



Minister
Rozwoju i Technologii

Data: 23 listopada 2021 r.
Znak sprawy: DAB-II.053.11.2021

Pan
Marek Nowak

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Minister Rozwoju i Technologii działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) zawiadamia, że po rozpatrzeniu Pana petycji z dnia 8 września 2021 r. w sprawie lokali użytkowych jako lokali o funkcji mieszkalnej uznał, iż petycja nie zasługuje na uwzględnienie.

UZASADNIENIE

Przedmiotem rozpatrywanej petycji jest wniosek o „podjęcie inicjatywy legislacyjnej w przedmiocie wyeliminowania praktyki wprowadzania do obrotu prawnego lokali użytkowych jako lokali o funkcji mieszkalnej” w przypadkach gdy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie dopuszczają na danym terenie zabudowy mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyższe, w pierwszej kolejności należy wskazać, iż w zakresie przedmiotu petycji minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa podejmował już działania dotyczące wprowadzania do obrotu tzw. „mikroapartamentów”, czy też „condohoteli”.

Resort wspólnie z Komisją Nadzoru Finansowego i Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów analizował ewentualne zagrożenia powodowane funkcjonowaniem tego typu pomieszczeń. Wśród zidentyfikowanych problemów znalazły się m.in. praktyka sugerowania nabywcom przez podmioty profesjonalne, że „mikroapartamenty” będą mogły być przekształcone w pełnoprawne mieszkania, towarzyszące obrotowi lokalami obietnice wysokich zysków z inwestycji oraz zachęty do zaciągania zobowiązań finansowych (tzw. lewarowanie).

Ponieważ samo wprowadzanie do obrotu „mikroapartamentów” nie jest nielegalne, działania organów administracji publicznej koncentrowały się początkowo na uświadamianiu ryzyk związanych z inwestowaniem w takie lokale. Powstała dedykowana strona internetowa: oczarowani.pl, na której można znaleźć wiarygodne informacje dotyczące m.in. statusu prawnego nieruchomości (np. czy budynek będzie budynkiem zamieszkania zbiorowego czy budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym).

Na gruncie prawnym rozwiązania służące ochronie nabywców mieszkań m.in. w kontekście metrażu lokalu, jak słusznie zauważono we wskazanym w petycji artykule, wprowadziła m.in. ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177, z późn.zm.). Należy przypomnieć, że inicjatywa ta została podjęta przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w związku z wnioskami płynącymi z szeroko zakrojonych analiz funkcjonowania dotychczas obowiązującej ustawy, wskazującymi, że dotychczasowe rozwiązania prawne nie zapewniają osobom decydującym się na kupno mieszkania należytej i skutecznej ochrony w relacjach z podmiotami profesjonalnymi. W pracach nad nową regulacją aktywnie uczestniczył również minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Jednym z rozwiązań odnoszących się do problemu „mikroapartamentów” jest art. 28 ww. ustawy. Nakłada on na podmiot profesjonalny zawierający z osobą fizyczną umowę, której celem jest przeniesienie własności lokalu niespełniającego wymogów dla lokalu mieszkalnego w rozumieniu przepisów prawnych, obowiązek poinformowania tej osoby, że:

- 1) lokal będący przedmiotem umowy nie jest lokalem mieszkalnym;
- 2) do umowy nie mają zastosowania przepisy ww. ustawy, w szczególności środki pieniężne wpłacane przez nabywcę na poczet realizacji tej umowy nie są objęte ochroną przewidzianą w ww. ustawie (w tym ochroną realizowaną z wykorzystaniem środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego).

Podmiot profesjonalny jest obowiązany przekazać te informacje osobie fizycznej na trwałym nośniku w terminie umożliwiającym zapoznanie się tej osoby z ich treścią przed zawarciem ww. umowy. Przepis ten ma służyć ograniczeniu przypadków, w których osoby fizyczne są wprowadzane w błąd co do prawnego statusu lokalu i nieświadomie nabywają lokale, które w świetle prawa nie są lokalami mieszkalnymi.

Niezależnie od powyższego, należy dodatkowo wyjaśnić przedmiotowe zagadnienie na gruncie prawa budowlanego, bowiem już obecnie obowiązujące przepisy z tej materii mają w tym zakresie zastosowanie.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.), zwana dalej „ustawą – Prawo budowlane”, która normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach, w art. 5 ust. 1 stanowi, iż obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. Z kolei art. 5 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane nakazuje użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Zgodność inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu jest wymagana od początku procesu budowlanego, a organ administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, dokonuje w tym przedmiocie sprawdzenia przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Należy przy tym wskazać, iż art. 20 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane stanowi, iż do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Podkreślić należy, że projektowanie stanowi jedną z działalności polegającej na wykonywaniu samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, czyli obejmującej dokonywanie fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielne rozwiązywanie zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych. Dlatego też, tam gdzie norma prawna nie zawiera precyzyjnych wytycznych, to projektant, uwzględniając specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, w oparciu o wiedzę techniczną oraz posiadane kwalifikacje i doświadczenie zawodowe dokonuje fachowej oceny i proponuje najlepsze w swojej ocenie rozwiązanie.

Ponadto należy wskazać, iż wśród przepisów mających szczególne znaczenie w kontekście omawianego zagadnienia, są także warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, które dla budynków określone zostały w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), zwanym dalej „rozporządzeniem Wt”.

Przepisy rozporządzenia Wt, zgodnie z § 2 ust. 1, stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem §135 ust. 10 oraz par. 207 ust. 2 przedmiotowego rozporządzenia.

W § 3 pkt 14 rozporządzenia Wt zawarta została definicję lokalu użytkowego, zgodnie z którą przez lokal użytkowy należy rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym. Definicje pojęć takich jak: mieszkanie, pomieszczenie techniczne oraz pomieszczenie gospodarcze zawarte są kolejno w § 3 pkt 9, 12 i 13 tego rozporządzenia. Jednocześnie zaznaczyć należy, iż w rozdziale 7. Działu III. rozporządzenia Wt (§ 90- 95) zawarte są szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych - m.in. w zakresie minimalnej powierzchni użytkowej.

Zgodność podejmowanych działań z ustaleniami planistycznymi musi być zachowana także w przypadku zmiany sposobu użytkowa już istniejącego obiektu bądź jego części, która również jest uregulowana w ustawie – Prawo budowlane. Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane za zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń, a także podjęcie działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Należy przy tym zaznaczyć, iż zawarte w art. 71 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane wyliczenie przykładów uznawanych za zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części ma charakter otwarty, tym samym również inne działania mogą być do tej kategorii zakwalifikowane.

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane wymaga przed jej faktycznym dokonaniem zgłoszenia właściwemu miejscowo organowi administracji architektoniczno-budowlanej (co do zasady - staroście lub wojewodzie - w przypadkach wskazanych w art. 82 ust. 3 i ust. 4 ustawy – Prawo budowlane). Jednym z dokumentów wymaganych przy takim zgłoszeniu jest zaświadczenie lub kopię zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub kopię tej decyzji, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 71 ust. 2 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane).

W przypadku, gdy zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części narusza ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innych aktów prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ administracji architektoniczno-budowlanej zgodnie z art. 71 ust. 5 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane wnosi sprzeciw do zgłoszenia.

Z kolei organem właściwym do ustalenia, czy w konkretnym przypadku doszło do samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego jest właściwy organ nadzoru budowlanego (co do zasady – powiatowy inspektor nadzoru budowlanego lub wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego - w przypadkach wskazanych w art. 82 ust. 3 i ust. 4 ustawy – Prawo budowlane).

W razie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia organ nadzoru budowlanego wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części oraz nakłada obowiązek przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w art. 71 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, czyli m.in. ww. zaświadczenie lub kopię zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub kopię tej decyzji, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie w zależności od spełnienia wymaganych warunków,

bądź ustala wysokość opłaty legalizacyjnej, bądź w drodze decyzji nakazuje przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Ponadto, zgodnie z art. 93 pkt 9b ustawy – Prawo budowlane, kto zmienia sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia, o którym mowa w art. 71 ust. 2 albo pomimo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 71 ust. 3–5 podlega karze grzywny.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. UE 119 z 4 maja 2016, str.1, z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, email: kancelaria@mrpit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPIT/SkrytkaESP, natomiast wykonującym obowiązki administratora jest Dyrektor Departamentu Architektury, Budownictwa i Geodezji.
2. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: Inspektor Ochrony Danych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, adres e-mail: iod@mrpit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. na podstawie obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870), w celu rozpatrzenia petycji.
4. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane podmiotom do tego uprawnionym na podstawie odrębnych przepisów.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów przetwarzania, nie krócej niż okres wskazany w przepisach o archiwizacji.
6. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.

7. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
8. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
9. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich sprostowania.
10. Przysługuje Pani/Panu również prawo do złożenia skargi w związku z przetwarzaniem ww. danych do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, na adres: 00-193 Warszawa, ul. Stawki 2.

upoważnienia, z wyrazami szacunku

Małgorzata Getlich
zastępca dyrektora departamentu
/ kwalifikowany podpis elektroniczny /