



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zespół opinii technicznych Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP

opinia nr 3

Dotyczy: powierzchnia użytkowa antresoli oraz schodów.

podstawa prawna:

1. Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Z 2023 poz. 682);
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r. Poz. 1225);
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz. U. z 2022 r. Poz. 1679);

Zagadnienie:

1. Czy w domu jednorodzinnym antresola jest powierzchnia użytkowa?
2. Czy w domu jednorodzinnym schody zaliczamy do powierzchni użytkowej? W PKN jest zapisane że wg PN - ISO 9836-1997 że w domach jednorodzinnych pow. użytkowa odpowiada pow. całkowitej. Nie można z niej wydzielić pow. ruchu, gdyż nie jest to pow. przeznaczona do wspólnej komunikacji dla użytkowników różnych lokali.

Wyjaśnienia:

Ad. 1. stan obecny przepisów:

Antresola nie tworzy kondygnacji ale jej powierzchnia zaliczana jest do powierzchni użytkowej kondygnacji, w której się znajduje.

Zgodnie z treścią § 3 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pojęcie antresoli zostało zdefiniowane jako:

antresoli - należy przez to rozumieć górną część kondygnacji lub pomieszczenia znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona;

Ad.2. stan obecny przepisów:

Budynek mieszkalny jednorodzinny, literalnie jest budynkiem o jednym lub dwóch lokalach mieszkalnych, zgodnie z definicją z ustawy Prawo budowlane:

Art. 3. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

...

2a) budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to 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;

W związku z powyższym, przy określaniu powierzchni użytkowej budynku należy stosować zasady opisane w rozporządzeniu w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, tj.:

§ 12. Powierzchnie budynku określa się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku nr 2 do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b.

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

4) charakterystyczne parametry obiektu budowlanego, w szczególności: ...

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 trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,

W świetle powyższych przepisów, dom jednorodzinny wielokondygnacyjny, należy traktować jako budynek z jednym, bądź dwoma lokalami wielopoziomowymi, w związku z czym powierzchnie użytkowej schodów i podestów nie uwzględnia się w sumie powierzchni użytkowej lokalu, a w przypadku domu jednorodzinne jednolokalowego – w powierzchni użytkowej domu. Analogicznie, powierzchnia antresoli powinna zostać w zestawieniu uwzględniona.

W/w rozporządzenie przywołuje w § 12 w Polską Normę, która jest sprecyzowana w załączniku nr 2 do rozporządzenia, jako normę o nr PN-ISO 9836. Zaznaczyć przy tym należy, że treść § 12 odsyła co prawda do zasad określania powierzchni opisanych w Polskiej Normie ale z wyraźnym uwzględnieniem „wyjątków” opisanych w samym rozporządzeniu, które należy traktować nadrzędnie.

Podkreślić należy, że zgodnie z art. 7a Kodeksu Postępowania Administracyjnego:

*"Jeżeli przedmiotem postępowania administracyjnego jest nałożenie na stronę obowiązku bądź ograniczenie lub odebranie stronie uprawnienia, a w sprawie pozostają **wątpliwości co do treści normy prawnej, wątpliwości te są rozstrzygane na korzyść strony**, chyba że sprzeciwiają się temu sporne interesy stron albo interesy osób trzecich, na które wynik postępowania ma bezpośredni wpływ."*

Z wyrazami szacunku

Zespół opinii technicznych i
Przewodniczący Mazowieckiej
Okręgowej Rady IARP
Łukasz Górzyński