

# Obliczanie powierzchni użytkowych lokali przy uwzględnieniu ścian działowych

Dr inż. Andrzej Pogorzelski, mgr inż. Jan Sieczkowski

## 1. Wprowadzenie

Podstawowym zadaniem ścian działowych w budynkach jest stworzenie przegród rozdzielających większe pomieszczenia tak, aby wydzielane mniejsze przestrzenie miały zapewnione warunki wynikające z przewidywanych funkcji. Ściany działowe powinny więc zapewniać wzajemną izolację wydzielonych przestrzeni, w szczególności ze względów wizualnych, dźwiękowych, zapachowych itp. W budownictwie mieszkaniowym i handlowo-biurowym występuje duża różnorodność rozwiązań materiałowych i konstrukcyjnych takich ścian. Mogą to być ściany murywane z elementów drobnowymiarowych, gipsowo-kartonowe na szkieletcie drewnianym lub stalowym, modułowe przystosowane do prostego montażu i demontażu, harmonijkowe pionowe lub poziome, a także przesuwne. Ściany działowe, w szczególności w budownictwie biurowym, często nie rozdzielają pomieszczeń na pełnej wysokości.

W trakcie projektowania przyjmowane są odpowiednie rozwiązania materiałowe i konstrukcyjne, w zależności od przewidywanych funkcji użytkowych ścian działowych. Z tej właściwie nieskończonej różnorodności materiałowo-konstrukcyjnej ścian działowych wynika jeszcze jeden, jak się okazuje bardzo istotny, podział tych ścian na ściany o charakterze przegrody stałej, w przeciwieństwie do możliwości konstruowania ścian tymczasowych, przewidywanych niejako z góry, do ewentualnego demontażu i ponownego zmontowania w innym układzie przestrzennym.

Na przykład ściany wydzielające pomieszczenia higieniczno-sanitarne, które powinny spełniać funkcję zarówno przegród wizualnych, jak i akustycznych, powinny mieć charakter przegrody budowlanej stałej. Taki sam charakter, mimo że spełniają inne wymagania, mają ściany między pokojami w budynkach mieszkalnych, czy też w budynkach zamieszkania zbiorowego i hotelach. W budynkach handlowo-biurowych często projektowane są ściany tymczasowe o ograniczonych wymaganiach, na przykład stanowiące jedynie przegrody wizualne. Ściany takie często mogą być konstruowane jako ściany zarówno o charakterze przegród stałych, jak i mające charakter ścian tymczasowych, których to położenie w łatwy sposób można zmienić, stosownie do potrzeb wynikających z funkcji przestrzeni handlowo-biurowych.

## 2. Konflikty między inwestorami a deweloperami

Duża różnorodność rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych ścian działowych, a także technologii ich wykonania wywołuje wątpliwości oraz powoduje konflikty między inwestorami a deweloperami w sprawie uwzględniania tych ścian przy obliczaniu powierzchni lokali. Zasady uwzględniania ścian działowych w powierzchniach użytkowych były już opisywane w literaturze technicznej, np. w [1].

Większość inwestorów (nabywców, wynajmujących lokale) uważa, że niesłuszne jest wliczanie powierzchni zajmowanych przez ściany działowe (nie tylko przez ściany między pokojami, ale niekiedy także przez ściany wydzielające pomieszczenia higieniczno-sanitarne) do powierzchni użytkowych lokali. Natomiast deweloperzy lub sprzedający lokale w celu maksymalizacji zysku z inwestycji szukają w swoich rozważaniach potwierdzenia, że na taki sposób postępowania pozwalają im przepisy prawne i normalizacyjne. W przypadku gdy – co powszechnie ma miejsce – parametrem rozliczeniowym między deweloperami a nabywcami jest cena metra kwadratowego powierzchni użytkowych lokali, dochodzi między nimi do ostrego konfliktu interesów. Często więc niektórzy deweloperzy – prawdopodobnie świadomie – wykorzystują te niejednoznaczne zapisy normalizacyjne tak, aby „sprzedając” lokale inwestorom podać ich jak największe powierzchnie użytkowe, tj. wliczając do tych powierzchni również powierzchnie zajmowane przez ściany działowe wykonane na przykład jako szkieletowe (o konstrukcji drewnianej lub metalowej).

Deweloperzy uzasadniając zaliczanie lekkich ścian działowych do grupy ścian „nadających się do demontażu” nie biorą pod uwagę, że w tych przypadkach nie jest to demontaż, lecz są to typowe roboty budowlane rozbiórkowe. Usuwanie ścian np. gipsowo-kartonowych, to jest nie tylko rozebranie ścian, ale również doprowadzenie miejsc mocowania ich szkieletu (do ścian prostopadłych i sufitu, a także posadowienia na stropie) do właściwego stanu technicznego. Nie jest również możliwe ponowne użycie zdemontowanych elementów budowlanych.

Pomijanie powierzchni zajmowanych przez ściany działowe przy obliczaniu powierzchni użytkowych jest uzasadnione jedynie w takich przypadkach, gdy ściany te są z góry – na etapie projektu budowlanego (dotyczy to budynków

nowych bądź budynków poddawanych przebudowie) – przewidziane do demontażu i ewentualnie ponownego zamontowania w innym miejscu. Do ścian tego typu zaliczają się w szczególności ściany modułowe przystosowane do prostego montażu i demontażu, ściany harmonijkowe (pionowe i poziome), ściany przesuwne itp. Wszystkie wymienione ściany działowe nie wymagają żadnych robót budowlanych związanych z ich ustawieniem.

W budynkach istniejących, zwłaszcza wzniesionych w technologiach tradycyjnych ze stropami gęstożebrowymi (DMS, DZ, Teriva itp.), rozmieszczenie ścian działowych było ustalone oczywiście na etapie przygotowania projektu budowlanego i z reguły w tych budynkach stosowano ściany stałe, w większości murowane. Tak więc, jakiegokolwiek późniejsze przedstawianie ścian działowych jest trudne i w zasadzie wymaga przeprowadzania ekspertyz technicznych.

Natomiast w przypadku budynków o konstrukcjach monolitycznych ściany działowe mogą być dowolnie sytuowane (taka możliwość musi być przewidziana w projekcie konstrukcji budynku), co pozwala przyszłym użytkownikom na własne aranżacje wewnątrz lokali. Niemniej jednak budynki takie projektuje się, zakładając z góry powierzchnie całych lokali i poszczególnych ich pomieszczeń składowych, co wynika z faktu, że w projekcie budowlanym określa się wskaźniki i parametry budynków (co najmniej kubaturę i powierzchnię użytkową). Zmiana powierzchni pomieszczeń w wyniku przesunięcia lub likwidacji ścian działowych, nawet na etapie realizacji budynku, nie ma wpływu na zatwierdzony (i realizowany) projekt budowlany i – zdaniem autorów – nie powinna wpływać na zmianę powierzchni lokali ustalonych już w projekcie budowlanym. Przesunięcie, likwidacja lub ponowna odbudowa ścian działowych przy zmianie właścicieli lokali lub przy zmianie aranżacji wewnątrz nie powinny mieć wpływu na wielkość powierzchni użytkowych wykazywanych w dokumentach ewidencyjnych związanych z lokalami. Należy tutaj także uwzględniać interesy pozostałych mieszkańców, wynikające z prawa własności (udział we wspólnej własności, zapisy w księgach wieczystych itp.). Przez całe „życie” budynku wielkość ta powinna być stała i równa wielkości przyjętej w początkowym (pierwotnym) projekcie budowlanym. Takie podejście wyeliminowałoby wiele zbędnych komplikacji i konfliktów między deweloperami i zarządcami budynków a lokatorami.

Potwierdzeniem konfliktów między inwestorami a deweloperami są artykuły prasowe, np. artykuł opublikowany w *Gazecie Prawnej* nr 165/2020 z 25 sierpnia 2020 r. [2], poruszający ten problem.

Aby uniknąć wątpliwości, czy powierzchnię pod ścianami działowymi należy zaliczać do powierzchni użytkowych lokali, można posługiwać się powierzchnią wewnętrzną, nowym rodzajem powierzchni wprowadzonym przez normę PN-ISO 9836 [3, 4]. W normie tej pojęcie powierzchni wewnętrznej odnosi się do powierzchni całej kondygnacji, ale może też dotyczyć mniejszych przestrzeni wydzielanych na

kondygnacjach – lokali, mieszkań, sklepów czy magazynów. W takich przypadkach powierzchnią wewnętrzną będzie powierzchnia wyznaczona przez wewnętrzne powierzchnie ścian wydzielających rozpatrywane przestrzenie, a więc łącznie z powierzchniami ścian podziału wewnętrznego. Powierzchnie te są stałe i nie zmieniają się na przykład przy innej aranżacji wewnątrz polegających zazwyczaj na zmianie położenia ścian działowych lub ich likwidacji.

### 3. Przepisy techniczno-budowlane i przepisy normalizacyjne

Właściwe postępowanie deweloperów/projektantów związane z obliczaniem powierzchni użytkowych, w tym też poprawne uwzględnianie ścian działowych wymaga rozpatrzenia nie tylko aktualnych przepisów techniczno-budowlanych, ale przede wszystkim zapisów Polskich Norm odnoszących się do obliczania powierzchni budynków. W dokumentach tych zdefiniowane są rodzaje powierzchni występujące w budynkach i podane są zasady ich obliczania. W tym miejscu chcielibyśmy zwrócić uwagę na konieczność przestrzegania terminologii, szczególnie stosowanych przez Polskie Normy, gdyż przypisywanie im innych znaczeń niż tam podane prowadzić może do niepotrzebnych konfliktów. W publikacji [5] dokonaliśmy szerszej analizy przepisów prawnych odnoszących się do wskaźników powierzchniowych, z której wynika duża dowolność w operowaniu właściwymi terminami. Zaleca się, aby w przypadku konieczności stosowania innych rodzajów powierzchni niż podane w normach nadawać im odrębne terminy wraz ze stosownymi definicjami.

Podstawowym przepisem prawnym, który w tym przypadku należy uwzględnić jest Rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego [6]. Rozporządzenie nakazuje, aby w projektach budowlanych znalazły się między innymi informacje związane z niektórymi wskaźnikami powierzchniowo-kubaturowymi w rozumieniu Polskiej Normy PN-ISO 9836 [3]. Stosowne zapisy rozporządzenia brzmią następująco:

■ w §12. *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.*

■ w § 14. *Część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu zawiera:*

...

4) *zestawienie:*

a) *powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony,*

...

■ w § 20. 1. Część opisowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera:

...

4) charakterystyczne parametry obiektu budowlanego, w szczególności:

a) kubaturę,

b) zestawienie powierzchni, przy czym:

– 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,

– powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób,

– przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się 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,

– przy określaniu zestawienia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałą ścianą w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,

...

W załączniku do rozporządzenia podano wykaz Polskich Norm w nim powołanych, gdzie jako PN powołaną w §12, wskazano normę PN-ISO 9836. Praktycznie oznacza to, że stosowne zapisy normalizacyjne mają charakter przepisów prawnie obowiązujących. Ponadto w rozporządzeniu zaznaczono, że stosuje się najnowszą normę opublikowaną w języku polskim, tj. PN-ISO 9836:2015 [4].

W tym miejscu należy poinformować, że w 2015 roku norma PN-ISO 9836:1997 [3] została znowelizowana i zastąpiona normą PN-ISO 9836:2015 [4]. Nowa wersja normy nie zmieniła dotychczasowych postanowień, a jedynie rozszerzyła zakres normy o nowe rodzaje powierzchni (powierzchnię nieużyteczną ze względów funkcjonalnych i powierzchnię nieużyteczną ze względów konstrukcyjnych) oraz wprowadziła zmiany redakcyjne uściślające tłumaczenie angielskiej wersji językowej na język polski, w tym także dotyczące zasad traktowania ścian działowych przy obliczaniu powierzchni użytkowej. Zapisy w PN-ISO 9836:2015 [4] odnoszące się do zasad związanych ze ścianami działowymi są następujące (w cytatach podkreślono zmienione fragmenty postanowień normalizacyjnych):

5.1.5.3. Do powierzchni netto wliczane są także powierzchnie zajęte przez elementy nadające się do demontażu, takie jak: ściany działowe typu przepierzenia, rury, kanały.

5.1.5.4. Do powierzchni netto nie są wliczane powierzchnie zajęte przez stałe przegrody budowlane oraz powierzchnie przejść drzwiowych, otworów okiennych, wnęk i nisz w tych przegrodach.

#### 4. Podsumowanie

Zagadnienia uwzględniania ścian działowych w powierzchniach użytkowych lokali mieszkalnych są kolejnymi problemami spornymi, jakie pojawiły się w kontaktach między inwestorami (nabywcami) a deweloperami. Niedługo po wycofaniu Polskiej Normy PN-B-02365:1970 Powierzchnie budynków – Podział, określenia i zasady obmiaru [7], co miało miejsce w grudniu 1999 r., nieporozumienia związane z obliczaniem powierzchni użytkowych dotyczyły uwzględniania grubości tynków, pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości, a także powierzchni balkonów. Nie jest przypadkiem, że wszystkie proponowane przez deweloperów interpretacje były zaliczane na niekorzyść inwestorów (nabywców). Zasady uwzględniania ścian działowych nie powinny budzić wątpliwości szczególnie po nowelizacji normy PN-ISO 9836, która miała miejsce w 2015 roku. Zmieniono wówczas mniej precyzyjne zapisy normy z 1997 r. [3] na sformułowania nie budzące już zastrzeżeń.

Powierzchnie użytkowe mieszkań powinny być wielkościami stałymi ustalonymi zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi w (pierwotnych) projektach budowlanych. Dotyczy to zarówno mieszkań nowo wybudowanych, jak również po remoncie (w tym zmianie aranżacji wnętrza).

W przypadku mieszkań udostępnianych inwestorowi bez wybudowania ścian działowych, w rozliczeniach można posługiwać się powierzchniami wewnętrznymi lokali. W takich przypadkach w umowie między stronami powinny znaleźć się dwie wielkości mieszkań – powierzchnia użytkowa (wielkość ustalona w projekcie budowlanym, bez zaliczania do tej powierzchni zajmowanych przez stałe ściany działowe) i powierzchnia wewnętrzna (liczona jak jedno pomieszczenie wewnątrz ścian ograniczających lokal).

#### BIBLIOGRAFIA

- [1] Pogorzelski A., Sieczkowski J., Uwzględnianie ścian działowych przy wyznaczaniu powierzchni użytkowej lokalu w świetle norm i przepisów techniczno-budowlanych, Materiały Budowlane 2/2012
- [2] Wybranowski M., Deweloperzy kontra właściciele, Gazeta Prawna. pl Nieruchomości, 25.08.2020, <https://serwisy.gazetaprawna.pl/nieruchomosci/artykuly/1489180,scianki-dzialowe-metraz-mieszkania-deweloperzy.html>
- [3] PN-ISO 9836:1997: Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych
- [4] PN-ISO 9836:2015: Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych
- [5] Pogorzelski A., Sieczkowski J., Powierzchnie i kubatury budynku. Zasady pomiarów i obliczania, Polcen, Warszawa, 2020
- [6] Rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U z 2020 r., poz. 1609)
- [7] PN-B-02365:1970: Powierzchnie budynków – Podział, określenia i zasady obmiaru
- [8] Pogorzelski A., Sieczkowski J., Uwzględnianie ścian działowych w obliczeniach wskaźników powierzchniowych budynków, Inżynier budownictwa 1/2019