

Pytanie: Przedsiębiorca prowadzący OSK poinformował, że chce w lokalu spółdzielczym utworzyć biuro, nie powiadamiając spółdzielni mieszkaniowej o zmianie przeznaczenia pokoju na lokal biurowy. W związku z tym pytanie czy przedsiębiorca prowadzący OSK może wyodrębnić z lokalu mieszkalnego pomieszczenie i przeznaczyć je na lokal biurowy? Jeśli tak, to na jakich zasadach ono powinno funkcjonować? Czy takie pomieszczenie może pełnić funkcję biura dostępnego dla klientów w określonych godzinach, natomiast po godzinach urzędowania może być na powrót wykorzystywane przez właściciela domu jako zwykły pokój mieszkalny?

Odpowiedź: Zgodnie z prawem budowlanym (art. 71) przez zmianę sposobu użytkowania rozumie się 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. Zastosowanie tego przepisu powinno mieć miejsce przykładowo gdy w lokalu ma być prowadzony gabinet lekarski, stomatologiczny, przedszkole, żłobek, szkołę itp.

Jeżeli przedsiębiorca prowadzi w mieszkaniu wyłącznie działalność biurową i przykładowo przychodzą tam klienci by zapłacić, przynieść dokumenty, a przedsiębiorca nie wykorzystuje tego lokalu również do szkolenia, to nie ma podstaw do tego by taka osoba była zobowiązana do zmiany sposobu użytkowania. Przesłanką do zmiany sposobu użytkowania może być skala prowadzonej działalności np. duża liczba klientów przebywających w tym samym czasie w jednym lokalu ma wpływ na bezpieczeństwo pożarowe. W takim przypadku zmiana sposobu użytkowania powinna być dokonana. W przypadku przedsiębiorców prowadzących jednoosobowo działalność gospodarczą taka przesłanka raczej nie będzie mieć miejsca. Jeżeli przedsiębiorca zatrudni w tym lokalu pracownika do obsługi biura, to zmiana sposobu użytkowania powinna być dokonana, z uwagi na wymogi BHP.

Jeżeli nie zachodzą przesłanki o których mowa w art. 71 ustawy prawo budowlane, a pomimo to spółdzielnia stawia wymogi dotyczące zgłoszenia faktu wykonywania działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, to są to sprawy pomiędzy przedsiębiorcą a tą spółdzielnią, nie podlegające kontroli administracyjnej (prawdopodobnie może chodzić o zastosowanie wyższej stawki czynszu lub uzyskanie zgody na zawieszenie szyldu informującego o prowadzonej działalności gospodarczej).

Organem właściwym do którego zgłasza się zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego jest starosta a nie spółdzielnia, zatem pozwolę sobie zasugerować konsultację między wydziałami starostwa, w razie wątpliwości, czy w konkretnym stanie faktycznym istnieją przesłanki do zastosowania art. 71 prawo budowlane.