

INFORMACJA

W związku z licznymi zapytaniem oraz wątpliwościami dotyczącymi wynajmowania pokoi w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zarówno położonych w miastach jak i na wsi (agroturystyka) Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego informuje, że: Ustawa Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.) art. 3 pkt 2a zawiera definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego : jest 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. Wprowadzenie ograniczenia wydzielenia powierzchni użytkowej do 30% ma zapobiegać budowaniu budynków jednorodzinnych, które w rzeczywistości mają pełnić funkcję wielorodzinną bądź użytkową.

Przez budynek zamieszkania zbiorowego należy rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny.

W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 187 ze zm.) wprowadzone zostały definicje obiektów hotelarskich. Wyodrębnienie takiej kategorii budynków nie oznacza, że pokoje w budynkach mieszkalnych nie mogą być wykorzystywane pod wynajem w związku z prowadzoną działalnością przy zachowaniu mieszkalnej funkcji budynku. Przepisy Prawa budowlanego tego nie zabraniają, a np. art. 35 ust. 3 ustawy o usługach turystycznych wyraźnie stanowi, że za inne obiekty, w których mogą być świadczone usługi hotelarskie, uważa się także wynajmowane przez rolników pokoje, jeżeli obiekty te spełniają minimalne wymagania. Oznacza to, iż za obiekty w rozumieniu tej ustawy uważa się pokoje, a nie cały budynek. Jednakże jak stanowi art. 71 ust 1 pkt 2 ww. ustawy Prawo budowlane przez 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. Przy czym przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego należy

rozumieć nie tylko przeznaczenie obiektu do innego rodzaju użytkowania, lecz także zintensyfikowanie dotychczasowego sposobu użytkowania obiektu. Zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części sprowadza się przede wszystkim do ustalenia, czy i w jakim stopniu podjęcie lub zaniechanie w tym obiekcie działalności związanej z jego użytkowaniem wpływa na zmianę wymagań stawianych obiektowi, związanych głównie z bezpieczeństwem jego zmienionego sposobu użytkowania. Wymagania te zostały określone w art. 5 Prawa budowlanego i uwzględniają wymienione w art. 71 ust. 1 pkt 2 warunki w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, **zdrowotne**, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska, bądź wielkość lub układ obciążeń. Zatem zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego (lub jego części) jest przede wszystkim podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej wymienione w przepisach warunki.

Ponadto fakt zamieszkania w budynku **jednorodziennym** dodatkowo kilkunastu osób powoduje zmianę standardów higieniczno - sanitarnych, a co za tym idzie zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. W tym miejscu należałoby zwrócić uwagę na zapisy załącznika Nr 7 do rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz. U. z 2006 r. Nr 22, poz. 169, ze zm.), który określa minimalne wymagania co do wyposażenia dla innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie. Przy czym pod pojęciem usług hotelarskich należy rozumieć krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych.

Reasumując, zatem jeśli w budynku mieszkalnym jest zachowana funkcja obiektu jako mieszkalnego, a najem stanowi minimalną część – nie mamy do czynienia z trwałą zmianą wymagającą zgłoszenia, jeśli jednak nastąpiła zmiana przeznaczenia budynku z funkcji wyłącznie mieszkalnej na częściowo usługową (przekraczającą 30% powierzchni całkowitej budynku) należy dokonać zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Lubań, 12 kwietnia 2017 r.

***Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Lubaniu***