

Zakres referatu został ograniczony do analizy porównawczej obmiaru powierzchni użytkowej, jako wskaźnika występującego najczęściej w szeroko rozumianej przestrzeni budowlanej, komercyjnej czy prawnej.

PN-70/B-02365

Powierzchnie budynków – Podział, określenia i zasady obmiaru

PN-ISO 9836:1997

Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych

Normy wskazują odmienne zasady obmiaru i obliczania powierzchni, a różnice w powierzchni użytkowej obliczanej według tych zasad mogą dochodzić w zależności od metrażu lokalu nawet do kilku/kilkunastu metrów kwadratowych.

Zakres obowiązywania norm / Stan prawny:

1.

PN-70/B-02365 – obowiązywała od 1 stycznia 1971 r.

2.

Ustawa z dnia 3 kwietnia 1993 r. o normalizacji (Dz.U. Nr 55 poz.251, z późn. zm.) zniósła obligatoryjność polskich norm, ale przyznała właściwym ministrom prawo ogłaszania w drodze rozporządzenia wykazów polskich norm obowiązujących w całości lub w części w określonym dziale gospodarki narodowej.

3.

Na podstawie ww. ustawy MGPIB wydał rozporządzenie z dnia 21 czerwca 1994 r. w sprawie wprowadzania obowiązku stosowania niektórych polskich norm z zakresu budownictwa, gospodarki przestrzennej i komunalnej oraz geodezji i kartografii (Dz.U. Nr 84 poz.387, z późn. zm.) - w zamieszczonym wykazie polskich norm do obowiązkowego stosowania znalazła się również norma PN-70/B-02365. Rozporządzenie weszło w życie z dniem 8 sierpnia 1994 r.

4.

28 października 1997 r. została ustanowiona przez PKN nowa norma PN-ISO 9836:1997 - zastąpiła normę PN-70/B-02365

5.

4 marca 1999 r. zostało wydane rozporządzenie MSWiA w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych polskich norm (Dz.U. nr 22 poz.209).

W zamieszczonym wykazie polskich norm do obowiązkowego stosowania znajduje się norma PN-ISO 9836:1997, jednak zakres jej obowiązywania został ograniczony do punktu 5.2.2, dotyczącego wyłącznie kubatury brutto budynków.

Rozporządzenie MSWiA weszło w życie a dniem 2 kwietnia 1999 r. i tym samym straciło ważność rozporządzenie MGPIB z dnia 21 czerwca 1994 r.

6.

Rozporządzenie MSWiA z dnia 31 maja 2000 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych norm polskich (Dz.U. Nr 51, poz.617) utrzymuje bez zmian zakres obowiązywania PN-ISO 9836:1997

7.

Rozporządzenie MI z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego nie wskazywało metodologii pomiaru, jak również rodzaju powierzchni.

§11 ust.2 pkt.1 „Opis techniczny ... powinien określać: 1) przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego oraz, w zależności od rodzaju obiektu, jego charakterystyczne parametry techniczne, w szczególności: kubaturę, zestawienie powierzchni, wysokość i długość”

W rozporządzeniu w ogóle nie ma wzmianki o powierzchni użytkowej, która przecież równolegle w innych ustawach i rozporządzeniach występowała, będąc w ich zapisach bardzo istotną.

Również projektant nie miał obowiązku wskazania w projekcie budowlanym metody obmiaru / powierzchni użytkową mógł wyliczyć według jednej z funkcjonujących norm lub tak naprawdę własną metodą np. mieszaną.



„Ustala się, że w dokumentacji projektowej stosowany będzie obmiar lokali zgodny z zasadami obowiązującymi w Sp. AGRO-MAN, według wytycznych:

a) do powierzchni lokalu nie są wliczane powierzchnie pod ścianami konstrukcyjnymi, osłonowymi oraz powierzchnie obudowanych pionów wentylacyjnych i sanitarnych, natomiast wliczane są powierzchnie pod ścianami działowymi wydzielającymi poszczególne pomieszczenia w danym lokalu;

b) powierzchnia poszczególnych pomieszczeń lokalu obliczana jest po wewn. obrysie ścian zewnętrznych oraz w osi ścian działowych;

c) powierzchnia użytkowa lokalu stanowi sumę powierzchni poszczególnych pomieszczeń.”



8.

Rozporządzenie MTBiGM z dn. 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 27 kwietnia 2012r., poz.462), weszło w życie 29 kwietnia 2012r.

§ 11 ust. 2 Opis techniczny ... powinien określać: ... 2) w stosunku do budynku mieszkalnego jednorodzinnego i lokali mieszkalnych – zestawienie powierzchni użytkowych obliczanych według Polskiej Normy (PN-ISO 9836:1997) z uwzględnieniem następujących zasad: ... b) powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć 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.

Oznacza to, że norma PN-ISO 9836:1997 obligatoryjna jest jedynie w zakresie obliczania powierzchni budynków jednorodzinnych oraz lokali mieszkalnych, uwzględniając poniższe:

§ 14. Do wniosku o pozwolenie na budowę lub odrębnego wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego, złożonego przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

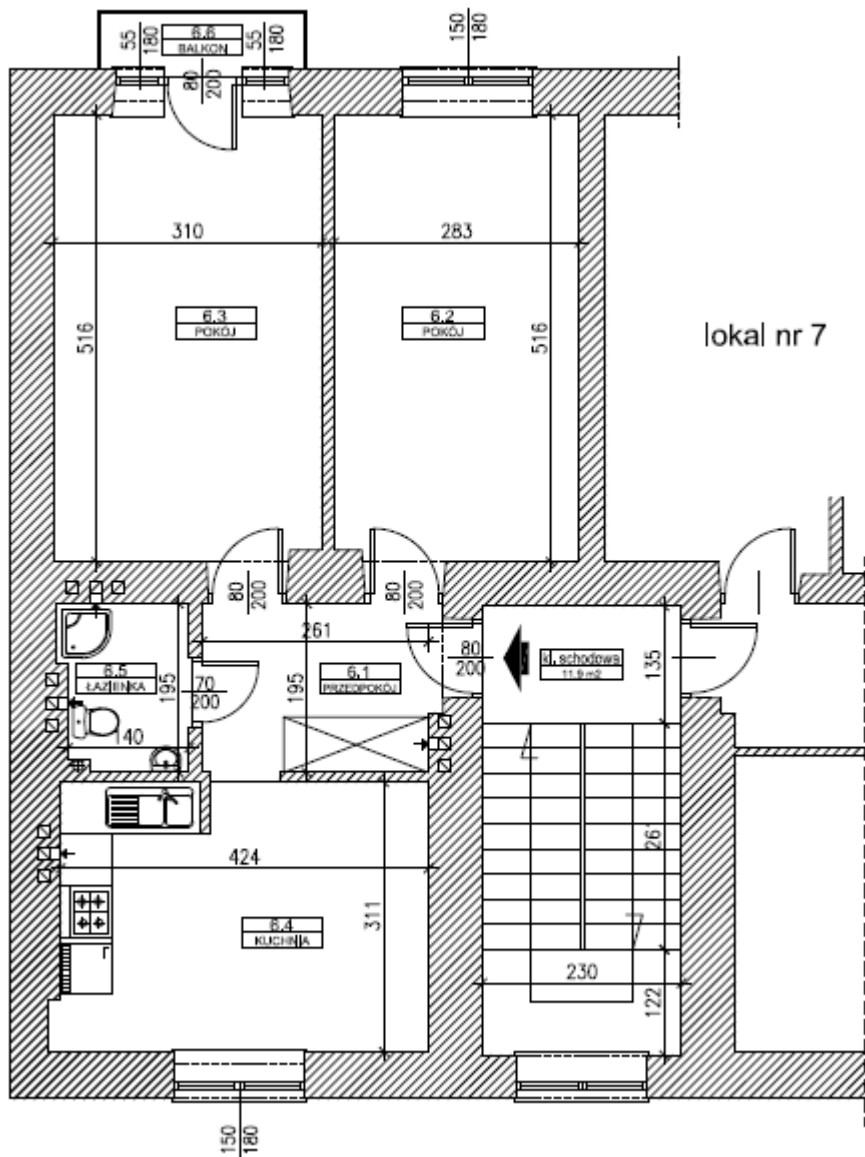
§ 15. Przepisu § 11 ust. 2 pkt 2, dotyczącego zasad obliczania powierzchni użytkowej, nie stosuje się przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych, jeżeli zasady te nie były stosowane w tych budynkach i lokalach oddanych do użytkowania przed dniem wejścia w życie rozporządzenia.

Powierzchnia użytkowa – zestawienie porównawcze zasad obmiaru

Przedmiot i sposób obmiaru	PN-70/B-02365	PN-ISO 9836:1997
Obmiar wykonuje się na poziomie	1,00 m nad podłogą	na poziomie podłogi
Obmiar wykonuje się w świetle przegród ograniczających	w stanie surowym, tzn. bez tynków i okładzin	w stanie całkowicie wykończonym
Wnęki w ścianach o pow. do 0,1 m²	nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia	nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia
Wnęki w ścianach o pow. > 0,1 m²	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 pow. do 0,1 m² włącznie	nie potrąca się powierzchni pomieszczenia	nie potrąca się z powierzchni pomieszczenia
Pilastry i inne występy ściennie o pow. powyżej 0,1 m²	potrąca się z powierzchni pomieszczenia	potrąca się z powierzchni pomieszczenia

Powierzchnia użytkowa – zestawienie porównawcze zasad obmiaru

Przedmiot i sposób obmiaru	PN-70/B-02365	PN-ISO 9836:1997
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
Powierzchnia pomieszczenia w zależności od wysokości	< 1,40 m – nie wlicza się 1,40 m - 2,20 m – liczy się w 50% > 2,20 m – liczy się w 100%	liczy się w całości zgodnie z powierzchnią podłogi, ale część o wys. poniżej 1,90 m zalicza się do powierzchni pomocniczej
Powierzchnie zewnętrzne nie zamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.)	nie wlicza się do powierzchni pomieszczenia (zarówno mieszkania jak i lokalu użytkowego)	dolicza się do pow. pomieszczenia (mieszkania, lokalu użytkowego), wskazując oddzielnie: - powierzchnie nie nakryte (balkony, tarasy) - powierzchnie nakryte (loggie)



Obmiar lokalu bez balkony

- wg normy PN-70/B-2365
powierzchnia użytkowa **53,6 m²**

- wg normy PN-ISO 9836:1997
powierzchnia użytkowa **51,8 m²**

RÓŻNICA 1,8 m² → 3,5 %

OBMIAR LOKALU WEDŁUG NORMY PN-ISO 9836		
ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
Nr	Nazwa pomieszczenia	Pow.uż. /m ² /
6.1	PRZEDPOKÓJ	5,3
6.2	POKÓJ	14,6
6.3	POKÓJ	15,9
6.4	KUCHNIA	13,2
6.5	ŁAZIENKA	2,8
6.6	BALKON	1,5
RAZEM pow. użytkowa (m ²) (z balkonem 53,3)		51,8

OBIEKT BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY		
ADRES INWESTYCJI UL. KOŹMIŃSKA 15, 00-435 WARSZAWA		
DR INŻ. ARCH. AGNIESZKA STARZYK ARCHITEKT IARP MA - 1221 Nr upr. WA - 98/00		
OPRACOWANIE TECH BUD. MIROSLAW GRZEGRZÓŁKA		
RYSUNEK INWENTARYZACJA LOKALU MIESZKALNEGO		
DATA MARZEC 2013 r.	SKALA 1:100	lok. nr 6 kondygnacja III(II piętro)

Zatem nie można jednoznacznie odpowiedzieć na pytanie

Jak należy obliczać powierzchnię użytkową lokalu?

ponieważ jest to zależne od przepisu, który to reguluje
i rodzaju stosowanej normy