



## **PRAWNE I NORMATYWNE ZASADY OBMIARU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKÓW I ICH CZĘŚCI**

*Piotr Benduch, Krzysztof Butryn*  
AGH Akademia Górniczo-Hutnicza

### **LEGAL AND STANDARD PRINCIPLES OF BUILDINGS AND THEIR PARTS USABLE FLOOR AREA QUANTITY SURVEYING**

#### *Streszczenie*

Pole powierzchni użytkowej jest istotnym atrybutem przestrzennym budynków i lokali. Zakres wykorzystania tej informacji jest bardzo szeroki. Powierzchnia użytkowa powinna być zatem wyznaczana w sposób wiarygodny i możliwe jednoznaczny. Ważnym czynnikiem decydującym o poprawnym jej obliczeniu jest przyjęcie odpowiedniej metodologii obmiaru.

Niniejszy artykuł stanowi kontynuację podjętych przez autorów rozważań dotyczących problematyki określania pola powierzchni użytkowej. Omówione, a następnie porównane zostają zasady obmiaru wskazane w obowiązujących przepisach prawa oraz stosownych Polskich Normach. Przeprowadzone rozważania poparto przykładami praktycznymi. Odwołano się także do orzecznictwa sądów administracyjnych. Wskazano wątpliwości, które najczęściej pojawiają się podczas wykonywania obmiaru powierzchni użytkowej. Przeanalizowano również problem dobrowolności stosowania Polskich Norm.

**Słowa kluczowe:** nieruchomość, budynek, lokal, pole powierzchni użytkowej, obmiar, norma

### **Abstract**

*Usable floor area is an essential spatial attribute of buildings and premises. This information is widely used. Usable floor area should therefore be specified in a reliable and possibly unambiguous manner. An important factor determining its correct calculation is adopting a proper methodology of quantity surveying.*

*This paper comprises further analysis undertaken by authors on the issue of determining usable floor area. Quantity survey principles specified in the applicable laws and the relevant Polish Standards were discussed and then compared. The considerations were supported by practical examples. The authors also referred to the case-law of the administrative courts and pointed to the doubts which most frequently arise during the quantity surveying of usable floor area. The problem of voluntary application of Polish Standards was analyzed as well.*

**Keywords:** *real estate, building, premises, usable floor area, quantity survey, standard*

## **WPROWADZENIE**

Określanie pola powierzchni użytkowej budynków i lokali jest procesem istotnym, przede wszystkim ze względu na szeroki zakres wykorzystania tej informacji. Powierzchnia użytkowa stanowi podstawę wymiaru podatku od nieruchomości. Jest również najczęściej przyjmowanym przelicznikiem wartości nieruchomości gruntowych zabudowanych, nieruchomości budynkowych oraz nieruchomości lokalowych. Stanowi część oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych. O tym, czy powierzchnia użytkowa zostanie wyznaczona w sposób prawidłowy, decydują następujące czynniki:

- klasyfikacja pomieszczeń zaliczanych do tej powierzchni,
- dobór metodologii obmiaru.

Niniejsze opracowanie dotyczy metodologii dokonywania obmiaru i obliczeń powierzchni użytkowej w świetle obowiązujących przepisów prawa oraz stosownych Polskich Norm. Mimo podjęcia w ostatnich latach prób wprowadzenia jednolitych zasad przeprowadzania obmiaru powierzchni użytkowej, wciąż nie można uznać, że postulat ten został w pełni spełniony. Z tego względu autorzy niniejszego artykułu stawiają tezę, że proces wyznaczania powierzchni użytkowej obarczony jest dużą dozą subiektywizmu.

## **PRZEGLĄD LITERATURY**

Problematyka przeprowadzania obmiaru powierzchni użytkowej według Polskich Norm była już przedmiotem szeregu publikacji w literaturze krajowej (Korzeniewski 2008; Ebing 2011; Starzyk 2013; Król, Pogorzelski, Sieczkowski 2016), podobnie jak kwestia dobrowolności ich stosowania (Ciołek 2010; Zbroś 2016). Zwracano już także uwagę na wydanie przez Polski Komitet Normalizacyjny nowej normy określającej m.in. zasady obmiaru powierzchni użytkowej (Hołub 2016). Komentowano podejmowane przez legislatorów próby wprowadzenia jednolitych reguł wyznaczania powierzchni użytkowej (Budzyński 2012; Pokorska, Kysiak 2012). Omawiane były także relacje między zasadami obmiaru zawartymi w stosownych aktach prawnych i Polskich Normach (Korzeniewski 2006; Buśko 2015; Buśko 2016). Mimo to, podejmowany w niniejszym artykule problem nadal pozostaje aktualny. Świadczą o tym liczne w ostatnich latach orzeczenia sądów administracyjnych, jak również wątpliwości zgłaszane m.in. przez rzeczoznawców majątkowych. Z tego powodu podjęto próbę kompleksowego rozpatrzenia najistotniejszych niejasności, dotyczących metodologii określania pola powierzchni użytkowej.

Autorzy porównują zasady obmiaru powierzchni użytkowej zawarte w poszczególnych ustawach, jak również w Polskich Normach. Analizują różnice wyników obliczeń pola powierzchni użytkowej w zależności od doboru metodologii obmiaru. Wskazują najważniejsze z problemów o charakterze prawno-formalnym i praktycznym, które towarzyszą przeprowadzaniu tego procesu. Zwracają uwagę na konsekwencje wynikające z szerokiego pola interpretacji zasad wyznaczania pola powierzchni użytkowej.

### **PRAWNE ZASADY PRZEPROWADZANIA OBMIARU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKÓW I ICH CZĘŚCI**

Pojęcie pola powierzchni użytkowej w polskim ustawodawstwie pojawia się w następujących uregulowaniach prawnych w randze ustawy:

- Ustawa z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn (Ustawa 1983),
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Ustawa 1991),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Ustawa 2001).

Warto przypomnieć, że zapisy zawarte w (Ustawa 2001), dotyczące powierzchni użytkowej, są wiążące również z punktu widzenia katastru nieruchomości, co wynika wprost z (Rozporządzenie 2001). W rozpatrywanych aktach

prawnych zasady przeprowadzania obmiaru budynków i ich części zostały sformułowane w następujący sposób:

**Tabela 1.** Zasady obmiaru powierzchni użytkowej w zależności od celu jej wyznaczenia  
**Table 1.** Principles of usable floor area quantity survey depending on the purpose of its determination

Opis	Dla potrzeb katastru nieruchomości (Ustawa 2001)	Dla potrzeb podatku od nieruchomości (Ustawa 1991)	Dla potrzeb podatku od spadków i darowizn (Ustawa 1983)
Pomieszczenia lub ich części o wysokości w świetle $\geq 2,20$ m	Zaliczane do obliczeń powierzchni użytkowej w 100%	Zaliczane do obliczeń powierzchni użytkowej w 100%	Zaliczane do obliczeń powierzchni użytkowej w 100%
Pomieszczenia lub ich części o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m	Zaliczane do obliczeń powierzchni użytkowej w 50%	Zaliczane do obliczeń powierzchni użytkowej w 50%	Zaliczane do obliczeń powierzchni użytkowej w 50%
Pomieszczenia lub ich części o wysokości w świetle $< 1,40$ m	Pomijane w obliczeniach powierzchni użytkowej	Pomijane w obliczeniach powierzchni użytkowej	Pomijane w obliczeniach powierzchni użytkowej
Metodologia obmiaru	W świetle wyprawionych ścian. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie	Po wewnętrznej długości ścian	Po wewnętrznej długości ścian

Źródło: Opracowanie własne na podstawie (Ustawa 1983, Ustawa 1991, Ustawa 2001)

Za pozytywny należy uznać fakt, że we wszystkich analizowanych ustawach, występują tożsame zasady obliczania pola powierzchni użytkowej pomieszczeń o określonej wysokości. Powodem rozbieżności może być natomiast interpretacja pojęcia „wysokość w świetle”. Problem ten był przedmiotem orzecznictwa Sądów Administracyjnych. W Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 6 maja 2004 roku (SA/Bd 60/04) wskazano, że dla potrzeb przepisów podatkowych przez „wysokość w świetle” należy

rozumieć odległość między podłożem a najniższym trwałym elementem konstrukcyjnym stropu, który może stanowić np. belka nośna. Z punktu widzenia podatników i organów podatkowych jest to bardzo istotna informacja. Problematycznym pozostaje kwalifikowanie elementów, takich jak instalacje tworzące infrastrukturę budynku, do trwałych elementów konstrukcyjnych. Kwestia ta będzie mieć również znaczenie przy określaniu powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych do lokalu, np. piwnicy, strychu, komórki lub garażu.

Powyższa interpretacja WSA dotyczy bezpośrednio uregulowań prawnych zawartych w Ustawie o podatkach i opłatach lokalnych (Ustawa 1991). Sąd w uzasadnieniu zauważył, że prawo podatkowe jest autonomiczne w stosunku do innych gałęzi prawa i w związku z tym, nazwy przyjęte przez to prawo z innych dziedzin prawa, nie oznaczają najczęściej tych samych pojęć. Tym samym, pomimo identycznego sformułowania zasad obmiaru w rozpatrywanych ustawach (Ustawa 1983, Ustawa 1991, Ustawa 2001) nie ma pewności, czy pojęcie „wysokość światła”, powinno być w każdym przypadku rozumiane w ten sam sposób.

Bardzo ogólne zasady dotyczące metodologii wykonywania obmiaru powierzchni użytkowej, które przedstawiono w (Tab. 1), nie są w pełni ze sobą spójne. W przepisach dotyczących podatku od nieruchomości (Ustawa 1991) oraz podatku od spadków i darowizn (Ustawa 1983) mowa wyłącznie o dokonaniu pomiaru po wewnętrznej długości ścian. Nie zdefiniowano, czy ściany te mają być w stanie surowym, czy też pomiaru należy dokonać z uwzględnieniem położonych tynków i okładzin. Natomiast powierzchnia użytkowa określana dla potrzeb katastru (Ustawa 2001), powinna zostać wyznaczona w świetle wyprawionych ścian. Ustawodawca odsyła również w tym przypadku do Polskiej Normy odpowiedniej do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie. Obecnie w Polsce występują trzy takie normy:

- **PN-70/B-02365** – Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.
- **PN-ISO 9836:1997** – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
- **PN-ISO 9836:2015-12** – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

## **PROBLEM DOBROWOLNOŚCI STOSOWANIA POLSKICH NORM**

Zgodnie z Ustawą o normalizacji (Ustawa 2002), stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne. Polskie Normy nie mogą być również uznane za samodzielne źródła prawa powszechnie obowiązującego, co wynika wprost z Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Konstytucja 1997). W obecnym brzmieniu (Ustawa 2002) nie wskazano również, że stosowanie Polskich Norm jest obli-

gatoryjne w przypadku, gdy w określonym przepisie prawa występuje stosowne odwołanie do tych norm. Takie podejście jest jednak często aprobowane przez Sądy Administracyjne (II OSK 538/13, II OSK 675/13), choć stanowisko polskiego sądownictwa nie jest w tej sprawie jednolite. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12 lipca 2011 roku (VII SA/Wa 344/11) orzekł, że powoływanie się w rozporządzeniach na zapisy Polskich Norm doprowadzi do sytuacji, gdy rozporządzenie – przepis niższego rzędu będzie miał pierwszeństwo przed ustawą – przepisem nadrzędnym nad rozporządzeniem wykonawczym. Również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 23 lipca 2012 roku (II SA/Kr 745/12) wskazał, że nadanie Polskim Normom waluoru przepisu prawa wymaga regulacji szczególnej, zawartej w przepisie rangi ustawowej, natomiast przywołanie Polskich Norm w rozporządzeniu nie skutkuje nałożeniem obowiązku ich stosowania. Akt niższego rzędu nie może zmienić postanowień aktu wyższego rzędu, jakim jest ustawa o normalizacji (Ustawa 2002). Tożsamą interpretację przedstawił również prezes Polskiego Komitetu Normalizacyjnego w ogłoszonym, oficjalnym stanowisku PKN w kwestii dobrowolności stosowania norm (Stanowisko 2010).

W związku z powyższym, odwołanie się w (Ustawa 2001) do zasad obmiaru powierzchni użytkowej zawartego w odpowiedniej Polskiej Normie, mogłoby zostać uznane za prawnie wiążące. Niestety ustawodawca nie wskazał konkretnej normy, według której należałoby przyjmować zasady obmiaru. Najnowsza z wymienionych, PN-ISO 9836:2015-12 zawiera zapis mówiący, że zastępuje normę z 1997 roku, która to z kolei wcześniej zastąpiła normę z roku 1970. Nie oznacza to jednak, że opracowane wcześniej Polskie Normy nie mogą być stosowane. W (Ciołek, 2010), bazując na piśmie Departamentu Rynku Budowlanego i Techniki nr BRIp-024-8/10 z dnia 20 kwietnia 2010 r. adresowanym do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa wskazano, że Polskie Normy wycofane mogą być stosowane na równi z normami aktualnymi.

W piśmiennictwie ugruntował się pogląd, że żadna z wymienionych norm nie jest obecnie obowiązująca w zakresie pola powierzchni użytkowej co oznacza, że mogą być one stosowane zamiennie na zasadzie dobrowolności (Zbroś 2016). W nieobowiązującym już rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 marca 1999 roku w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm (Rozporządzenie 1999), wymieniona została PN-ISO 9836:1997. Nie mniej jednak, zakres jej obowiązywania został ograniczony wyłącznie do punktu 5.2.2, dotyczącego kubatury brutto budynków. Można zatem stwierdzić, że problem doboru odpowiedniej metodologii obmiaru powierzchni użytkowej jest aktualny od wielu lat.

Warto zwrócić uwagę na fakt, że w Rozporządzeniu z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Rozporządzenie 2012) powołano się na zasady normy PN-ISO 9836:1997. Nie mniej jednak, mogą być one stosowane wyłącznie w przypadku budynków mieszkal-

nych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych, objętych pozwoleniem na budowę wydanym na podstawie wniosku złożonego po wejściu w życie rozpatrywanego aktu wykonawczego. Zasad określonych w (Rozporządzenie 2012) nie stosuje się podczas obliczania powierzchni użytkowej, w związku z realizacją procesów nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany 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. Nie mniej jednak, wprowadzenie niniejszego przepisu (Rozporządzenie 2012) stanowi istotny krok w kierunku ujednoczenia zasad obliczania powierzchni użytkowej projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych (Pokorska i Kysiak 2012). W świetle przedstawionych wcześniej interpretacji sądów administracyjnych można natomiast mieć wątpliwości, czy bezpośrednie powołanie się przez legislatorów w (Rozporządzenie 2012) na regulacje zawarte w PN-ISO 9836:1997 powinno być jednoznacznie uznane za prawnie wiążące. W dostępnej literaturze przedmiotu nie odnotowano przypadków, aby autorzy zgłaszali zastrzeżenia w tej kwestii (Budzyński 2012, Starzyk 2013, Zbroś 2016).

Pomimo wydania przez Polski Komitet Normalizacyjny nowej normy PN-ISO 9836:2015-12, nie została ona jak dotąd przytoczona w żadnym z obowiązujących uregulowań prawnych. Mimo to, biorąc pod uwagę wcześniejsze ustalenia, nie można w żaden sposób wykluczyć możliwości jej wykorzystania do obmiaru pola powierzchni użytkowej dla potrzeb katastru, opodatkowania nieruchomości lub podatku od spadków i darowizn. Istotne jest, że w PN-ISO 9836:2015-12 wprowadzono wiele nowych zasad, m.in. możliwość dokonania obmiaru powierzchni pomieszczeń w osiach ścian okalających. Treść tej normy nie została jednak sformułowana w sposób dostatecznie precyzyjny, na co zwrócono uwagę w (Hołub 2016).

Na podstawie dotychczasowych rozważań nie można udzielić jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, w jaki sposób należy przeprowadzać obmiar powierzchni użytkowej. Jest to bowiem w dużej mierze zależne od celu w jakim powierzchnia ta jest wyznaczana. Ze względu na brak stosownych regulacji prawnych nie jest również możliwe wskazanie obowiązującej w tym zakresie Polskiej Normy, zwłaszcza w kontekście pozyskiwania danych o polu powierzchni użytkowej dla potrzeb katastru i celów podatkowych.

## **NORMATYWNE ZASADY PRZEPROWADZANIA OBMIARU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKÓW I ICH CZĘŚCI**

W tabeli 2 przedstawiono porównanie podstawowych reguł obmiaru powierzchni użytkowej według dwóch Polskich Norm. Ze względu na małą popularność PN-ISO 9836:2015-12 i brak jakichkolwiek odwołań do treści tej nor-



my w przepisach, w poniższym zestawieniu nie uwzględniono ustanowionych w niej zasad.

**Tabela 2.** Zasady obmiaru powierzchni użytkowej według Polskich Norm  
**Table 2.** Principles of usable floor area quantity survey according to Polish Standards

Przedmiot obmiaru	Sposób obmiaru	
	PN-70/B-02365	PN-ISO 9836:1997
Obmiar przeprowadza się na poziomie	1,00 m nad podłogą	Na poziomie podłogi
Obmiar przeprowadza się w świetle ścian ograniczających	W stanie surowym, tj. bez tynków i okładzin	W stanie całkowicie wykończonym
Wnęki w ścianach o pow. do 0,1 m <sup>2</sup>	Nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia	Nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia
Wnęki w ścianach o pow. powyżej 0,1 m <sup>2</sup>	Dolicza się do powierzchni pomieszczenia	Nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia
Pilastry i inne występy ściennie o pow. do 0,1 m <sup>2</sup>	Nie odejmuje się od powierzchni pomieszczenia	Nie odejmuje się od powierzchni pomieszczenia
Pilastry i inne występy ściennie o pow. powyżej 0,1 m <sup>2</sup>	Odejmuje się od powierzchni pomieszczenia	Nie odejmuje się od powierzchni pomieszczenia
Przejścia w ścianach, drzwiach i oknach balkonowych	Nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia	Nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia
Precyzja zapisu wyników pomiaru liniowego	do 0,01 m	do 0,01 m
Precyzja zapisu wyników obliczeń powierzchni	do 0,1 m <sup>2</sup>	do 0,01 m <sup>2</sup>
Powierzchnia pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości	> 2,20 m – liczy się w 100% od 1,40 m do 2,20 m – liczy się w 50 % < 1,40 m – nie wlicza się do powierzchni użytkowej pomieszczenia	Powierzchnię pomieszczenia liczy się w całości, zgodnie z powierzchnią podłogi, ale części pomieszczeń o wys. poniżej 1,90 m zaliczane są do powierzchni pomocniczej
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



Przedmiot obmiaru	Sposób obmiaru	
	PN-70/B-02365	PN-ISO 9836:1997
Powierzchnie zewnętrzne, niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (np. balkony, tarasy, loggie)	Nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia	Dolicza się do powierzchni pomieszczenia, wykazując oddzielnie: – powierzchnie nie nakryte (balkony, tarasy); – powierzchnie nakryte (loggie)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie (PN-70/B-02365, PN-ISO 9836:1997)

Rozpatrując zapisy zawarte w tabeli 2, wątpliwości może wzbudzać kwestia wysokości pomieszczeń i ich części wliczanych do pola powierzchni użytkowej według PN-ISO 9836:1997. W treści tego dokumentu nie znalazł się zapis bezpośrednio wskazujący wysokość 1,90 m. Powierzchnię użytkową zdefiniowano natomiast jako część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku. Zgodnie z § 72 ust. 1 (Rozporządzenie 2002), przestrzeni o wysokości poniżej 1,90 m nie zalicza się do odpowiadającej przeznaczeniu danego pomieszczenia. Na tej podstawie najczęściej przyjmuje się, że w przypadku stosowania zasad obliczeń zawartych w PN-ISO 9836:1997, części pomieszczeń o wys. poniżej 1,90 m zaliczane będą do powierzchni pomocniczej. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w dostępnej literaturze (Ebing 2011). Nie mniej jednak, zarówno w PN-ISO 9836:1997 jak i w PN-70/B-02365 powierzchnia użytkowa dzieli się na powierzchnię podstawową i pomocniczą, co z kolei oznacza, że również powierzchnia pomieszczeń i ich części o wysokości poniżej 1,90 m, stanowiąc będzie powierzchnię użytkową. Problem ten w praktyce pojawia się stosunkowo rzadko, ponieważ w analizowanych wcześniej uregulowaniach prawnych, łącznie z (Rozporządzenie 2012), zasady zaliczania powierzchni pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości do pola powierzchni użytkowej, zostały jasno sprecyzowane. Pokrywają się one z wymaganiami określonymi w PN-70/B-02365 (Tab. 2). Zdarzają się jednak sytuacje, zwłaszcza w przypadku obmiaru powierzchni użytkowej dla potrzeb wyceny nieruchomości, że pomieszczenia bądź ich części o wysokości poniżej 1,90 m nie są uwzględniane. Ze względu na brak wiążących, jednoznacznych zasad obmiaru, kwestia ta stanowi istotny czynnik, który może wpływać na ostateczny wynik procesu szacowania wartości nieruchomości. Zależy bowiem od indywidualnego podejścia rzeczoznawcy, bądź zaleceń podmiotu zlecającego wycenę.

W PN-ISO 9836:1997 za problematyczny często uważany jest zapis dotyczący przeprowadzania obmiaru na poziomie podłogi. Wynika to z faktu, że w pomieszczeniach będących w stanie całkowicie wykończonym zwykle występują różnego rodzaju listwy przypodłogowe, które utrudniają wykonanie

obmiaru. Nie mniej jednak, ich uwzględnienie, a w konsekwencji nieuprawnione pomniejszenie pola powierzchni użytkowej nie jest dopuszczalne.

**Tabela 3.** Pole powierzchni użytkowej [m<sup>2</sup>] pomieszczeń, wyznaczone na podstawie obmiaru wykonanego zgodnie z zasadami PN-70/B-02365 oraz PN-ISO 9836:1997  
**Table 3.** Usable floor area [m<sup>2</sup>] of rooms, determined on the base of quantity survey performed according to PN-70/B-02365 and PN-ISO 9836:1997 principles

Pomieszczenie	Pole powierzchni użytkowej [m <sup>2</sup> ]		Różnica [m <sup>2</sup> ]
	PN-70/B-02365	PN-ISO 9836:1997	
Parter (h>2,20 m)			
Pokój 1	25,41	25,01	0,40
Pokój 2	21,25	20,87	0,37
Kuchnia 1	14,25	13,93	0,31
Kuchnia 2	11,21	10,94	0,27
Przedpokój 1	5,09	4,81	0,29
Przedpokój 2	6,56	6,22	0,34
Łazienka 1	2,51	2,33	0,19
Łazienka 2	5,39	5,08	0,31
Wiatrołap 1	3,36	3,21	0,15
Wiatrołap 2	3,92	3,76	0,16
Piętro (h>2,20 m)			
Pokój 1	22,52	22,14	0,38
Pokój 2	25,18	24,78	0,40
Pokój 3	14,79	14,48	0,31
Pokój 4	9,65	9,40	0,25
Przedpokój	9,65	9,16	0,50
Łazienka	5,93	5,62	0,31
Schowek	1,75	1,65	0,10
<b>Razem</b>	<b>188,43</b>	<b>183,39</b>	<b>5,04</b>

Źródło: Opracowanie własne

W celu uzupełnienia informacji zawartych w tabeli 2 należy dodać, że przy obliczaniu powierzchni użytkowej budynków w stanie wykończonym, zgodnie z PN-70/B-02365, konieczne jest uwzględnienie korekty wymiarów przy założeniu grubości:

- okładzin wewnętrznych: 3 cm,
- wypraw wewnętrznych: 2 cm.

Aby dokonać oceny wpływu tego czynnika na pole powierzchni użytkowej, przeprowadzono obmiar w pełni wykończonego budynku mieszkalnego jednorodzinne. Następnie wprowadzono stosowne korekty ze względu na grubość okładzin wewnętrznych (przedpokoje pokryte boazerią lub panelami ściennymi oraz łazienki wyłożone płytkami ceramicznymi) i wypraw wewnętrznych (gipsówka bądź tynk strukturalny). Wyniki wyrażone z precyzją zapisu do 0,01 m<sup>2</sup> zaprezentowano w tabeli 3.

Powierzchnia użytkowa uzyskana na podstawie danych z obmiaru wykonanego w świetle ścian całkowicie wykończonych (PN-ISO 9836:1997), w rozpatrywanym przypadku okazuje się być mniejsza o ponad 5 m<sup>2</sup> od powierzchni obliczonej z uwzględnieniem stosownych korekt ze względu na istniejące tynki i okładziny (PN-70/B-02365). Uzyskana rozbieżność na poziomie 2,7% powinna być uznana za istotną, szczególnie w kontekście procedury szacowania wartości nieruchomości. W praktyce korekty te najczęściej nie są stosowane. Oznacza to, że powierzchnia użytkowa na ogół wyznaczana jest na podstawie wyników obmiarów wykonywanych w świetle ścian wykończonych.

## **PODSUMOWANIE I WNIOSKI**

Przedstawione zasady dokonywania obmiaru budynków i ich części, zwarte w obowiązujących uregulowaniach prawnych i Polskich Normach, są dowodem na to, że procedura wyznaczania powierzchni użytkowej obarczona jest dużą dozą subiektywizmu. Z kolei wynik uzyskany na podstawie przyjętych założeń obciążonych subiektywizmem, obarczony będzie niepewnością. Biorąc pod uwagę cele do jakich wykorzystywana jest informacja o polu powierzchni użytkowej budynków i ich części, sytuacja ta powinna w przyszłości ulec zmianie.

W praktyce, pełna obiektywizacja procesu określania pola powierzchni użytkowej nie jest możliwa. Należy jednak podjąć próbę eliminacji jak największej liczby czynników subiektywnych. Konieczna jest nowelizacja stosownych przepisów prawa i wprowadzenie wiążących, jednolitych zasad obmiaru powierzchni użytkowej w drodze rozporządzenia. Polskie Normy natomiast, powinny być w takiej sytuacji traktowane jako wytyczne w zakresie dobrych praktyk wykonywania obmiaru powierzchni użytkowej. Wówczas problem dobrowolności ich stosowania w dużej mierze utraciłby znaczenie.

Implementacja jednolitych zasad wyznaczania powierzchni użytkowej, będzie stanowić istotny krok w kierunku wzrostu wiarygodności danych przestrzennych budynków i lokali wykorzystywanych dla potrzeb ustalania wymiaru podstawy podatku od nieruchomości. Przyczyni się także do poprawy obecnej sytuacji w zakresie ochrony interesów majątkowych stron obrotu nieruchomości. Usprawnione zostanie również funkcjonowanie rejestrów publicznych. Tym samym wzrośnie stopień zaufania społeczeństwa do instytucji państwowych.

## LITERATURA

Budzyński, T. (2012). Obliczanie powierzchni nowo budowanych lokali i budynków według jednolitych zasad. *Przegląd Geodezyjny*, 84(6): 31.

Buśko, M. (2015). Analiza przepisów prawa w zakresie wyznaczania powierzchni użytkowej budynku i lokalu mieszkalnego. *Przegląd Geodezyjny*, 87(12): 8-12.

Buśko, M. (2016). Analiza wpływu zmian przepisów prawa dotyczących budynków w aspekcie aktualizacji bazy danych katastru nieruchomości. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, (II/1): 395-410.

Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych. Online: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>

Ciołek, W. (2010). Kilka uwag o Eurokodach i stosowaniu norm wycofanych. *Inżynier budownictwa*, nr 07-08 (75) 2010: 21-24.

Ebing, J. (2011). *Obliczanie powierzchni i kubatury obiektów o różnym przeznaczeniu*. Wydawnictwo Verlag Dashofer Sp. z o.o.

Hołub, A. (2016). *NORMA PN-ISO 9836:2015-12 KOLEJNE ZAMIESZANIE I NIEPEWNOŚĆ – Czy zastąpi normę PN-ISO 9836:1997 i będzie stosowana w wynajmie?* Online: <http://uslugi.geodezyjni.com/1729-2/> (16.09.2016).

Król, P. A., Pogorzelski, A., Sieczkowski, J. (2016). Czy powierzchnia użytkowa może być powierzchnią nieużyteczną? *Inżynieria i Budownictwo*, 3/2016: 161-163.

Korzeniewski, W. (2006). Czy zawsze należy stosować zasadę redukcji wielkości powierzchni użytkowej pomieszczeń o obniżonej wysokości? *Inżynier budownictwa*, nr 11 (32) 2006: 22-26.

Korzeniewski, W. (2008). *Zasady obmiaru i obliczania powierzchni i kubatury budynków. Stosowanie przepisów prawnych i norm*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza POLCEN.

Pokorska, I., Kysiak, A. (2012). Interpretacja spornego zagadnienia obliczania powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w świetle aktualnie obowiązujących przepisów prawa budowlanego. *Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej. Budownictwo*, 18(168): 199-204.

Stanowisko Polskiego Komitetu Normalizacyjnego w kwestii dobrowolności stosowania Norm (2010), Online: <http://www.pkn.pl/news/2010/11/stanowisko-pkn-w-kwestii-dobrowolnosc-stosowania-norm> (24.11.2010).

Starzyk, A. (2013). *Praktyczne aspekty stosowania norm przy obliczaniu powierzchni użytkowej*. Konferencja naukowo-aplikacyjna „Praktyczne aspekty stosowania norm i oceny zgodności”, Warszawa 18.05.2013.

Zbroś, D. (2016). Zasady obliczania powierzchni użytkowej budynków według dwóch obecnie obowiązujących norm polskich. *Inżynieria Bezpieczeństwa Obiektów Antropogenicznych*, wydanie nr 3/2016: 19-22.

*PN-70/B-02365 – Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.*

*PN-ISO 9836:1997 – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.*

*PN-ISO 9836:2015-12 – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.*

*Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku (Dz.U. z 1997 r. nr 78 poz. 483 z późniejszymi zmianami).*

*Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 marca 1999 roku w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm (Dz.U. z 1999 r. nr 22 poz. 209 – uchylony).*

*Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2016 r. poz. 1034 – tekst jednolity).*

*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 – tekst jednolity).*

*Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r. poz. 462 z późniejszymi zmianami).*

*Ustawa z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2016 r. poz. 205 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).*

*Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014 r. poz. 849 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).*

*Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 – tekst jednolity).*

*Ustawa z dnia 12 września 2002 roku o normalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1483 – tekst jednolity).*

mgr inż. Piotr Benduch  
e-mail: piotr.benduch@agh.edu.pl  
tel. 603 782 700

mgr inż. Krzysztof Butryn  
e-mail: krzysztof.butryn@agh.edu.pl  
tel. 728 559 719

AGH Akademia Górniczo-Hutnicza  
Katedra Geomatyki  
al. A. Mickiewicza 30,  
30-059 Kraków

Wpłynęło: 04.09.2017

Akceptowano do druku: 18.12.2017