



„Czy można wliczać ścianki działowe przy sprzedaży lokali?”

Warszawa, 27.02.2019

Przeanalizowaliśmy w ramach firmy wiele rzutów lokali o powierzchni 40–45 m² ze ścianami działowymi o szerokości 12 cm (liczone z tynkami). O jaką powierzchnię toczy się wojna? **Powierzchnia podłogi zajęta przez ściany działowe wewnątrz lokalu to średnio 2 m².** Pomnóżmy to teraz przez cenę za m² kupowanego lokalu i ilość sprzedawanych lokali. Nie bez powodu mamy w tych sprawach 3 telefony tygodniowo od kupujących i deweloperów.

Adrian Hołub prelekcję na ten sam temat wygłosił podczas 22. Kongresu Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości i jako jedyny z 17-stu prelegentów otrzymał owacje na stojąco. Dlatego z przyjemnością zapraszamy na wydarzenie organizowane w Warszawie. W każdym tygodniu mamy średnio 3 telefony od osób kupujących lokale oraz od samych deweloperów. Żadna ze stron nie wie w 100% co jest słuszne. Wielokrotnie byliśmy mediatorem między stronami, które często sądownie dochodziły roszczeń z tego tytułu. Czy można zatem wliczać powierzchnie pod ścianami działowymi, powierzchnie wnęk okiennych i przejść drzwiowych? Po odpowiedzi zapraszamy na **prelekcję na temat „Czy można wliczać ścianki działowe przy sprzedaży lokali? - Dwa podejścia deweloperów”.**

W programie :

09:30 – 12:30 Czy można wliczać ściany działowe przy sprzedaży lokali?

- Ściany działowe – wliczać do powierzchni użytkowej czy nie?
- Czym jest powierzchnia konstrukcji ?
- Dwa podejścia deweloperów w liczeniu powierzchni użytkowej.
- Podejście 1 – na korzyść sprzedającego, czyli podejście, które wlicza ściany działowe, wnęki i przejścia do powierzchni użytkowej („mieszkanie wydmuszka”)
- Podejście 2 – na korzyść kupującego, czyli podejście zgodne z przepisami prawa w różnych dokumentach iu urzędach
- Jakimi aktami prawnymi powinien wesprzeć się kupujący lokal?
- Ustawa deweloperska
- Ustawa o własności lokali
- Prawo budowlane
- Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
- Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych
- Zaświadczenia o samodzielności lokali według obu podejść
- Podatek od nieruchomości
- Kilka istotnych pojęć w zakresie powierzchni, które powinien znać kupujący mieszkanie i deweloper
- powierzchnia użytkowa netto
- powierzchnia kondygnacji netto
- powierzchnia użytkowa
- powierzchnia usługowa
- powierzchnia ruchu
- powierzchnia użytkowa podstawowa a pomocnicza
- powierzchnia ze względu na stopień przykrycia
- powierzchnia konstrukcji
- powierzchnia całkowita
- Jak mierzyć powierzchnie schodów w lokalach na sprzedaż?

- Jak liczyć powierzchnie antresoli w lokalach na sprzedaż?
- Metryczka lokalu – co powinna zawierać?
- Która norma pomiaru powierzchni stanowi podstawę sprzedaży lokalu PN-ISO 9836:2015-12 czy PN-ISO 9836:1997?

Prowadzący: Adrian Hołub

[Doradca Rynku Nieruchomości, Członek Zarządu Geodetic, Inwestor, Geodeta, Autor, Trener, Wykładowca Akademicki]

- > doradza inwestorom i zarządcom międzynarodowych firm od 12 lat
- > pomierzył łącznie 5 mln m² powierzchni
- > jest ekspertem systemu prawnego Legalis
- > broni właścicieli przy kontrolach skarbowych
- > szkoli corocznie ~1000 osób rynku nieruchomości
- > jest prelegentem wielu kongresów nieruchomościowych
- > autor 58 artykułów branżowych w nieruchomościach
- > współautor Rocznika Geodetic
- > współorganizator Ogólnopolskich Kongresów Geodetic
- > wykładowca akademicki na Uniwersytecie Gdańskim i Uniwersytecie Łódzkim

50 deweloperów z Polski przyjeżdża na Akademię Inwestora

> współwłaściciel Inwestycji „[Malinowa 16](#)”

informacje i bilety na
stronie <http://academy.geodetic.co/akademia-inwestora-czy-mozna-wliczac-scianki-dzialow-e-przy-sprzedazy-lokali-dwa-podejscia-deweloperow-warszawa-27-02-2019/>

źródło: academy.geodetic.co