**Powierzchnia mieszkania nie zawsze taka sama**

**Kupując mieszkanie, możemy zakładać, że będzie ono miało powierzchnię zgodną z deklarowaną przez dewelopera. Niestety, powierzchnia ujęta w projekcie często różni się od faktycznej, a w przypadku lokalu już wybudowanego, różnice pomiędzy podobnymi lokalami mogą wynikać z przyjętej metody pomiaru.**

To, jaką powierzchnię będzie miało mieszkanie, jest dla kupującego bardzo ważną sprawą. Niestety, jednoznaczne ustalenie powierzchni mieszkania nie jest sprawą łatwą.

- Ustalona powierzchnia lokalu wpływa na cenę nabycia mieszkania. Od ustalonej wielkości mieszkania zależy również wysokość opłat eksploatacyjnych obciążających nabywcę, wysokość tych opłat ustalana jest bowiem w proporcji do powierzchni lokalu – mówi adwokat Marta Kawecka z portalu LegalnaBudowa.pl.

**Wymiary mogą ulec zmianie**

Niestety, zgodnie ze stanowiskiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, z przyczyn technicznych nie jest możliwe, aby wszystkie budowane lokale miały powierzchnię dokładnie zgodną z projektem. Dlatego związek uważa, że dopuszczalne jest zawarcie w umowie deweloperskiej zapisu, iż ostateczna powierzchnia mieszkania może różnić się od tej zapisanej w umowie.

Opinię zgodną z tym stanowiskiem wydali biegli z Politechniki Gdańskiej, którzy stwierdzili, że „zachowanie całkowitej zgodności powierzchni powykonawczej z powierzchnią projektowaną nie jest możliwe ze względu na charakter procesu budowlanego”, a „dopuszczalne różnice pomiędzy projektowaną a rzeczywistą powierzchnią użytkową mieszkań (…) wynoszą dla budynków murowanych od 4,3 proc. (dla mieszkań o pow. 25 m.kw.) do 2,1 proc. (dla mieszkań o pow. 100 m.kw.)”.

Choć w procesie budowlanym ostateczna powierzchnia mieszkania może się różnić od tej zawartej w projekcie, różnica nie powinna mieć wpływu na ostateczną cenę mieszkania. W prowadzonym przez Urząd Konkurencji i Konsumentów rejestrze klauzul niedozwolonych znajduje się bowiem zapis, który wskazuje, że nie można uzależniać ostatecznej ceny mieszkania od faktu, o którym konsument dowiaduje się już po podpisaniu umowy deweloperskiej.

Warto jednak zauważyć, że stanowiska sądów w sprawach związanych z tym problemem nie zawsze były pomyślne dla kupujących. Szczególnie ważne jest stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z 12 września 2014 r. (I CSK 624/13) stwierdził, że „postanowienie wzorca umowy, które przewiduje określenie ostatecznej ceny lokalu zgodnie z jego rzeczywistą powierzchnią, ustaloną po zakończeniu inwestycji (wskazaną w dokumentacji podwykonawczej), nie może być uznane za rażąco naruszające interesy konsumenta”.

**Powierzchnia użytkowa według ustawy**

Rozbieżności dotyczące powierzchni danego lokalu mogą wynikać nie tylko z faktu, że ostateczne wymiary odbiegają od planu budowlanego. Powierzchnia mieszkania będzie różna w zależności od tego, w jaki sposób deweloper dokona pomiaru.

Podstawowe zasady zostały ustalone w ustawie z 21 czerwca 2001 r – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z zawartą w niej definicją powierzchni użytkowej lokalu, obejmuje ona wszystkie pomieszczenia znajdujące się w lokalu, a w szczególności pokoje, kuchnie, spiżarnie, przedpokoje, alkowy, hole, korytarze, łazienki oraz inne pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się natomiast powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Zgodnie z ustawą, obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Pomieszczenia lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,2 m należy zaliczać do obliczeń w 100 %. Pomieszczenia lub ich części o wysokości równiej lub większej od 1,4 m lecz mniejszej od 2,2 m należy uwzględniać w 50 %. Pomieszczenia o wysokości mniejszej od 1,4 m pomija się całkowicie.

To jednak nie wszystko, ponieważ co do pozostałych zasad obliczania powierzchni, ustawa odsyła do Polskiej Normy, odpowiedniej do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie. I to ona powinna mieć decydujące znaczenie przy określaniu powierzchni lokalu.

**Cena mieszkania zależy od pomiaru**

Problem wynika stąd, że obecnie w Polsce obowiązują dwie normy. Norma pierwsza, starsza, to PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru”. Norma druga, nowsza, została oznaczona jako PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

- Obie normy są stosowane równolegle, ponieważ wprowadzenie normy nowszej nie skutkowało wycofaniem normy starszej. Formalnie więc starsza norma nadal obowiązuje – mówi adwokat Marta Kawecka.

W zależności od tego, która norma zostanie zastosowana w konkretnej sytuacji, inny będzie metraż tego samego mieszkania. Różnice mogą wynosić nawet kilka metrów kwadratowych. W praktyce, to samo mieszkanie zmierzone zgodnie ze starszą normą może być nawet o kilkanaście tysięcy złotych droższe w stosunku do mieszkania zmierzonego według nowszych zasad.

- Zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego (tzw. ustawa deweloperska), każda umowa deweloperska musi określać sposób pomiaru powierzchni – mówi przedstawicielka portalu LegalnaBudowa.pl. - Strony powinny więc powołać się na jedną z wyżej opisanych norm, według których dokonywany będzie obmiar. Dla kupującego lepsze byłoby skorzystanie z nowszej normy, dla dewelopera, ze starszej – podkreśla.

Na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. co do zasady powinno się stosować nowszą normę, wciąż jednak można spotkać się z sytuacjami, w których stosowana jest norma starsza. Poza tym warto zauważyć, że na rynku wtórnym większość mieszkań wybudowanych zostało przed 2012 rokiem, a mierząc je, stosowano starsze zasady pomiaru.

Oznacza to, że wiele mieszkań dostępnych w sprzedaży ma powierzchnię „zawyżoną” w stosunku do normy nowszej. W efekcie, w treści ksiąg wieczystych często podana jest powierzchnia użytkowa lokalu większa, niż ta rzeczywista, dokonana w świetle istniejących wykończonych ścian. I wcale nie oznacza to, że ktoś próbował nas oszukać. Z punktu widzenia kupującego, bardziej korzystny jest jednak zakup mieszkania zmierzonego według nowych zasad.

Źródło: [LegalnaBudowa.pl](http://legalnabudowa.pl)

Fot. Pixabay.com