

## **Jakie pomieszczenia zaliczają się do powierzchni użytkowej w rozumieniu programu „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), zwana dalej ustawą MdM, określa warunki udzielenia finansowego wsparcia w związku z zakupem 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 MdM 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”:

- 1) zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawy MdM **lokal mieszkalny** jest rozumiany jako 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.
- 2) zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy MdM **dom jednorodzinny** to 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

jednorodzinny, 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.

Zgodnie z art. 2 pkt 7 ustawy MdM **powierzchnia użytkowa mieszkania** jest rozumiana jako powierzchnia 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 powierzchnię 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.

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

Z powyższej definicji wynika, których powierzchni nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu, a wśród nich nie jest wymieniona powierzchnia klatki schodowej. Zatem w przypadku, gdy klatka schodowa służy wyłącznie właścicielowi lokalu, to jej powierzchnię zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mając na uwadze zasady, o których mowa w wymienionym na wstępie pisma art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), czyli wysokość poszczególnych części tej klatki schodowej (pod biegami schodów i spoczników).

Podsumowując, poniżej zamieszczamy tabelę dotyczącą powierzchni zaliczanych lub nie do powierzchni użytkowej na podstawie ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

<b>Nazwa pomieszczenia</b>	<b>Zaliczenie do powierzchni użytkowej w rozumieniu ustawy</b>
Pokój	Tak
Kuchnia	Tak
Spiżarnia	Tak
Przedpokój	Tak
Alkova	Tak
Hol	Tak
Korytarz	Tak

Łazienka	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
Inne pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania	Tak

### **Pomiar powierzchni użytkowej w programie „Mieszkanie dla młodych”**

*Ustawa z dnia 27 września 2014 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. poz. 1304 z późn. zm.) w art. 2 pkt 7 definiuje powierzchnię użytkową mieszkania, jako powierzchnię 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.). Zgodnie z powołanym przepisem, przez powierzchnię użytkową mieszkania na potrzeby stosowania przepisów ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi należy rozumieć „powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię 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”.*

Przyjęta definicja określa zakres powierzchni użytkowej pomieszczeń wchodzących w skład powierzchni użytkowej całego lokalu, jak również związane z budynkiem/lokałem powierzchnie wyłączone z zakresu stanowiącego podstawę do ustalenia tej wysokości.

W zakresie zasad obmiaru tak zdefiniowanej powierzchni użytkowej mieszkania *ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi* nie wskazuje szczególnej normy określającej szczegółowy sposób obmiaru powierzchni użytkowej. Z uwagi na objęcie zakresem działania ustawy wyłącznie nowo wybudowanych mieszkań przyjęte w tym zakresie rozwiązania wynikają jednak z:

- 1) art. 10 ust. 7 i 8 ustawy, tj. przepisów określających dokumenty stanowiące podstawę weryfikacji (z uwagi na limity powierzchni użytkowej i ceny mieszkania) uprawnienia nabywcy do finansowego wsparcia - umowa o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania lub umowa deweloperska, ewentualnie warunkowo również umowa przedwstępna lub dane zawarte w prospekcie informacyjnym dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 2) w ww. kontekście wskazania normy PN-ISO 9836:1997, jako obowiązującej podstawy dla wymiaru wskaźników powierzchniowych i kubaturowych dla nowych przedsięwzięć deweloperskich po zmianach prawnych związanych z wejściem w życie *ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (Dz. U. Nr 232, poz. 1377)<sup>1</sup>;
- 3) w pozostałym zakresie art. 5 ust. 3 *ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji* (Dz. U. Nr 169, poz. 1386 z późn. zm.), wskazującego na dobrowolne stosowanie Polskich Norm - w związku z występowaniem w ofercie rynku pierwotnego mieszkań, których sprzedaż rozpoczęła się przed wejściem w życie *ustawy o ochronie praw nabywcy w lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, występowanie w umowach wskazanych w pkt 1 powierzchni określonej przy wykorzystaniu obowiązującej do 1999 roku normy PN-70/B-02365 jest możliwe, a poprawność takiego obmiaru w związku z programem MdM nie wykluczają przepisy *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi*.

W ww. kontekście należy zauważyć, że poza powołaną w art. 2 ust. 1 pkt 7 *ustawy o ochronie praw lokatorów (...)* definicją powierzchni użytkowej lokalu, art. 2 ust. 2 tej ustawy odnosi się również do sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu. Uwzględniając powyższe wyjaśnienia, wskazane w art. 2 ust. 2 ww. ustawy zasady wymiaru powierzchni użytkowej lokalu nie mają jednak zastosowania do programu „Mieszkanie dla Młodych”, będąc szczególną formą pomiaru przyjętą na potrzeby *ustawy o ochronie praw lokatorów (...)* w odniesieniu do wszystkich lokali będących przedmiotem najmu, stanowiąc normę ujednolicającą zasady określania tej wielkości dla potrzeb np. ustalenia wysokości stawki czynszu oraz określania wydatków związanych z utrzymaniem lokalu.

---

<sup>1</sup> Ustawa wprowadziła zmiany do art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.). Na podstawie ww. przepisu zostało wydane rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 462 z późn. zm.). Zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 9 ww. rozporządzenia, w przypadku obiektów budowlanych część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu powinna określać powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia. Załącznik do rozporządzenia wymienia w tym zakresie (wiersz 9) normę PN-ISO 9836:1997. Powyższe przepisy weszły w życie w dniu 29 kwietnia 2012 r.