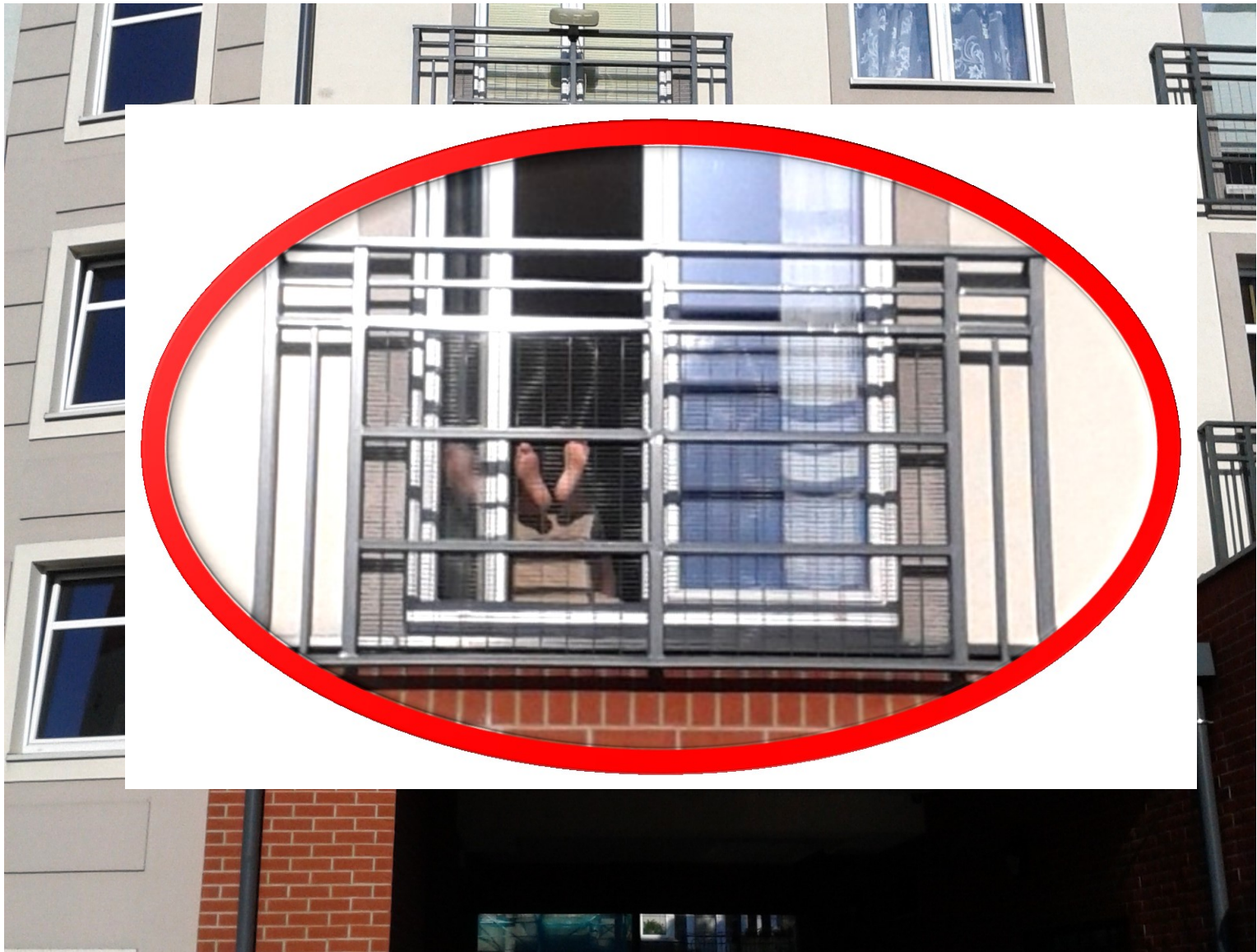


Budownictwo wielorodzinne – w kierunku progresu czy regresji ?





Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w Polsce większość powstającej zabudowy to zabudowa mieszkaniowa. Analizując raport **„Efekty działalności budowlanej w 2020r”** opracowany przez GUS, możemy zauważyć, że rok 2020 jest kontynuacją tendencji wzrostowej w obszarze budownictwa mieszkaniowego i niezmiennie od roku 2016 charakteryzuje się wysokim wskaźnikiem wzrostu. W roku 2020 do użytku **oddano 92,7 tyś.** nowych budynków mieszkalnych czyli o **8,20%** więcej niż w roku poprzednim. W stosunku do roku 2019, procentowy wzrost udziału budownictwa mieszkaniowego wyniósł **6,5%** a w stosunku do roku 2016 aż **35,20%**. Wyżej wymienione wzrosty zostały wygenerowane głównie przez sektor deweloperski oraz klienta indywidualnego. Ze wstępnych danych od stycznia do maja 2021 roku do użytku oddano **87,1 tyś.** mieszkań co oznacza wzrost o **9%** w porównaniu do tego samego okresu w roku 2019.

W domu wielorodzinnym powstaje środowisko społeczne oparte na silniejszych lub słabszych związkach sąsiedzkich. Wynika to z konieczności wspólnego użytkowania przestrzeni w budynku i poza nim.



Masz dość sąsiada z wiertarką?

Własny energooszczędny dom już za 2 miesiące!

- Domy drewniane
- Domki letniskowe
- Konstrukcje dachowe

PARTNER
DOMY DREWNIANE

ul. Przyszłości 20, 70-893 Szczecin
email: info@partner.szczecin.pl

tel. +48 91 4621 756 www.partner.szczecin.pl

Wybrane regulacje prawne dotyczące budownictwa mieszkaniowego w Polsce

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

Według rozporządzenia, kiedy używamy określenia mieszkanie – musimy przez to rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych oraz pomocniczych, które mają odrębne wejście oraz są wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiające stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego.

W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury, jasno zostały określone warunki jakim powinny odpowiadać mieszkania w budynkach wielorodzinnych, określają one między innymi minimalną wielkość mieszkania 1-pokojowego, wysokość pomieszczeń, następczynienie czy jego wyposażenie. Minimalna powierzchnia mieszkania jednopokojowego musi wynosić minimum 25m².

§ 94. Mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25m².

Taka powierzchnia to podstawowe minimum, która jest w stanie zapewnić odpowiednie warunki do prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego. Rozporządzenie nie narzuca minimalnej wielkości danych pomieszczeń w mieszkaniu jednak określa w jakie pomieszczenia pomocnicze i sprzęty gospodarstwa domowego powinno być ono wyposażone:

§92.1. Mieszkanie, oprócz pomieszczeń mieszkalnych, powinno mieć kuchnię lub aneks kuchenny, łazienkę i ustęp wydzielony lub miskę ustępową w łazience, przestrzeń do składowania, miejsce na zainstalowanie pralki domowej oraz przestrzeń komunikacji wewnętrznej.

§93.1. Pomieszczenie mieszkalne, kuchnia oraz aneks kuchenny powinny mieć bezpośrednie oświetlenie światłem dziennym.

§93.2. W mieszkaniach jednopokojowych dopuszcza się stosowanie kuchni bez okien lub aneksu kuchennego połączzonego z przedpokojem, pod warunkiem zastosowania wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej.

Rozporządzenie w zmienionej formie obowiązuje od roku 2018 i nie działa wstecz.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

Do roku 2018, projektantów obowiązywały konkretne parametry przy projektowaniu poszczególnych pomieszczeń w mieszkaniu m.in.:

§94.1. W budynku wielorodzinnym szerokość w świetle ścian pomieszczeń powinna wynosić co najmniej:

- 1) pokoju sypialnego przewidzianego dla 1 osoby – 2,2m;
- 2) pokoju sypialnego przewidzianego dla 2 osób – 2,7m;
- 3) kuchni w mieszkaniu jednopokojowym – 1,8m;
- 4) kuchni w mieszkaniu wielopokojowym – 2,4m.

W mieszkaniu co najmniej jeden pokój powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 16m².

W roku 2018 nastąpiła nowelizacja WT która w dużym stopniu dała swobodę kształtowania struktury mieszkaniowej głównie deweloperom.

Mimo, iż prawo obliguje projektantów i deweloperów do przestrzegania wyżej przytoczonych norm, to na rynku nieruchomości nadal możemy spotkać lokale mieszkalne o mniejszym niż wymaganym metrażu. Furtką dla inwestujących jest możliwość opisanie lokalu jako lokal usługowy, jednak jego docelowe przeznaczenie to lokal mieszkalny. Formalnie wszelkie wymogi zostały spełnione, a na kupującym ciąży tylko i wyłącznie większy podatek VAT (23%).

**Niedostatek przestrzeni w mieszkaniu i
nadmierne ścieśnienie zabudowy = degradacja
środowiska mieszkaniowego**

**Wadliwe środowisko zamieszkania człowieka =
wadliwe relacje społeczne**

Panująca na świecie pandemia Covid 19, nie spowodowała zastoju w branży deweloperskiej. Wręcz przeciwnie, rynek ten nadal rozwija się dynamicznie. Niestety, w przeciągu kilku ostatnich miesięcy, mogliśmy zauważyć wysoki skok cen za 1m² mieszkania a pandemia tylko na chwilę wstrzymała podwyżki cen nieruchomości. **Jednak nie zawsze wzrost cen nieruchomości idzie w parze z ich jakością.** Na wzrost cen nieruchomości składa się wiele czynników, począwszy od wzrostu cen materiałów budowlanych na rynku, częściowy ich brak, duże zainteresowanie mieszkaniem w kontekście inwestycji oraz wzrost cen działek budowlanych.

Okres pandemii unaoczniał nam wszystkim, że mieszkanie spełnia dla nas wiele funkcji. W okresie lockdown-u mogliśmy zauważyć skok zainteresowania mieszkaniem większymi, ludzie potrzebowali wyjść na świeże powietrze dlatego interesowali się mieszkaniem na parterze z dostępem do ogródka, dużymi tarasami czy większymi balkonami.

**Analiza wybranych inwestycji
deweloperskich –
PATODEWELOPERKA**



Pokój z aneksem kuchennym	10,39 m ²
Łazienka	2,24 m ²
Razem	12,63 m²

Inwestycja „GOLDEN SPARROW” – ŁÓDŹ

Według informacji zamieszczonej na stronie inwestora, cena „mieszkania” wynosi 84tyś., co daje w przeliczeniu cenę za 1m² mieszkania ok. 6,5 tysiąca. Na stronie inwestycji możemy przeczytać, że powyższe mieszkania sprzedawane są jako mikroapartamenty w wyremontowanym zespole czterech budynków.

Łączna powierzchnia mieszkania wynosi 12.63m² co według przepisów Prawa Budowlanego nie spełnia normy dotyczącej minimalnej powierzchni mieszkania (25m²).

W powyższym przykładzie, możemy zauważyć brak miejsca na przechowywanie – miejsce na umieszczenie szafy znajduje się po lewej stronie od wejścia do mieszkania, jednak jej powierzchnia będzie zdecydowanie za mała. **W łazience oraz w aneksie kuchennym nie ma miejsca na wstawienie pralki co również jest sprzeczne z warunkami technicznymi. Łazienka nie posiada wentylacji – według załączonej karty mieszkania.** W mieszkaniu możemy zauważyć problem z miejscem do spania, ustawiono zaledwie fotel jednoosobowy – może być problem z jego rozłożeniem. **Na powyższych rysunkach widzimy sprzeczność z Warunkami Technicznymi dotyczącymi minimalnych wielkości skrzydeł drzwiowych – według prawa budowlanego minimalne skrzydło wejściowe powinno mieć w świetle 90cm tutaj mamy 80 analogicznie w łazience powinno być 80cm a mamy 70cm – jest to niedopuszczalne według warunków technicznych.** Niestety, połowę pokoju zajmuje również komunikacja więc nie jest to przestrzeń użytkowa mieszkania.

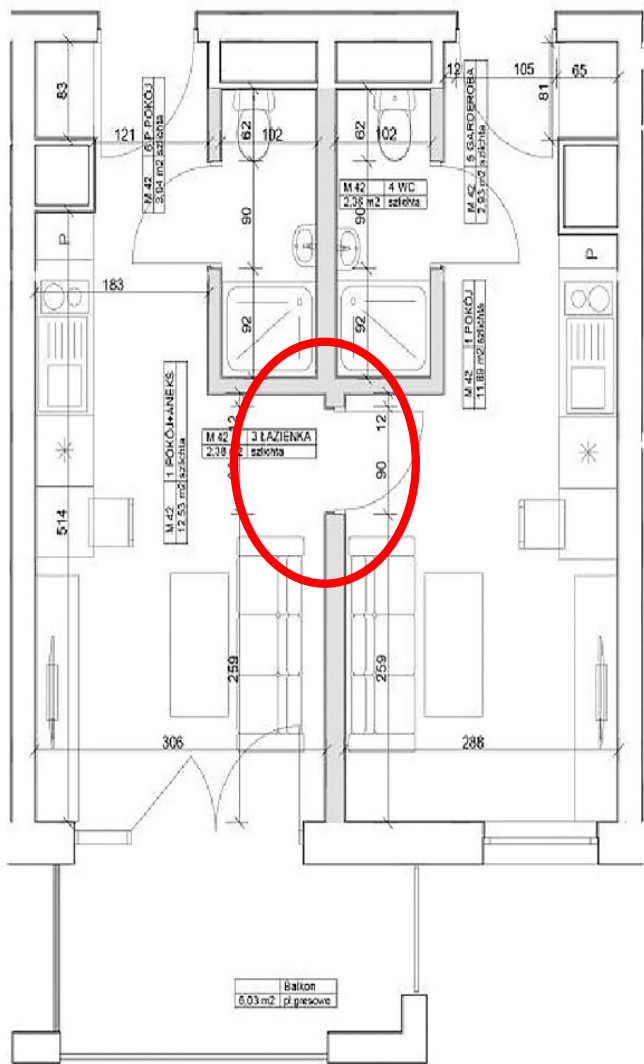
Inwestycja „INDUSTRIA” – BYDGOSZCZ

Mieszkania w inwestycji „Industria” w Bydgoszczy to idealny przykład produktu inwestycyjnego. W świetle obowiązujących przepisów jest to mieszkanie dwupokojowe tylko z dwoma osobnymi wejściami. Łączna powierzchnia mieszkania wynosi 37,88m².

Zaprojektowanie dwóch wejść do lokalu, to oczywiste obejście przepisów związanych z minimalną powierzchnią mieszkania. Po zamurowaniu wejścia pomiędzy pokojami dziennymi, mamy do czynienia z dwoma autonomicznymi jednopokojowymi mieszkaniami.

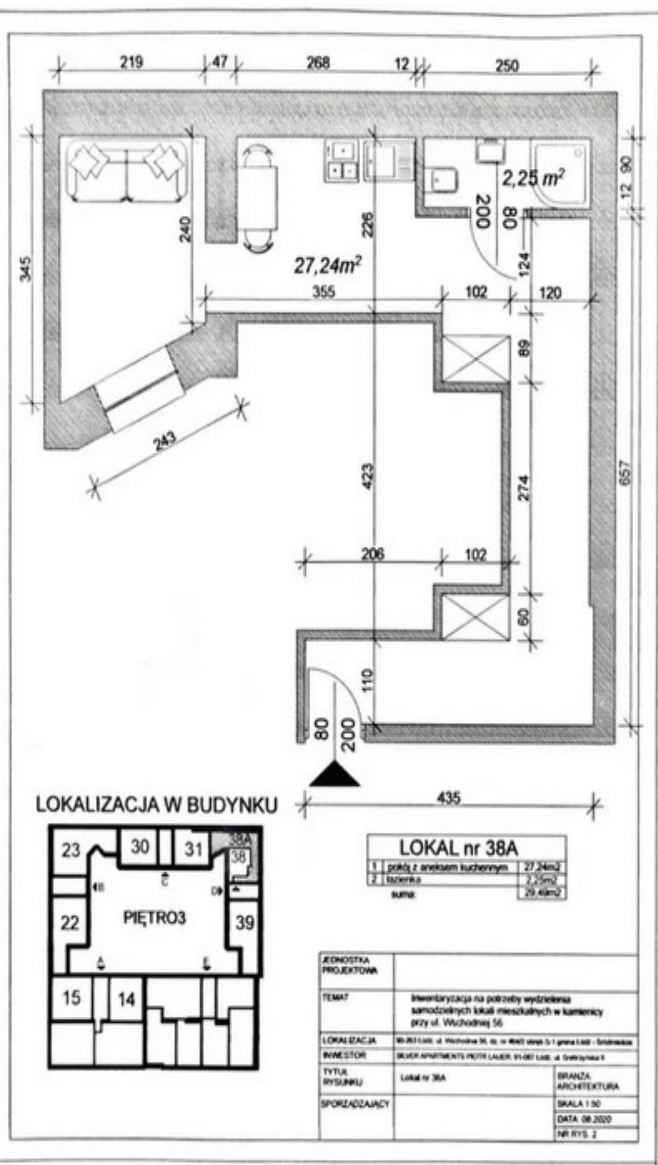
Powierzchnia jednego lokalu wynosi około 19m² nie uwzględniając powierzchni ścian. W takim przypadku, mieszkanie nie spełnia określonej minimalnej wielkości kawalerki.

Należy również przyjrzeć się sytuacji związanej z miejscami postojowymi zaplanowanymi na osiedlu. W ofercie dewelopera możemy znaleźć kilkanaście mieszkań z podwójnym wejściem – jednak sprzedawane jako jedno mieszkanie a jedno mieszkanie to jedno miejsce postojowe. Po podziale i wynajmie dwóch mieszkań mamy problem z zapewnieniem odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na osiedlu. Zastanawiający jest również fakt nazewnictwa poszczególnych pomieszczeń – przedpokój, który w jednej części nazwany został garderobą. W obu łazienkach nie ma miejsca na podłączenie pralki, możemy ją zainstalować w planowanym miejscu na szafę w przedpokoju jednak zabiera nam to miejsce na przechowywanie. W wydzielonym mieszkaniu po prawej stronie, najprawdopodobniej będzie problem z uzyskaniem minimalnego nastonecznienia wymaganego przez warunki techniczne.



Kamienica w Łodzi

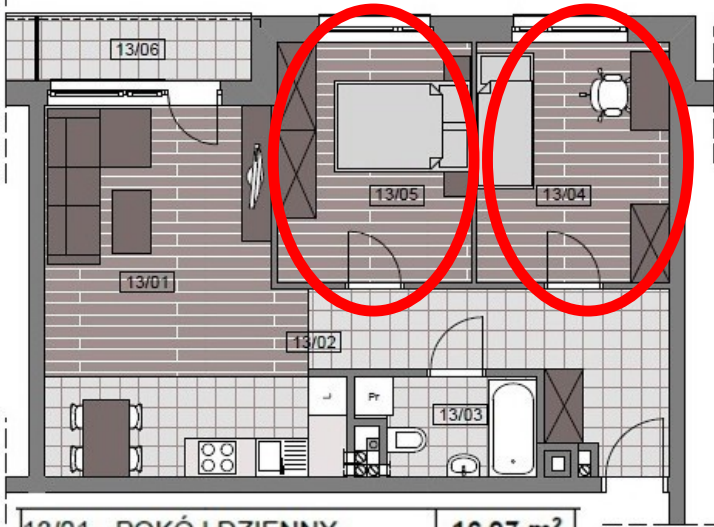
Przedstawione mieszkanie, znajduje się w remontowanej kamienicy w mieście Łódź. Należy zwrócić uwagę na fakt, że połowa mieszkania to zawinięty, stosunkowo wąski korytarz. Niepokojący jest również fakt, że w mieszkaniu mamy tylko jedno okno w pomieszczeniu na samym końcu lokalu. Z lokalizacji mieszkania względem kondygnacji, możemy śmiało stwierdzić, że mieszkanie będzie ciemnie i niedoświetlone. Sama powierzchnia mieszkania jest „poprawna” i spełnia minimalne przepisy dotyczące mieszkań jednopokojowych. łazienka bez możliwości umieszczenia w niej pralki czy wanny a sam prysznic zajmuje ok. 40% powierzchni. W aneksie kuchennym realnie mamy tylko miejsce na zlewozmywak, płytę grzewczą oraz kosztem stołu na lodówkę.



Powyższe analizy wykazują jasno, że istnieje tendencja do minimalizowania powierzchni mieszkaniowej. Jest to odpowiedź na rosnące zainteresowanie tego typu mieszkaniami w kontekście inwestycji pod wynajem i chodź, mieszkania te dość szybko znajdują swoich właścicieli a później najemców, to należy zadać sobie pytanie, czy jest to zgodne z zasadami humanitaryzmu, który kieruje się dobrem dla człowieka. W takich metrażach, lokator może zaspokajać tylko i wyłącznie swoje podstawowe potrzeby życiowe. Unaocznic skalę tego problemu również może fakt, że przeciętny pokój w mieszkaniu dwu czy trzypokojowym bądź hotelu ma średnio około 11m² i mieści się w nim większe łóżko oraz szafa. W wyżej wymienionych mieszkaniach mamy wszystko skompresowane na powierzchni około 15m². Patodeveloperka od dwóch lat rozwija się ekstremalnie pręźnie, przechodząc w różne kanony skrajności. Mikroapartamentowość, nieprzyzwoicie długie korytarze, skośność ścian, dzielenie mieszkania na kilka, ekstremalnie dziwne kształty czy totalnie nieadekwatne ceny.

Inne wybrane przykłady patologii w architekturze

Osiedle Central Park II (ul. E. E. Plater, Szczecin)

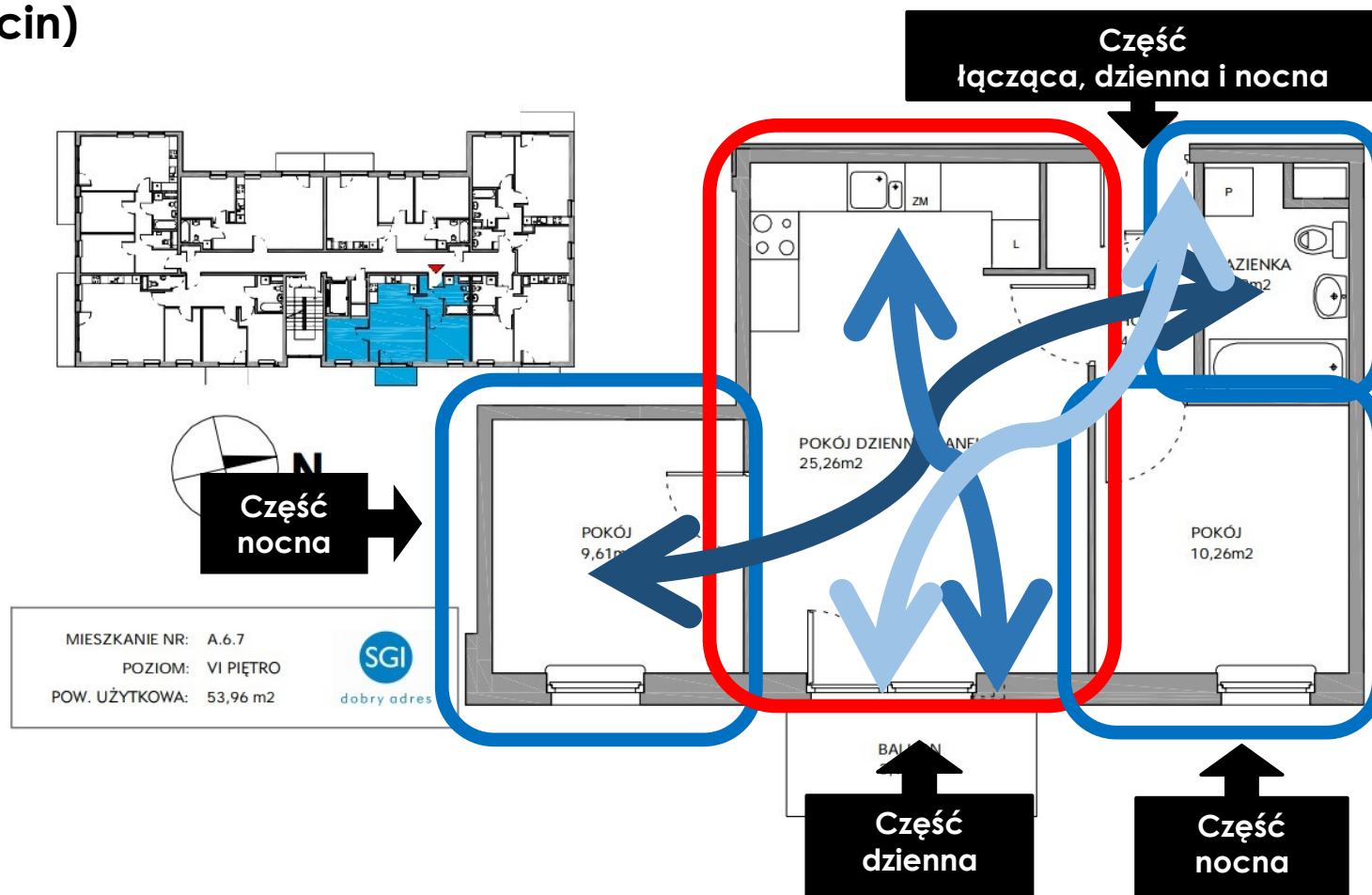


13/01 - POKÓJ DZIENNY	16,97 m ²
13/02 - ANEKS KUCH.	15,19 m ²
13/03 - ŁAZIENKA	3,82 m ²
13/04 - GARDEROBA	11,05 m ²
13/05 - GARDEROBA	11,12 m ²
RAZEM:	58,15 m²
13/06 - BALKON	3,30 m ²



W przypadku tego mieszkania, mamy do czynienia z perfidnym obejściem przepisów prawa budowlanego. Deweloper opisuje mieszkanie jako 1 – pokojowe z 2 garderobami (zostało złożone zgłoszenie do Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego). W rzeczywistości jest to mieszkanie 3 pokojowe, które z racji na usytuowanie budynku względem stron świata nie spełnia warunków nasłonecznienia pomieszczeń oraz nie jest przewietrzane na przestrzał bądź narożnikowo.

Osiedle Jarzębinowe (ul. E. Dembowskiego, Szczecin)



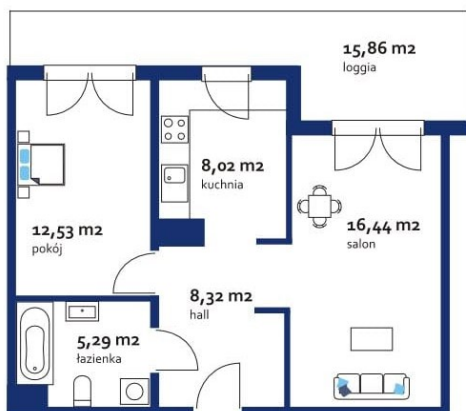
Konflikt w układzie funkcjonalnym i przestrzennym mieszkania w części rozkładowego (3PK – 3 pokoje + kuchnia)



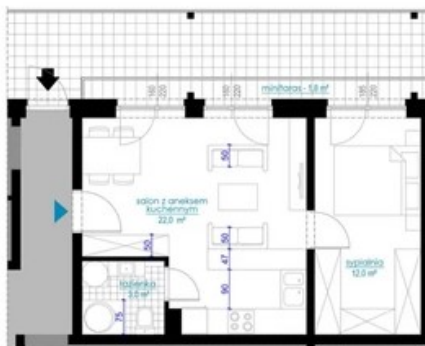
Przekłamane wielkości wyposażenia wnętrz

Często spotykanym rozwiązaniem wśród deweloperów, jest ukazywanie funkcjonalności i ustawności mieszkania poprzez zakłamywanie wielkości umeblowania. Tutaj na pierwszy rzut oka widać, że coś nie gra. Wypoczynek w salonie mniejszy niż blat w kuchni czy miska ustępowa. Łóżko w sypialni wielkości stolika kawowego w salonie. Oczywiście, w tym przypadku mamy skrajny przypadek zakłamania rzutu lokalu.

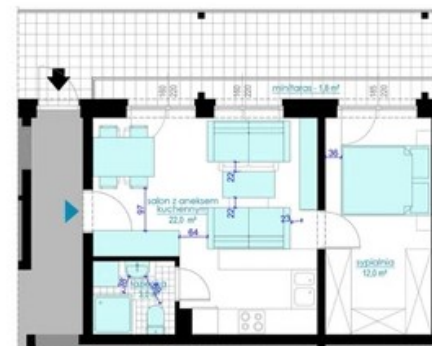
Przedstawiona niżej korekta jasno ukazuje, że rysunki zamieszczane na stronach inwestycji to często jawne oszustwo klienta, który nie mając pojęcia o aranżacji wnętrz może stwierdzić, że wszystko się zmieści bez żadnych problemów. Problem wychodzi na jaw w chwili odbioru lokalu, kiedy następuje moment zakupu kanapy, łóżka itp. Wtedy wychodzą problemy z aranżacją wnętrza z otwieraniem okien, drzwi, wstawieniem wygodnego prysznica czy chociażby z możliwością dojścia do łóżka z dwóch stron.



Aranżacja dewelopera



Aranżacja po korekcie



Bez wątpienia należy stwierdzić, że budownictwo to gałąź przemysłu, który stanowi jedną z najbardziej inwazyjnych i energochłonnych typów aktywności człowieka. W budownictwie mieszkaniowym od lat dominuje tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia tego typu obiektów. Produkcja dwóch podstawowych surowców budowlanych tj. stali i betonu wynosi około 13% całej globalnej emisji dwutlenku węgla. Procedury są kosztowne, dochodzą do tego zniszczenia krajobrazu – jest to działalność która znacznie zużywa zasoby – jest bardzo kosztowna nie tylko ekonomicznie dla inwestorów ale przede wszystkim ekonomicznie dla zasobów naszej planety a przecież nie są one nieograniczone.

Obserwując dynamicznie rozwijający się rynek deweloperski, musimy podjąć szeroką dyskusję w jakim kierunku powinno rozwijać się budownictwo wielorodzinne oraz czy dalsze nowelizacje Prawa Budowlanego oraz Warunków Technicznych są nam potrzebne. O ile w budownictwie jednorodziennym mało jest złych przykładów, tak w budownictwie mieszkaniowym a szczególnie w inwestycjach przeznaczonych pod najem coraz częściej możemy znaleźć przykłady niespełniające zarówno podstawowych przepisów prawa budowlanego ale również podstawowych zasad społecznych. To segment budownictwa w którym występuje największe „ssanie” na minimalizowanie powierzchni mieszkalnej. Deweloperzy, wypuszczający na rynek coraz to mniejsze mieszkania powinni zdawać sobie sprawę, że produkt będzie użytkowany przez człowieka, więc nie do końca powinni kierować się tylko i wyłącznie chęcią zysku.

Należy zwrócić uwagę, że zawód architekta to zawód zaufania publicznego a więc powinniśmy napiętnować obecną sytuację na rynku deweloperskim. Nie możemy dopuścić do tego, aby projekty które nie są zgodne z panującymi przepisami, przechodziły weryfikację w urzędach – nazywanie pokoju garderobą nie ułatwia sprawy. Owszem formalnie projekt jest zgodny, jednak w rzeczywistości będzie to pokój dzienny. Gdzie można upatrywać się przyczyny? W samych inwestorach, którzy kupując działkę, chcą uzyskać jak największy wskaźnik PUM – powierzchnia użytkowa mieszkania – co w rzeczywistości przełoży się realnie na większy zysk inwestycji. Sam proces projektowy to nie tylko projektowanie w komputerze. To złożony proces opierający się na przepisach prawa administracyjnego, prawa budowlanego, technologii wykonania a przede wszystkim zagadnień związanych z antropologią architektury – to w jakich warunkach przyjdzie nam żyć za kilka lat zależy tak naprawdę od nas, projektantów. Obserwując rynek deweloperski, kiedy to mieszkania sprzedają się już na etapie tzw. „dziury” w ziemi, jest to ostatni dzwonek do podjęcia szeroko zakrojonej interdyscyplinarnej dyskusji.

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ