

Powierzchnia użytkowa w programie „Mieszkanie dla młodych”.

Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2013 r., poz. 1304) określa warunki udzielenia finansowego wsparcia w związku z nabyciem nowo wybudowanego mieszkania od osoby, która wybudowała mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i zaciągnięciem na ten cel kredytu w instytucji kredytującej. Jednym z nich jest limit wielkości powierzchni użytkowej nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Ustawa określa definicję lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego oraz powierzchni użytkowej mieszkania (lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego) na potrzeby stosowania ich w ustawie i ustalania wielkości powierzchni użytkowej mieszkań kwalifikujących się do objęcia finansowym wsparciem w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”.

Art. 2 pkt 3

lokal mieszkalny - samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa takie lokale.

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy o własności lokali, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Art. 2 pkt 4

dom jednorodzinny - budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.), w którym znajduje się wyłącznie lokal mieszkalny.

Za **dom jednorodzinny** należy więc rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku - jednakże z zastrzeżeniem na potrzeby programu „Mieszkanie dla młodych”, iż w budynku tym znajduje się **wyłącznie lokal mieszkalny**.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na wyodrębnienie w ustawie o własności lokali oprócz pomieszczeń pomocniczych, które znajdują się wewnątrz samego lokalu mieszkalnego, definicji pomieszczeń przynależnych.

Są to mogące przynależeć do lokalu „jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „**pomieszczeniami przynależnymi**”. Warto w tym

miejscu zwrócić uwagę, że ustawodawca określając definicję pomieszczeń przynależnych nie utworzył zamkniętego katalogu tych pomieszczeń, wskazując jedynie, jakie pomieszczenia w szczególności należy uznać za pomieszczenia przynależne. Wyliczenie ustawowe ma więc charakter otwarty. Uzasadnione wydaje się stwierdzenie, że pomieszczenie w domu jednorodzinnym, w którym znajduje się urządzenie grzewcze i które służy do technicznej obsługi budynku można uznać za pomieszczenie przynależne, przez co jego powierzchnia nie jest zaliczana do powierzchni użytkowej.

Wyodrębniając pojęcie pomieszczeń przynależnych ustawodawca wprowadza wyraźne rozróżnienie pomiędzy dwoma pojęciami: pomieszczeniami pomocniczymi i pomieszczeniami przynależnymi. Zważywszy na powyższe można przyjąć, że powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego nie stanowi części składowej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jako takiego.

Art. 2 pkt 7

powierzchnia użytkowa mieszkania - powierzchnią użytkową lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

Przez **powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego** należy więc rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnią użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Dodatkowo, zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 7, dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. 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 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

Zważywszy zaś na definicję domu jednorodzinnego przyjętą na potrzeby ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, powierzchnią użytkową w przypadku domu należy rozumieć w sposób analogiczny jak i powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego.

Z powyższej definicji wynika, których powierzchni nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, a wśród nich nie jest wymieniona powierzchnia klatki schodowej. Zatem w przypadku, gdy klatka schodowa służy wyłącznie właścicielowi lokalu mieszkalnego, to jej powierzchnię zalicza się do powierzchni użytkowej tego lokalu mając na uwadze zasady, o których mowa w przytoczonym powyżej art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie praw

lokatorów (...), czyli wysokość poszczególnych części tej klatki schodowej (pod biegami schodów i spoczników).

Odrębnym zagadnieniem jest natomiast sposób obliczania powierzchni budynku, w tym także powierzchni użytkowej.

Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi nie precyzuje sposobu obliczania powierzchni użytkowej budynku. Podobnie również przepisy dotyczące zagadnień z zakresu budowlanego procesu inwestycyjnego, normujące działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych, nie regulują zasad dotyczących wyboru i stosowania metod obliczania powierzchni użytkowej. W takiej sytuacji należałoby stosować powszechnie obowiązujące zasady obliczania powierzchni użytkowej.

Dla potrzeb obliczania powierzchni użytkowej do dnia 3 kwietnia 1999 r. powszechnie obowiązywała **Polska Norma PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określanie i zasady obmiaru”**. Norma ta utraciła status normy obowiązującej z dniem wejścia w życie rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm (Dz. U. Nr 22, poz. 209), ponieważ nie została włączona do wykazu obowiązujących Polskich Norm, stanowiącego załącznik do rozporządzenia. Norma PN-70/B-02365 została także wycofana przez Polski Komitet Normalizacyjny ze zbioru norm w związku z ustanowieniem normy **PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”**.

W celu zapewnienia m.in. jednolitości i spójności polskich przepisów z zakresu normalizacji, a także zgodności z zasadami normalizacji europejskiej i międzynarodowej, w dniu 12 września 2002 r. uchwalona została ustawa o normalizacji (Dz. U. Nr 169 poz. 1386 z późn. zm.), określającą podstawowe cele i zasady normalizacji oraz jej organizację i finansowanie. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy polskie normy (powszechnie dostępne i oznaczane symbolem PN) stosowane są na zasadach dobrowolności. Zapis ten oznacza dopuszczenie możliwości stosowania w umowach zarówno umów najnowszych, jak również norm starszych, pochodzących ze zbioru norm branżowych, które z dniem wejścia w życie zostały zarchiwizowane przez PKN (art. 28 ustawy).

W świetle przedstawionych powyżej wyjaśnień można wysnuć wniosek, że z punktu widzenia spełnienia warunków ustawy rozstrzygającym jest nieprzekroczenie określonych w ustawie limitów powierzchniowych (75/85 m² dla lokalu mieszkalnego i 100/110 m² dla domu jednorodzinnego). Wybór właściwej normy do obliczania powierzchni należy natomiast do umawiających się stron - przy czym dopuszczalne jest stosowanie normy PN-70/B-02365, jak również PN-ISO 9836:1997.

Ustawodawca nie wskazując w ustawie wg jakiej normy należy obliczać powierzchnię użytkową wyraził tym samym zasadę pełnej swobody doboru sposobu obliczeń, uwzględniając dobrowolność stosowania Polskich Norm na gruncie ustawy o normalizacji. Jednocześnie oznacza to, że w przypadkach gdy wielkość powierzchni użytkowej liczona wg wybranej normy znajduje się na granicy limitu uprawniającego do skorzystania z kredytu

preferencyjnego i stosowania dopłat, ustawodawca daje dowolność umożliwiającą zastosowanie normy korzystniejszej dla potencjalnego beneficjenta ustawy (takiej normy, wg której obliczona powierzchnia użytkowa „zmieści się” w limicie ustawowym).

Na koniec należy zwrócić uwagę, że powoływane powyżej normy są stosowane do obliczania powierzchni jako takiej, niezależnie od jej rodzaju, tzn. zarówno powierzchni całkowitej, powierzchni netto, jak i powierzchni użytkowej. Odrębnym zagadnieniem jest natomiast zaliczanie bądź nie powierzchni poszczególnych pomieszczeń (obliczonej uprzednio wg wybranej normy) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, branej za podstawę ustalenia prawa do skorzystania z finansowego wsparcia na podstawie ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Podsumowując, poniżej zamieszczamy poglądową tabelę dotyczącą powierzchni zaliczanych lub nie do powierzchni użytkowej na potrzeby ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi - z zastrzeżeniem wynikającym z przytoczonej powyżej definicji powierzchni użytkowej.

Nazwa pomieszczenia	Zaliczenie do powierzchni użytkowej w rozumieniu ustawy
Pokój	Tak
Kuchnia	Tak
Spizarnia	Tak
Przedpokój	Tak
Alkova	Tak
Hol	Tak
Korytarz	Tak
Łazienka	Tak
Inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania	Tak
Balkon	Nie
Taras	Nie
Loggia	Nie
Antresola	Nie
Szafa w ścianie	Nie

Schówek w ścianie	Nie
Pralnia	Nie
Suszarnia	Nie
Wózkownia	Nie
Strych	Nie
Piwnica	Nie
Komórki przeznaczone do przechowywania opału	Nie
Garaż	Nie
Kotłownia/Pomieszczenie, w którym znajduje się urządzenie grzewcze	Nie
Klatka schodowa - Schody wewnętrzne	Tak