Nie tylko hotel

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 25, sierpień 2017 23:25
Grzegorz P. Kubalski
Odsłony: 9370

Obiekt z pokojami na wynajem jest obiektem zamieszkania zbiorowego nawet jeśli nie są w nim świadczone usługi hotelarskie.

por. wyrok WSA w Gliwicach z 17 lipca 2017 r., sygn. II SA/Gl 574/17, nieprawomocny

W stanie faktycznym leżącym u podstaw przywołanego wyroku właściciel budynku jednorodzinnego wstawił w każdym z 8 pokoi po 3 łóżka po czym zaczął poszczególne pokoje wynajmować na dłuższe okresy czasu. Wyjaśnił, że wynajem następuje w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, najemcy dzielą się obowiązkami w zakresie utrzymania porządku w budynku i obejściu oraz korzystają ze wspólnych pomieszczeń sanitarnych i kuchni. W budynku nie jest świadczona stała obsługa przez zatrudniony do tego personel.

Przedmiotem sporu stało się to, czy udostępnienie budynku mieszkalnego osobom trzecim w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych stanowi zmianę sposobu użytkowania obiektu. Organ I instancji stanął na stanowisku, że nie; odmienne zdanie miał zarówno organ II instancji, jak i sąd administracyjny.

Sąd wskazał, iż bezsporny jest fakt, że przedmiotowy budynek został wybudowany jako mieszkalny jednorodzinny, w którym zgodnie z art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego, dopuszczalne jest wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali – mieszkalnych bądź także jednego lokalu użytkowego. Zdaniem Sądu, w opisanym stanie faktycznym przedmiotowy obiekt przestał pełnić funkcję mieszkalną, o której mowa w przywołanym przepisie. Poprzez przeznaczenie 8 pokoi na wynajem i ustawienie w każdym z nich 3 łóżek, obiekt stanowi budynek zamieszkania zbiorowego jako przeznaczony do okresowego pobytu ludzi. Tego rodzaju obiekt został wymieniony w § 3 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, podczas gdy budynek mieszkalny, w tym jednorodzinny wymieniono w pkt 4 tego przepisu. Nie ma prawnego znaczenia fakt, że w przedmiotowym obiekcie nie są świadczone usługi hotelarskie. Hotel stanowi jedynie rodzaj budynku zamieszkania zbiorowego, który został przykładowo wymieniony w § 3 pkt 5 rozporządzenia.

Phoca PDF