



MINISTER
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

Warszawa, 2 marca 2015 r.

DM.III.054.5.2015.PK
NK:

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 6.03.15
nr. 1218 podpis

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 6.03.15.
nr. 808 podpis

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej


Odpowiadając na przekazane w dniu 3 lutego br. oświadczenie złożone przez senatora Andrzeja Szewińskiego złożone podczas posiedzenia Senatu RP w dniu 21 stycznia 2015 r., w sprawie ujednoczenia definicji oraz ustalenia jednej obowiązującej Polskiej Normy określającej sposób obliczania powierzchni użytkowej, uprzejmie informuję, co następuje.

Dnia 29 kwietnia 2012 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 462, z późn. zm.), dalej jako „rozporządzenie”. Rozporządzenie zostało wydane na podstawie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, z późn. zm.) - w brzmieniu zmienionym przez art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) - w którym minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa został upoważniony do określenia, w drodze rozporządzenia, szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, uwzględniając zawartość projektu budowlanego w celu zapewnienia czytelności danych. Zgodnie z § 11 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia opis techniczny projektu architektoniczno-budowlanego obiektu budowlanego, sporządzony z uwzględnieniem § 7 rozporządzenia, powinien określać w stosunku do budynku mieszkalnego jednorodzinnego i lokali mieszkalnych zestawienie powierzchni użytkowych obliczanych według Polskiej Normy, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9 rozporządzenia, czyli wymienionej w załączniku do rozporządzenia Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 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,
- 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.

Powołanie ww. normy w przepisach rozporządzenia zobowiązuje projektanta do projektowania w sposób zgodny z jej postanowieniami przy określaniu i obliczaniu wskaźników powierzchniowych i kubaturowych dla budynków nowobudowanych, a także w przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków oddanych do użytkowania, jeżeli postanowienia tej normy były stosowane w tych budynkach i lokalach przed dniem wejścia w życie rozporządzenia. Zgodnie bowiem z § 15 rozporządzenia, przepisu § 11 ust. 2 pkt 2 dotyczącego zasad obliczania powierzchni użytkowej nie stosuje się przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych, jeżeli zasady te nie były stosowane w tych budynkach i lokalach oddanych do użytkowania przed dniem wejścia w życie rozporządzenia.

Jednocześnie informuję, iż definicja powierzchni użytkowej zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 7 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.)* ma zastosowanie wyłącznie do stosunków prawnych objętych zakresem działania tej ustawy, a więc do stosunków łączących najemcę z wynajmującym, stanowiąc podstawę do obliczenia czynszu należnego z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Nie ma wobec tego zastosowania do ustalania powierzchni użytkowej lokali na potrzeby ustanawiania odrębnej własności lokali. Należy zauważyć, iż powierzchnia użytkowa lokalu określona w ww. ustawie ograniczona jest do powierzchni przeznaczonej do zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkaniowych najemcy, tj. wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu. Pomija ona zatem powierzchnię pomieszczeń przynależnych do lokalu w postaci piwnic, strychów, suszarni, jak również pomieszczeń nie służących bezpośrednio celom mieszkalnym takim jak balkony, tarasy, loggie. Tak zdefiniowana powierzchnia użytkowa lokalu na potrzeby ustalenia stawki czynszu jest również jednym z kryteriów sądowej kontroli zasadności podwyżek czynszu.


z up.
MINISTER
Paweł Orłowski
Podsekretarz Stanu