZĄCE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.

(t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) określa warunki ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz prawa i obowiązki właścicieli tych lokali, a także zarządu nieruchomości wspólnej. W odniesieniu do przedmiotu niniejszej publikacji istotne są następujące postanowienia tej ustawy:

Art. 2. 1. Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej "lokalami", mogą stanowić odrębne nieruchomości.

Art.2.(...) 4. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi".

Dla praktyki stosowania przepisów dotyczących obliczania powierzchni istotne znaczenie ma określenie w ustawie relacji pojęcia "lokal mieszkalny" do pojęcia "pomieszczenia przynależne", które wg art. 2 ust. 4 są jego częścią składową, choćby do niego nie przylegały, z uściśleniem w art. 3 ust. 3, z którego wynika, że powierzchni pomieszczeń przynależnych nie utożsamia się z powierzchnią użytkową lokalu, lecz powiększa się jedynie udział właściciela wyodrębnionego lokalu nieruchomości wspólnej o powierzchnię pomieszczeń przynależnych.

Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r.

(t.j. Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późn. zm.) określiła w sposób następujący zasady obliczania powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

Art. 3. (...) 5. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału. Obmiaru powierzchni dokonuje się w świetle wyprawionych ścian według zasad określonych w Polskiej Normie.

Ustawa nie identyfikuje Polskiej Normy, na którą powołuje się w art. 3 ust. 5, co wymaga wyjaśnienia, że w czasie jej opublikowania funkcjonowała norma PN-70/B-02365 "Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru"

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.

(tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) (Art. 2.1. pkt. 7)
powierzchni użytkową lokalu stanowią powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf, schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

(Art. 2.2) *Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 7, dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. 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 %, 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.*

AKTY PRAWNE DOTYCZĄCE PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWYCH

Ustawia o podatku od spadków i darowizn z dnia 28 lipca 1983 r.

(tekst jednolity Dz.U z 2004 nr 142 poz. 1514 z późn. zm.) *za powierzchnię użytkową budynku (lokalu) 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*

W ustawie o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r.

(tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. nr 95, poz. 613 z późn. zm.) (Art. 1a.1. pkt.5)
powierzchnię użytkową budynku lub jego części stanowi powierzchnia mierzona 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. 4.2.) Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40m do 2,20m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50% a jeżeli wysokość jest mniejsza od 1,40m, powierzchnię tę pomija się.

Wszystkie ustawy zgodne są co do wysokości w świetle od 2,2 m, powierzchnię jego uwzględnia się w całości, w części niższej niż 2,2 m, ale nie niższej niż 1,4 m uwzględnia się połowę powierzchni, w części poniżej 1,4 m w ogóle nie bierze się jej pod uwagę. Ma to znaczenie najczęściej w sytuacji, gdy lokal posiada skośny sufit, co wynika z konstrukcji budynku. Mamy wtedy do czynienia z lokalem (pomieszczeniem w lokalu) o zróżnicowanej wysokości. Jest to istotna zasada przy obliczaniu powierzchni.

Gdy komuś uda się dobrać odpowiednią ustawę do pomiaru powierzchni budynku lub lokalu musi jeszcze dobrać właściwą normę pomiaru, które określają pozostałe zasady obliczenia powierzchni. Z wyżej przytoczonych ustaw jedynie ustawa o ochronie praw lokatorów o tym wspomina (art. 2 ust. 2), nakazując stosować Polską Normę w tym zakresie. Na obecną chwilę funkcjonują dwie normy:

- norma PN-70/B-02365
- norma PN-ISO 9836:1997

Normy te funkcjonują równolegle. Wybór którejś z nich zależy często od zleceńodawcy, a o tym wyborze decyduje to, która z nich w danej sytuacji będzie korzystniejsza.

Norma PN-70/B-02365 a norma PN-ISO 9836:1997

Norma PN-70/B-02365 .Powierzchnie budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.

Norma ta została wycofana ze zbioru Polskich Norm, jednak ze względu na to, że stosowana była w starym budownictwie, obecnie możemy spotkać się z koniecznością jej użycia , w budynkach w których wykonuje się przebudowy, remonty lub rozbudowy lokali. Dlatego należy wyjaśnić, że norma ta wymagała (pkt 4.2.) obliczania powierzchni użytkowej w budynkach na podstawie wymiarów na poziomie 1 m ponad powierzchnią podłogi mierzonych pomieszczeń, w świetle stanu surowego ścian, czyli bez uwzględnienia tynków (okładziny, wyprawy), z wyjątkiem przegród wykonanych z wykończonych elementów prefabrykowanych, które należało przyjmować według ich obrysu zewnętrznego.

Aby zapewnić porównywalność obliczanych powierzchni użytkowych w budynkach projektowanych i istniejących, w normie tej wskazano, że wyniki obmiaru

pomieszczeń dokonanych naturze, w świetle wyprawionych ścian, należy skorygować dla tynków wewnętrznych o 2cm, dla okładzin (np. glazury) o 3cm.

Oznacza to, że:

- dla pokoju o wymiarach 3,50m x 4,50 w świetle otynkowanych ścian do obliczeń należy przyjąć wartości 3,54m x 4,54m
- i odpowiednio dla łazienki o wymiarach 2,20m x 1,90m, w której na ścianach znajduje się glazura, do obliczeń należy przyjąć wartości 2,26m x 1,96m.

Norma PN-ISO 9836:1997. Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych jest normą aktualną, co sprawia, że formalnie nie ma przeszkód w jej stosowaniu, z uwzględnieniem zasady nieobligatoryjności, zgodnie z ustawą z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. Nr 169, poz. 1386). Można natomiast z całym przekonaniem stwierdzić, że podstawowe ustalenia normy PN-ISO 9836:1997, dotyczące obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej w budynkach, różnią się zasadniczo od poprzedniej normy PN-70/B-02365.

Wspomniane różnice obmiaru i obliczania powierzchni w budynkach najlepiej zobrazuje tabela:

Przedmiot i sposób obmiaru	PN-70/B-02365	PN-ISO 9836:1997
Obmiar pomieszczenia wykonuje się na poziomie	1,00 m nad podłogą	Na poziomie podłogi
Obmiar pomieszczenia wykonuje się w świetle ścian ograniczających	W stanie surowym, tzn. bez tynków i okładzin wykonywanych na miejscu*	W stanie całkowicie wykończonym (w świetle ścian wyprawionych)
Wnęki w ścianach o powierzchni do 0,1 m ²	Nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia	Nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia
Wnęki w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m ²	Dolicza się do powierzchni pomieszczenia	Nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia
Przejścia w ścianach, drzwiach i oknach (balkonowych)	Nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia	Nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia
Pilastry i inne występy ściennie o powierzchni do	Nie potrąca się z powierzchni	Nie potrąca się z powierzchni

0,1 m ²	pomieszczenia	pomieszczenia
Pilastry i inne występy ścienne 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– obliczenia powierzchni	do 0,01 m do 0,1 m ²	do 0,01 m do 0,01 m ²

* Przy obmiarze pomieszczenia z natury w stanie wykończonym (wyprawionych przegród pionowych) powiększa się jego wymiary przez dodanie grubości tynków wewnętrznych (po 2 cm) lub okładziny (po 3 cm).

Porównanie zasad dotyczących wysokości lokalu i ich wpływ na liczoną powierzchnię

Zalicza się do powierzchni pomieszczenia	Wg PN-70/B-02365	Wg PN-ISO 9836:1997
Powierzchnia o jednakowej wysokości	W 100%	W 100%
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
Powierzchnia pomieszczenia ze skośnym sufitem	1) o wysokości powyżej 2,20 m liczy się w 100%, 2) o wysokości od 1,40 m do 2,20 m liczy się w 50%, 3) 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 dwie części: 1) część o wysokości 1,90 m i więcej, 2) część o wysokości poniżej 1,90 m, która może być zaliczona wyłącznie do powierzchni pomocniczej
Powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego lokalu, jak balkony, loggie i tarasy	Nie wlicza się do powierzchni mieszkania lub lokalu użytkowego	Dolicza się do powierzchni pomieszczenia (mieszkania, lokalu użytkowego), wykazując oddzielnie: 1) powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy), 2) powierzchnie nakryte (loggie)

Powierzchnia całkowita (Pc) – Jest nią powierzchnia wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku tzn. tarasy, schody zewnętrzne, podcienia, balkony, zjazdy do garaży, itp.

PN-70/B-02365	PN-ISO 9836: 1997
Pojęcie i obliczanie Pc	Pojęcie i obliczanie Pc
Powierzchnia całkowita jest powierzchnią wszystkich kondygnacji budynku nad i podziemnych oraz przyziemnej, mierzona po obrysie zewnętrznym ścian	Powierzchnia całkowita budynku jest sumą powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku. Jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe. Rozróżnia się powierzchnie: a) kondygnacji, które są zamknięte i przekryte ze wszystkich stron, b) kondygnacji, które nie są zamknięte ze wszystkich stron do ich pełnej wysokości i które są przekryte, na przykład loggie, c) kondygnacji, które są ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami), lecz nie są przekryte, na przykład balkony.
Do powierzchni całkowitej zalicza się również powierzchnię, loggie, galerii ramp.	Powierzchnia całkowita każdej kondygnacji mierzona jest na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad. Wnęki i występy dla celów konstrukcyjnych nie są wliczane, jeżeli nie zmieniają powierzchni netto kondygnacji (czyli bez zamykających elementów zewnętrznych, np. ścian). Kondygnacje przekryte, które nie są zamknięte lub są tylko częściowo zamknięte i nie mają elementów zamykających (np. loggie) są obliczane z obrysu pokrycia narzucie pionowym
Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle $\geq 2,20$ m należy zaliczać do obliczeń w 100%,	Powierzchnia całkowita kondygnacji jest obliczana oddzielnie dla każdej kondygnacji. Powierzchnie w obrębie kondygnacji o zróżnicowanej wysokości (np.

owysokości $\geq 1,40 \leq 2,20$ m – w 50%, a o wysokości $< 1,40$ m pomija się całkowicie.	duże hole, audytoria) są także obliczane oddzielnie
---	---

Powierzchnia netto jest nią powierzchnia wszystkich pomieszczeń budynku mierzona na poziomie podłogi nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. z uwzględnieniem tynków i okładzin ścian . Powierzchnia netto jest powierzchnią ograniczoną przez elementy zamykające.

Przykryte powierzchnie kondygnacji, które nie są zamknięte lub są tylko częściowo zamknięte i nie mają elementów zamykających są obliczane z rzutu pionowego obrysu przekrycia. Powierzchnie w obrębie kondygnacji o zróżnicowanej wysokości (np. duże hole, audytoria) są obliczane oddzielnie.

Do powierzchni netto wliczane są także elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe, rury, kanały. Do powierzchni netto nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających.

Powierzchnia kondygnacji netto dzieli się na:

- powierzchnię użytkową;
- powierzchnię usługową;
- powierzchnię ruchu.

Powierzchnia zabudowy przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: ganków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, markiz, oświetlenia zewnętrznego, podziemnych części budynków, pochylni samochodowych , galerii i nadwieszń kondygnacji. Nie wlicza się także powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy). Wlicza się natomiast ogrody zimowe i inne elementy dobudowane.

Powierzchnia wewnętrzna budynku jest to suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona po wewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku w poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych, jeżeli występują one na tych kondygnacjach, a także z powiększeniem o powierzchnię antresoli.