

prof. dr hab. inż. Adam Podhorecki<sup>1\*)</sup>

ORCID: 0000-0002-9569-1769

dr inż. Justyna Sobczak-Piąstka<sup>1)</sup>

ORCID: 0000-0002-5052-9362

dr inż. Magdalena Lachowicz<sup>1)</sup>

ORCID: 0000-0003-4047-2769

# O zasadach ustalania powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych

## *On the rules of determining usable floor area in residential buildings*

DOI: 10.15199/33.2022.02.09

**Streszczenie.** Problematyka ustalania faktycznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, a zatem i budynków mieszkalnych, nie jest jednoznacznie uregulowana w polskim prawodawstwie i w związku z tym powstaje wiele sytuacji konfliktowych, szczególnie pomiędzy deweloperem a potencjalnym nabywcą mieszkania. Taki przypadek analizowany jest w artykule. Wnioski wynikające z przeprowadzonej analizy uogólniono na inne analogiczne przypadki.

**Słowa kluczowe:** wielorodzinne budynki mieszkalne; budowa w systemie deweloperskim; zasady ustalania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

**Abstract.** The issue of determining the actual usable floor area of residential premises, and therefore also residential buildings, is not explicitly regulated in Polish legislation and therefore numerous conflict situations arise, especially in development system between the developer and the potential buyer of the apartment. This case is analyzed in this article. Conclusions resulting have been generalized to other analogous cases.

**Keywords:** family residential buildings; construction in a developer system; rules for determining the usable floor area of residential premises.

Wielorodzinne budynki mieszkalne zwykle buduje się w systemie deweloperskim, chociaż nie ma ujednoliconej definicji tego pojęcia. Na rynku budowlanym można spotkać się m.in. ze standardem deweloperskim podwyższonym, rozszerzonym, deweloperskim plus, deweloperskim premium, deweloperskim gold itp. Można zatem wyobrazić sobie także podstawowy/minimalny stan deweloperski. Z uregulowań zawartych w Prawie budowlanym [5] wynikają wymagania, jakie należy spełnić, aby móc zgłosić obiekt budowlany/budynek do uzyskania pozwolenia na użytkowanie. To w istocie prowadzi do określenia standardowego stanu deweloperskiego. Jest to zwykle surowy, zamknięty stan budynku (kompletna konstrukcja nośna z dachem i schodami oraz ze stolarką otworową), z ociepleniem, wykończoną elewacją i wszystkimi instalacjami wewnętrznymi, otynkowanymi ścianami, wylewkami pod podłogi, ale bez prac wykończeniowych, m.in. bez ścianek działowych, posadzek. Odnosi się to także do szczególności projektu budowlanego. Jednym z istotnych problemów do rozwiązania

jest zasada ustalania powierzchni użytkowej. Ogólnie wiadomo, że powierzchnia użytkowa budynku jest sumą powierzchni wszystkich pomieszczeń, które pełnią funkcje mieszkalne i pomocnicze. Pomieszczeniami podstawowymi są pokoje, sypialnie, gabinety, pokoje rekreacyjne. Pomieszczeniami pomocniczymi są natomiast np. kuchnie, łazienki, garderoby, pralnie, hole, klatki schodowe. Problemy wynikają też z faktu, że nawet w normach używa się pojęć „ściany działowe” i „ścianki działowe” bez jakiegokolwiek próby definiowania tych ważnych terminów budowlanych [5]. Brak rozróżnienia tych pojęć ma swoje niejednoznaczności w niektórych publikacjach [3, 4], a w publikacji [6] przedstawiono sposób ustalania powierzchni użytkowej budynków wg norm obowiązujących w 2016 r., natomiast w publikacji [1] prawne zasady obliczania powierzchni użytkowej budynków. Jak się okazuje, wymienione publikacje nie zawierają rozwiązań i wystarczającej wykładni prawnej do rozwiązania istniejących problemów.

Faktyczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w budynku w stanie deweloperskim jest często powodem istotnych nieporozumień pomiędzy deweloperem a nabywcą/kupującym. Taki przypadek przedstawiono w artykule.

### Opis przypadku związanego z ustaleniem powierzchni użytkowej lokalu

Nabywca lokalu wniósł uwagi do aktu notarialnego odnoszące się do ustalenia jego powierzchni użytkowej. Analizowany budynek wielorodzinny, wybudowany na podstawie projektu budowlanego i projektu wykonawczego ma następującą projektowaną charakterystykę techniczno-materiałową:

- budynek wolnostojący, trzypiętrowy, niepodpiwniczony, z garażami wbudowanymi w kondygnację parteru, z jedną centralną klatką schodową i z windą wewnętrzną;

- ściany nośne nadziemna ocieplone styropianem, ściany wydzielenia poszczególnych lokali mieszkalnych zaprojektowano z elementów silikatowych;

- stropy żelbetowe, półprefabrykowane typu filigran oparte na ścianach i podciągach żelbetowych.

Rozważany lokal mieszkalny, o łącznej powierzchni 73,87 m<sup>2</sup> składa się, wg projektu, z holu, łazienki, dwóch pokoi i pokoju z aneksem kuchennym. Problemy zaczęły się podczas ustalania jego faktycznej powierzchni użytkowej. Wynika to z analizy następujących dokumentów:

- z aktu notarialnego, zawierającego umowę deweloperską, wynika, że powierzchnia użytkowa wynosi 74,78 m<sup>2</sup>.

<sup>1)</sup> Politechnika Bydgoska im. Jana i Jędrzeja Śniadeckich; Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska

<sup>\*)</sup> Adres do korespondencji: podhorec@pbs.edu.pl

W dokumencie tym zapisano m.in. *Powierzchnia użytkowa lokalu w projekcie architektoniczno-budowlanym, w niniejszej umowie i w załącznikach do niniejszej umowy, określona jest w oparciu o normę PN-ISO 9836:1997 z 28 października 1997 roku pn. „Właściwości użytkowe w budownictwie”. Ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu zostanie ustalona po wybudowaniu budynku na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, przeprowadzonej przez uprawnionego geodetę (...);*

- starosta na podstawie wykonanych pomiarów geodezyjnych (przeprowadzonych przez uprawnionego geodetę) wydał zaświadczenie mówiące o powierzchni użytkowej 73,04 m<sup>2</sup>;

- potencjalny nabywca rozważanego lokalu zlecił wykonanie specjalnej inwentaryzacji w celu ustalenia powierzchni wybudowanego lokalu mieszkalnego (inwentaryzację wykonali kierownik budowy i rzeczoznawca majątkowy); ustalono, że wynosi ona 72,68 m<sup>2</sup>.

Wykazane niezgodności w ustaleniu faktycznej powierzchni użytkowej rozważanego lokalu stały się podstawą do sporządzenia specjalnej opinii, na podstawie której opracowano artykuł.

## Uregulowania zawarte w PN-ISO 9836:1997

Norma PN-ISO 9836:1997 [2] wyróżnia i definiuje następujące powierzchnie: zabudowy; całkowita kondygnacji; wewnętrzna kondygnacji; kondygnacji netto; konstrukcji; użytkowa; usługowa; ruchu; obudowy budynku.

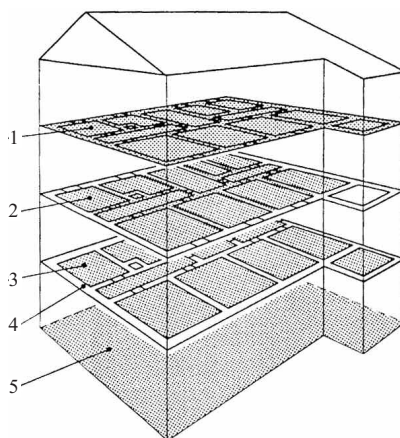
**Powierzchnię użytkową** określono w tej normie następująco:

- *powierzchnia użytkowa kondygnacji jest to część powierzchni kondygnacji netto;*

- *powierzchnia użytkowa określona jest oddzielnie dla każdej kondygnacji i dodatkowo dzielona jest wg podanych w normie zasad;*

- *powierzchnie użytkowe kondygnacji są zgodne z celem i przeznaczeniem budynków, dla których są one oznaczone. Dzieli się je zwykle na powierzchnie użytkowe podstawowe i powierzchnie pomocnicze. Klasyfikacja tych powierzchni jest określona w PN-ISO 9836:1997 (rysunek).*

**Całkowita powierzchnia kondygnacji** ma związek z powierzchnią cał-



Oznaczenia: 1 – całkowita powierzchnia kondygnacji; 2 – wewnętrzna powierzchnia kondygnacji; 3 – powierzchnia użytkowa; 4 – powierzchnia konstrukcji; 5 – powierzchnia zabudowy

**Rodzaje charakterystycznych powierzchni budynku zawarte w PN-ISO 9836:1997 [2]**  
*Illustration of characteristic surfaces of the building, distinguished in the PN-ISO 9836:1997 [2]*

kową budynku. Powierzchnia całkowita budynku to suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji. Powierzchnia całkowita każdej kondygnacji mierzona jest na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku, z uwzględnieniem tynek, okładzin, balustrad.

**Wewnętrzna powierzchnia kondygnacji** jest powierzchnią całkowitą pomniejszoną o powierzchnię zajętą przez ściany zewnętrzne. Powierzchnia wewnętrzna kondygnacji składa się z powierzchni netto oraz powierzchni przegród wewnętrznych.

**Powierzchnia kondygnacji netto** jest ograniczona przez elementy zamykające (ściany zewnętrzne i wewnętrzne) i liczona z uwzględnieniem wymiarów budynku w stanie wykończonym. Do tej powierzchni wliczone są elementy nadające się do demontażu, np. ścianki działowe.

**Powierzchnia konstrukcji** jest częścią całkowitą powierzchni kondygnacji i jest to powierzchnia utworzona przez elementy zamykające (tj. ściany zewnętrzne i wewnętrzne), powierzchnie słupów, pionów wentylacyjnych, kominów, ścian działowych itp. oraz przez powierzchnie, przez które nie można przejść (...). Powierzchnia kondygnacji może być także obliczona jako różnica całkowitej powierzchni kondygnacji i powierzchni kondygnacji netto. Ozna-

cza to, że przy obliczaniu powierzchni konstrukcji uwzględniana jest powierzchnia zajmowana przez ściany zewnętrzne, ściany wewnętrzne oraz przez ściany działowe. Przy definiowaniu powierzchni konstrukcji używa się terminu *ściany działowe*, a przy definiowaniu powierzchni konstrukcji netto stosuje się termin *ścianki działowe*. Trzymając się ściśle tego, że *powierzchnia konstrukcji może być także obliczona jako różnica całkowitej powierzchni kondygnacji i powierzchni kondygnacji netto*, można stwierdzić wprost, że **przy obliczaniu powierzchni całkowitej kondygnacji i powierzchni kondygnacji netto nie uwzględnia się powierzchni zajmowanej przez ścianki działowe**. Zatem pojęcia *ściany działowe* i *ścianki działowe* stosowane w PN-ISO 9836:1997 [2] oznaczają co innego, ale nie jest to dokładnie wyjaśnione/zdefiniowane.

**W analizowanej normie, przy definiowaniu powierzchni kondygnacji netto, podaje się, że ta powierzchnia dzieli się na: powierzchnię użytkową, usługową oraz powierzchnię ruchu.** Powierzchnię usługową i powierzchnię ruchu dość dobrze zdefiniowano, natomiast w przypadku powierzchni użytkowej podano, że jest to część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku. Można z tego wysnuć praktyczny wniosek, że **powierzchnia użytkowa kondygnacji to powierzchnia kondygnacji netto pomniejszona o powierzchnię usługową i powierzchnię ruchu**. Do powierzchni usługowej zalicza się powierzchnie przeznaczone do usytuowania wszelkiego rodzaju instalacji i urządzeń technicznych, a do powierzchni ruchu powierzchnie przeznaczone do ruchu wewnątrz budynku. Można też wysnuć natychmiast oczywisty wniosek, że powierzchnia użytkowa kondygnacji budynków mieszkalnych to powierzchnia użytkowana wprost przez ludzi (pokoje, kuchnie, hole, łazienki itp.).

## Wnioski

1. Wszelkie wskaźniki kubaturowe i powierzchniowe budynków zdefiniowane w PN-ISO 9836:1997 dotyczą stanu wykończonego (przede wszystkim po wykonaniu tynków zewnętrznych

i wewnętrznych). Tymczasem w przypadku stanu deweloperskiego, prace wykończeniowe nie są zwykle w pełni zrealizowane, m.in. mogą nie obejmować wykonania ścianek działowych, tynków wewnętrznych w poszczególnych lokalach mieszkalnych. W projekcie budowlanym nie muszą być uwzględnione ścianki działowe i ich rozmieszczenie.

2. Przy ustaleniu powierzchni użytkowej kondygnacji podstawowe znaczenie ma, wg PN-ISO 9836:1997, zdefiniowanie powierzchni kondygnacji netto. Zgodnie z tą normą, powierzchnia kondygnacji netto jest ograniczona przez elementy zamykające (ściany zewnętrzne i ściany wewnętrzne), przy czym **do tej powierzchni wlicza się elementy nadające się do demontażu, np. ścianki działowe**. Oznacza to, że każda ścianka działowa nie pełni funkcji nośnej, dlatego też można dokonać jej demontażu. Wynika to także z możliwości zmieniania liczby ścianek działowych i ich usytuowania w trakcie użytkowania lokalu mieszkalnego/budynku. Warto jeszcze wyraźnie rozróżnić terminy budowlane: ściany działowe i ścianki działowe, które nie są zdefiniowane jednoznacznie w ustawie Prawo budowlane [5] ani w związanych z nim rozporządzeniach i normach. W tej sytuacji należy skorzystać z wiedzy specjalistycznej, z której wynika, że wśród przegród pionowych wyróżniamy ściany zewnętrzne i ściany wewnętrzne. Ściany wewnętrzne na pewno pełnią funkcję ścian działowych – nośnych lub nienośnych. Natomiast ścianki działowe na pewno nie pełnią żadnej funkcji nośnej, ale zarazem na pewno pełnią funkcję działową. W naszej opinii ściany działowe mogą stanowić konstrukcję nośną lub nienośną, ale są przede wszystkim przegrodami oddzielającymi poszczególne lokale mieszkalne. Ściany te o grubości min. ok. 25 cm raczej nie powinny być wyburzane/demontowane w trakcie użytkowania budynku. Ścianki działowe o grubości max. ok. 12 cm nie pełnią żadnej funkcji nośnej i mogą być bez problemu demontowane. Najważniejsze jest to, że ścianki działowe dzielą lokale mieszkalne na pomieszczenia (np. pokoje, kuchnie itp.).

3. Powierzchnia użytkowa kondygnacji pokrywa się z powierzchnią kondygnacji netto pomniejszoną o powierzch-

nię usługową i powierzchnię ruchu. **Istotne jest to, że powierzchnia użytkowa kondygnacji nie jest pomniejszana o ścianki działowe, co oznacza, że ścianki działowe nie wpływają na powierzchnię użytkową kondygnacji.**

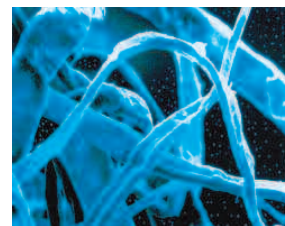
4. Lokale mieszkalne są elementem składowym powierzchni użytkowej kondygnacji. Na dowolnie wybranej kondygnacji może być różna liczba lokali mieszkalnych. Istotne jest to, że powierzchnia użytkowa kondygnacji dokładnie dzieli się na konkretną (wylączalną) liczbę mieszkań, tzn. że każdy lokal mieszkalny rozważanej kondygnacji ma dokładnie przypisaną powierzchnię użytkową.

5. Z uregulowań zawartych w normie PN-ISO 9836:1997 wynika, że do powierzchni użytkowej kondygnacji/lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni zajmowanej przez ścianki działowe, gdyż można je zdemontować (nie są to elementy nośne konstrukcji budynku). Ponadto w przypadku budynków mieszkalnych w stanie deweloperskim właściciel lokalu mieszkalnego może dowolnie lokalizować ścianki działowe i może je zmieniać podczas użytkowania lokalu. Należy jeszcze zaznaczyć, że norma [2] została znowelizowana w 2015 r., ale to nic nie zmieniło w ustalaniu powierzchni użytkowej.

## Literatura

- [1] Benduch P., K. Butryn. 2018. *Prawne i normatywne zasady obliczania powierzchni użytkowej budynków i ich części*. Infrastruktura i Ekologia Obszarów Wiejskich. PAN, Oddział w Krakowie, Nr 1/1/2018: 225-238.
- [2] PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie – Określenie obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
- [3] Pogorzelski A., J. Sieczkowski. 2012. „Uwzględnianie ścian działowych przy wyznaczaniu powierzchni użytkowej lokalu w świetle norm i przepisów techniczno-budowlanych”. *Materiały Budowlane* (2): 78 – 80.
- [4] Pogorzelski A., J. Sieczkowski. 2021. „Obliczanie powierzchni użytkowych lokali przy uwzględnieniu ścian działowych”. *Przegląd Budowlany* (1): 15 – 17.
- [5] Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r., poz. 1333, 2127, 2320; z 2021 r. poz. 11, 234, 282, 784, 1986).
- [6] Zbroś D. 2016. „Zasady obliczania powierzchni użytkowej budynków według dwóch obecnie obowiązujących norm polskich”. *Inżynieria Bezpieczeństwa Obiektów Antropogenicznych* (3): 4.

Przyjęto do druku: 10.01.2022 r.



## ARBOCEL – The Power of Reinforcement

– wyjątkowe włókna na bazie celulozy, redukujące ilość powstających rys/mikropęknięć i spękań tynków, szpachli i farb



**Rettenmaier Polska**  
Sp. z o.o.

Bitwy Warszawskiej 1920 r. 7B  
02-366 Warszawa  
mobile +48 600 423 423  
Tel + 48 22 608 51 00  
e-mail: arbocel@jrs.pl