

Iwo Stopa

Prawna problematyka mikrokawalerek



**Prawna problematyka
mikrokawalerek**

Dostęp online: <https://bibliotekacyfrowa.pl/publication/149496>

Iwo Stopa

**Prawna problematyka
mikrokawalerek**

Zielona Góra 2023

Recenzent: *dr hab. Piotr Stec, prof. UO*

© Copyright by **Iwo Stopa**

Korekta: *Barbara Brodman*

Projekt i wykonanie okładki: *Niceforo Basilico*

Skład i opracowanie techniczne: *Krzysztof Mruszczyk*

Niniejsza publikacja jest pracą magisterską napisaną pod kierunkiem prof. dr hab. Jacka Mazurkiewicza w Katedrze Prawa Cywilnego, Postępowania Cywilnego oraz Komparatystyki Prawa Prywatnego Instytutu Nauk Prawnych Uniwersytetu Zielonogórskiego

Wydawca: Iwo Stopa, Gubin

ISBN 978-83-968896-0-7

Spis treści

WSTĘP	9
ROZDZIAŁ I. MIKROKAWALERKI W ŚWIELE EKONOMII, SOCJOLOGII I PSYCHOLOGII	13
I.1. Ekonomia mikrokawalerek	13
I.2. Mikrokawalerki w świetle socjologii i psychologii	22
ROZDZIAŁ II. MIKROKAWALERKI W PRAWIE CYWILNYM, PODATKOWYM I INNYCH DZIEDZINACH PRAWA	37
II.1. Prawa lokatorów mikrokawalerek według prawa cywilnego, Konstytucji i ustawy o ochronie praw lokatorów	37
II.2. Prawa osób eksmitowanych	41
II.3. Mikrokawalerki a podatek od towarów i usług.....	46
II.4. Mikrokawalerki a inne przepisy podatkowe	52
ROZDZIAŁ III . POWSTAWANIE MIKROKAWALEREK I PROBLEMY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	57
III.1. Proces powstawania budynków i lokali	57
III.2. Mikrokawalerki w budynkach zamieszkania zbiorowego	63
III.3. Nowa forma mikrokawalerek.....	69
ROZDZIAŁ IV . MIKROKAWALERKI W WYBRANYCH PAŃSTWACH UNII EUROPEJSKIEJ I PROPONOWANE ZMIANY W POLSKIM PORZĄDKU PRAWNYM	77
IV.1. Regulacje prawne dotyczące rynku nieruchomości w wybranych państwach Unii Europejskiej.....	77
IV.2. Ocena polskiego systemu mieszkalnictwa a zachodnie rozwiązania	84
IV.3. Potrzebne zmiany prawa polskiego.....	88
ZAKOŃCZENIE	93
BIBLIOGRAFIA	97

Wstęp

Problematyka tej pracy będzie dotyczyć problemów ekonomicznych, socjologicznych, a przede wszystkim prawnego aspektu mikrokawalerek. Określenie mikrokawalerka, mikroapartament czy mikromieszkanie, to potoczne określenie bardzo małych lokali służących jako miejsca zamieszkania.

Mieszkanie to jedno z podstawowych dóbr człowieka, które są niezbędne do życia. Każda rozwinięta cywilizacja budowała i buduje budynki mieszkalne. Mieszkanie służy człowiekowi nie tylko jako miejsce do spania, ale odgrywa ważną rolę w jego codziennym funkcjonowaniu. Zdawałoby się, że wraz z rozwojem technologii mieszkania staną się łatwiej dostępne, oraz będą coraz wygodniejsze. Niestety w XXI wieku problemy mieszkaniowe wciąż narastają, a jednym z bardziej widocznych skutków wskazanych problemów jest powstawanie mikrokawalerek.

Niewielkie, klaustrofobiczne lokale mieszkalne nie są nowym zjawiskiem. Problem niewystarczających warunków mieszkalnych pojawia się od starożytności i pozostaje powszechne do dnia dzisiejszego. Współczesne „mieszkania” w Tokio i Hongkongu w wielkości małego pomieszczenia gospodarczego, warunkami mogą przypominać isule antycznego Rzymu, czy przeludnione kamienice XIX wiecznego Londynu. Mikromieszkania nie są pojedynczym zjawiskiem występującym w azjatyckich metropoliach, omawiana forma mieszkalnictwa dotarła do Europy. W Polsce zjawisko mikrokawalerek występuje od niedawna i jest stosunkowo mało medialne.

Dużą inspiracją do napisania tej pracy magisterskiej jest dla mnie działalność działacza społecznego Jana Śpiewaka, który w przestrzeni internetowej poruszał temat polskich patologii związanych z nieruchomościami, w tym temat mikrokawalerek.

W pracy zostały wykorzystane akty prawne, statystyki instytucji takich jak GUS czy Eurostat, oraz literatura (,) w tym artykuły. Temat mikrokawalerek jest rzadko poruszany w polskiej literaturze, oraz nie jest on poruszany w polskich statystykach. W wielu fragmentach pracy znajduje się odniesienie do obecnych problemów związanych z rynkiem nieruchomości, ponieważ mają one kluczowy związek z zagadnieniem mikrokawalerek.

Praca ma na celu ukazanie wszystkich kluczowych regulacji dotyczących mikrokawalerek, oraz niektórych patologii występujących na polskim rynku nieruchomości. Poruszone zostały nie tylko polskie aspekty prawa związane z mikrokawalerkami oraz rynkiem nieruchomości, ale zostały wskazane niektóre rozwiązania prawne w innych państwach europejskich. Kolejnym z celów jest ukazanie, że mikrokawalerki są mocno związane z wieloma patologiami.

Podjęcie tematu patologii związane z mieszkaniami jest niezbędne, aby całościowo omówić problem mikrokawalerek. Te dwa tematy wzajemnie się przenikają, co zostanie wyszczególnione w pracy.

W pracy znajdują się rozważania na temat tego, czy mikrokawalerki są zjawiskiem patologicznym, czy też są one jedną z wielu form mieszkalnictwa, które nie mają negatywnego wpływu na społeczeństwo.

Całość pracy złożona jest ze wstępu, czterech rozdziałów i zakończenia. Pierwszy rozdział dotyczy pozaprawnych aspektów mikrokawalerek. Największy nacisk położony jest na ekonomiczne aspekty mikrokawalerek. Pierwszy rozdział porusza socjologiczne i kulturowe aspekty mikrokawalerek.

Drugi rozdział ukazuje miejsce mikrokawalerek w polskim porządku prawnym. Ta część pracy skoncentrowana jest na cywilnych

aspektach mikrokawalerek, prawach lokatorów tych lokali, oraz na aspektach podatkowych.

Trzeci rozdział skupia się na powstawaniu mikrokawalerek, oraz porusza niektóre aspekty prawa budowlanego dotyczące budownictwa mieszkalnego. Oprócz opisywania wydzielania mikrokawalerek, z punktu widzenia prawnego zostaną poruszone kwestie techniczne tych lokali. W tym rozdziale zostaną omówione procedury tworzenia mikrokawalerek, które odbywają się na granicy prawa.

Ostatni rozdział zawiera odniesienia do zagranicznych porządków prawnych oraz zawiera rozważania na temat potencjalnych rozwiązań prawnych, które w przyszłości mogą zostać wdrożone do polskiego systemu prawnego. Rozdział skupi się na regulacjach znajdujących się w Republice Francuskiej oraz Republice Federalnej Niemiec.

Niniejszą pracę dedykuję mojemu świętej pamięci dziadkowi Henrykowi Stopie.

Chciałbym serdecznie podziękować mojej rodzinie w szczególności rodzicom i dziadkom za zaangażowanie i troskę, dzięki czemu mogłem rozpocząć i w następstwie skończyć studia prawnicze. Podziękowanie kieruję również, do mojej narzeczonej Natalii Jarosz za bycie moim natchnieniem i wsparciem, do mojego przyjaciela Michała Cichowicza, którego ciężka praca jest dla mnie wzorem, do mojego promotora Jacka Mazurkiewicza, który okazał się dla mnie nie tylko wzorem nauczyciela akademickiego, ale i mentorem, do mojego przyjaciela Artur Sicińskiego, który zawsze umie wesprzeć dobrą radą, do Jana Śpiewaka, którego twórczość natchnęła mnie do napisania tej pracy, oraz wielu innych, których nie wymieniłem, choć na to zasłużyli.

Rozdział I

Mikrokawalerki w świetle ekonomii, socjologii i psychologii

I.1. Ekonomia mikrokawalerek

Mikrokawalerka lub mikroapartament jest to samodzielny, jednoizbowy lokal o charakterze mieszkalnym. W zależności od państw, granice wymiarów tych lokali będą różne. W Polsce przyjmuje się, że jest to lokal poniżej 25 m².

Zjawisko powstawania mikrokawalerek występuje w zurbanizowanych miejscach geograficznych, gdzie powierzchnie mieszkalne są z reguły mniejsze niż w mniej zaludnionych regionach. W wielkich aglomeracjach takich jak Hongkong, Nowy Jork czy Londyn, mikroapartamenty są spotykane na szeroką skalę. Przyczyn należy upatrywać przede wszystkim w czynnikach ekonomicznych, zaś w mniejszym stopniu kulturowych. Jedną z głównych przyczyn popularyzacji tego typu rozwiązań zaspokajania potrzeb mieszkalnictwa jest gwałtowny wzrost cen zakupu nieruchomości oraz ich najmu. Wynajem średniej wielkości mieszkania w wielkich miastach może stanowić problem nawet dla średnio zarabiających, zwłaszcza w tych największych aglomeracjach.

Na początku 2021 roku średnia cena dwupokojowego lokalu mieszkalnego na świecie wynosiła 148 000 funtów. Należy podkreślić, że średnia z całego świata, nie jest miarodajną liczbą, (usunąć ,) ze względu na ogromne różnice ekonomiczne poszczególnych regionów. Warto skupić się na przykładzie niektórych aglomeracji. Przykładowo cena dwupoko-

jowego lokalu w Hongkongu wynosiła 1 388 000 funtów, a w Londynie 758 000 funtów¹. Dla porównania średnie zarobki londyńczyków wahają się od 2500 do 3200 funtów miesięcznie². Ceny nieruchomości w stolicach są zazwyczaj wyższe w porównaniu do mniej zurbanizowanych terytoriów. Można zaobserwować trend nienadążania średnich zarobków do cen nieruchomości. Obserwując stosunek cen do wysokości pensji zauważyć można, że mieszkania własnościowe stają się dobrem, na które może sobie pozwolić coraz mniej ludzi. Z kolei dla osób wynajmujących koszty utrzymania stale rosną, co może wpłynąć na pogorszenie się stopy życiowej.

Wzrost cen jest również spowodowany pandemią Covid-19. Według danych Międzynarodowego Funduszu Walutowego rok 2020 charakteryzował się wysokim wzrostem cen mieszkań i domów na całym świecie³. Pandemia stała się zagrożeniem dla życia i zdrowia, oraz miała negatywny wpływ na status ekonomiczny ludzi. Koronawirus uderzył nie tylko w przedsiębiorców, ale również w zwykłych pracowników pracujących w branżach dotkniętych przez pandemię⁴.

Obecny kryzys mieszkaniowy tworzy problem rozwarstwienia pomiędzy najlepiej zarabiającymi a pozostałą populacją. Dla części konsumentów wybór mikroapartamentów jako miejsca do życia może wynikać bardziej z przymusu ekonomicznego niż z wolnego wyboru. Tego typu lokale są tańsze od innych lokali, lecz następuje to kosztem przestrzeni życiowej. Mniejsze lokale wiążą się z mniejszymi opłatami za media takimi jak prąd czy gaz. Wynika to z faktu, że mniejsze lokale znacznie łatwiej ogrzać.

¹ M. Boyle, „*Cost of a city centre flat around the world. How do property prices in the UK compare to the rest of the world*”, <https://www.finder.com/uk/world-cost-of-a-flat>, dostęp: 18.05.2022.

² J. Stotz, „*Average and Minimum Salary in London, United Kingdom*”, (<https://checkin-price.com/average-minimum-salary-in-london-uk/>), dostęp: 18.05.2022.

³ <https://blogs.imf.org/2021/10/18/housing-prices-continue-to-soar-in-many-countries-around-the-world/>, dostęp: 18.05.2022.

⁴ https://ec.europa.eu/info/live-work-travel-eu/coronavirus-response/jobs-and-economy-during-coronavirus-pandemic_pl, dostęp: 18.05.2022.

Innymi potencjalnymi udogodnieniami jest bliskość do centrów miast oraz ekologiczne rozwiązania budowlane. Warunki mieszkalne tych lokali nie są uniwersalne i dla wielu ludzi mogą być wręcz niekomfortowe. Powstanie tych lokali ma bezpośredni związek z wolnym rynkiem. Deweloperzy budują mikrokawalerki w odpowiedzi na potrzeby konsumentów. Wolny rynek zakłada wolność w stosunkach między konsumentami a przedsiębiorcami. W idei wolnego rynku odrzuca się interwencję państwową ponieważ prawidłowe jego działanie wyznaczają osoby będące uczestnikami tego rynku⁵. W doktrynie rynkowej ważnym elementem jest zdrowa konkurencja, która powinna mieć pozytywny wpływ na konsumentów⁶. Należy jednak zadać pytanie, czy w przypadku mikrokawalerek i całej dziedzinie nieruchomości wolny rynek faktycznie zapewnia zdrowe relacje między deweloperami a konsumentami? Obecna sytuacja na rynku nieruchomości w Europie, Azji i Ameryce Północnej, wskazuje na osłabienie pozycji przeciętnego konsumenta. Na wcześniejszym przykładzie cen zauważyć można, że coraz większy udział w kształtowaniu rynku mają konsumenci z wyższym kapitałem ze względu na coraz wyższe koszty nieruchomości.

We współczesnym świecie, ceny nieruchomości kształtowane są przez wolny rynek. Wysokie ceny nieruchomości wynikają w dużej mierze nie tylko z powodu wyborów konsumentów ale i także spowodowane są przez inne podmioty uczestniczące w rynku. Na rynku działają tak zwani spekulanci oraz flipperzy, którzy odpowiadają za wzrost cen nieruchomości. Spekulanci, w postaci funduszy mieszkaniowych lub prywatnych inwestorów, skupują nieruchomości, a następnie sprzedają je po wyższej cenie⁷. Spekulanci mają przewagę w stosunku do zwykłych

⁵ G. Szulczewski, „*Wolny rynek a porządek konkurencyjny. Dwie koncepcje ładu społeczno-gospodarczego*”, *Prakseologia* nr 157, t. 2/2015, s. 2-3.

⁶ <https://konkurencja.uokik.gov.pl/strona-glowna/dlaczego-konkurencja-jest-korzystna-dla-wszystkich-uczestnikow-rynku/>, dostęp: 18.05.2022.

⁷ <https://www.money.pl/gospodarka/mieszkania-drogie-przez-spekulantow-resort-rozważa-prowadzenie-limitow-6699390329727808a.html>, dostęp: 18.05.2022.

konsumentów, ponieważ dysponują oni wysokim kapitałem, co pozwala im na pierwszeństwo w zakupie nieruchomości. Fliperzy, podobnie jak spekulanci, skupują nieruchomości. Grupa ta różni się sposobem działania. Ich działalność polega na remontowaniu i przekształcaniu istniejących nieruchomości, a następnie owe nieruchomości są sprzedawane, lub wpuszczane na rynek pod wynajem⁸. Fliperzy również mają swój udział w popularyzacji mikrokawalerek. Aby osiągnąć jak najwyższy zysk fliperzy dzielą już istniejące mieszkania na części tak, by stworzyć z nich mniejsze lokale. Takie działania nie tylko pogarszają jakość mieszkalnictwa, ale sztucznie zwiększają ceny. Taka działalność jest rozpowszechniona na świecie i jest w pełni legalna. W niektórych państwach spekulanci oraz fliperzy są ograniczeni przez prawo podatkowe, między innymi przez podatek katastralny. W Polsce podmioty te mają stosunkowo dużą swobodę, ze względu na brak ograniczeń prawnych oraz niskich obciążeń podatkowych. Proceder ten pomimo legalności jest szkodliwy nie tylko z punktu widzenia ekonomicznego, ale i moralnego. Sztuczne zwiększanie cen nieruchomości to jawne wykorzystywanie niekorzystnej pozycji przeciętnego człowieka. Mieszkanie jest podstawowym dobrem człowieka, które jest potrzebne do codziennego funkcjonowania. Spekulanci powinni być ograniczani w swoich działaniach. Spekulacja nieruchomościami sprzyja jedynie samym spekulantom, ponieważ nie tworzą oni żadnej wartości, a ich działanie skupia się jedynie na spieniężaniu coraz ciężiej dostępnych dóbr. Rynek powinien służyć konsumentom, a nie ich wyzyskiwać.

W przypadku rynku nieruchomości Polska nie wyróżnia się na tle innych państw. Mikrokawalerki powstają głównie w największych miastach Polski takich jak Warszawa, Wrocław czy Kraków. Jednak podobne inwestycje powstają w mniejszych miastach, takich jak Gliwice⁹ czy

⁸ <http://www.san-pas.pl/kim-sa-fliperzy-i-czy-warto-jednym-zostac/>, dostęp: 18.05.2022.

⁹ <https://www.royal-investment.com/inwestycja/royal-studios-gliwice/>, dostęp: 21.12.2022.

Opole¹⁰. Wielkość tych lokali wynosi zazwyczaj od 10 m² do 24 m², chociaż można znaleźć metraże o mniejszej powierzchni.

W Polsce mikrokawalerki pełnią dwie funkcje. Pierwsza obejmuje lokale z przeznaczeniem na stałe miejsce zamieszkania, zaś druga dotyczy lokali wynajmowanych krótkoterminowo z nastawieniem na turystykę. Osoby fizyczne mogą nabywać i dysponować takimi lokalami. Polskie prawo gwarantuje swobodę kształtowania umów w kodeksie cywilnym¹¹.

Podobnie jak w Wielkiej Brytanii czy USA mikrokawalerki budowane są dla studentów lub osób samotnych na początku kariery zawodowej, chociaż w obecnych realiach grupa docelowa może się powiększyć. Aby obiektywnie przedstawić ten problem warto przytoczyć statystyki minimalnych zarobków. Wskazane wcześniej grupy społeczne mają niższe zarobki niż w przypadku pracowników wykwalifikowanych i osób z dłuższym stażem pracy. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2021 roku minimalne wynagrodzenie wynosi 2800 złotych brutto¹², w wartości netto jest to 2061,67 zł. Dla osoby zarabiającej, otrzymującej minimalną płacę, wynajęcie średniej wielkości mieszkania jest niemożliwe ze względu na wysokie ceny nieruchomości. Według danych zebranych przez portal internetowy Bankier.pl na okres do września 2021 r. średni koszt najmu lokali mieszkalnych o przestrzeni 38-60 m² w miastach takich jak Wrocław, Warszawa, Kraków i Gdańsk przekraczał wysokość płacy minimalnej. Koszt wynajmu mniejszych lokali wynosił przynajmniej 1200 zł¹³.

¹⁰ <https://anadom.pl/inwestycja/m1-mikroapartamenty/>, dostęp: 21.12.2021.

¹¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2022 poz.1360 t.j.), art. 353¹.

¹² Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 września 2020 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2021 r. (Dz.U. 2020 poz. 1596), § 1 i 2.

¹³ M. Kaźmierczak „Najem drożeje w ofertach przez rosnący popyt. Nowy raport Bankier.pl i Otodom”, (<https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-wynajmu-mieszkan-wrzesien-2021-Raport-Bankier-pl-8192846.html>), dostęp: 25.11.2021).

Do kosztów należy również wliczyć media oraz inne wydatki związane z utrzymaniem mieszkania. Dla porównania koszt najmu mikrokawalerki w listopadzie 2021 r. wynosił niewiele mniej niż w przypadku zwykłych kawalerek. Przeglądając oferty najmu mikrokawalerki w ostatnim kwartale 2021 r. ciężko jest podać jednoznacznie średnią cenę najmu nieruchomości ze względu na to, że w zależności od miasta ceny będą różne. Porównując ceny najmu mikrokawalerek do pensji minimalnej można wyciągnąć wniosek, że w takich warunkach pozostała część miesięcznego zarobku starczy jedynie na zapewnienie podstawowych potrzeb. Dla części społeczeństwa mikrokawalerka jest jedynym możliwym lokalem do zamieszkania, nie licząc najmu pojedynczych pokoi w mieszkaniach.

Przeszkodą do uzyskania większego mieszkania są nie tylko niskie zarobki, ale również powiązana z nimi zdolność kredytowa. Kredyty hipoteczne są jedną z metod uzyskania własności nad nieruchomością. Obecnie, aby wziąć kredyt należy uzyskać zdolność kredytową. Związane jest to z koniecznością spełnienia kilka warunków. Banki starają się zabezpieczać swoje wierzytelności i przed podpisaniem umowy kredytowej sprawdzają sytuację rodzinną i majątkową klientów. Przede wszystkim w przypadku kredytów hipotecznych banki wymagają wkładu własnego, zazwyczaj wysokości od 10% do 20% wartości kredytu¹⁴. Dla potencjalnego kredytobiorcy (zwłaszcza dla osób mniej zarabiających) zebranie takiej kwoty pieniędzy może być niemożliwe. W I kwartale 2021 r. średnia wysokość kredytu hipotecznego wynosiła 313162 zł. Uśredniając, wzięcie kredytu wymagałoby co najmniej 30000 zł. oszczędności. W warunkach niskich zarobków i wysokich kosztów utrzymania, uzyskanie takiej kwoty jest bardzo utrudnione. W kwestii kredytów należy pamiętać o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania. W listopadzie 2021 r. średnie PRSO kredytów hipotecznych wynosiło około 4%¹⁵.

¹⁴ <https://www.bankier.pl/smart/kredyty-hipoteczne?cs=bankier.pl&cm=content&cn=automatyczne>, dostęp: 25.11.2021.

¹⁵ *Ibidem*.

Mieszkanie własnościowe nie musi być celem każdego człowieka. Jednak jego uzyskanie, może ustabilizować sytuację ekonomiczną jego właścicieli. Kredyt nie jest koniecznością, ale dla wielu ludzi jest często jedyną szansą na własny lokal mieszkalny. Własnościowy lokal mieszkalny stabilizuje sytuację życiową jego właściciela, ponieważ niweluje on wiele niedogodności związanych z życiem w wynajmowanym lokalu.

Utrudniony dostęp do godnych lokali mieszkalnych staje się coraz większym problemem w niemal każdej dużej aglomeracji. Z przytoczonych statystyk wynika, że mieszkanie własnościowe posiada coraz mniejsza część społeczeństwa. Obserwując zachodzące zmiany należy zadać pytanie, czy mieszkanie jest prawem czy towarem. Mieszkanie z pewnością jest jednym z praw człowieka, które gwarantowane jest przez Powszechną Deklarację Praw Człowieka. W art. 25 ust.1 Deklaracji wymienia się jako prawo właśnie mieszkanie¹⁶.

Lokale mieszkalne w porównaniu do lokali użytkowych mają szczególne znaczenie w życiu człowieka ze względu na to, że przeznaczone są one do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Bez lokalu mieszkalnego człowiek nie będzie mógł normalnie funkcjonować w społeczeństwie. Traktowanie mieszkania wyłącznie w kategorii towaru może stwarzać w przyszłości problem akumulacji nieruchomości jako własności niewielkiej grupy osób. Zaniedbanie tej dziedziny rynku może skutkować rozwiązaniami rodem z feudalizmu gdzie zamiast ziemi, lokale będą domeną wielkich deweloperów. Daleko idące ograniczenia handlu nieruchomościami nie są rozwiązaniem. Obrót nieruchomościami powinien pozostać w dziedzinie wolnego rynku, jednak powinny istnieć pewne ograniczenia w podnoszeniu cen lokali mieszkalnych.

Warto również wspomnieć o Międzynarodowym Pakcie Praw Gospodarczych, Socjalnych i Kulturalnych ONZ, które podpisało większość państw na świecie, nawet tych uważanych za totalitarne lub autorytarne,

¹⁶ Powszechna Deklaracja Praw Człowieka z dnia 10 grudnia 1948 r., art. 25 ust. 1.

takich jak Korea Północna czy Chiny. W art. 11 pkt. 1 państwa zobowiązały się do zapewnienia swoim obywatelom odpowiednich warunków bytowych w tym także pożywienia, odzienia i własnie mieszkania¹⁷. Sygnatariusze w tym zakresie przyjęli zobowiązanie stałego polepszania sytuacji populacji ludzkiej. Należy zadać pytanie, czy państwa, które są uznawane za cywilizowane, faktycznie przestrzegają podpisanych paktów. Przyzwalanie na popularyzację mikrokwartalerk można uznać jako pewien regres. Przyzwolenie na zamieszkiwanie ludzi w niewielkich mieszkaniach nie jest skutecznym polepszaniem ich warunków bytowych, zwłaszcza że jest źródłem dla kolejnych społecznych patologii.

Dokonując analizy tego zjawiska pod względem etyki, można uznać je za wątpliwe moralnie. Wraz z postępem technologicznym i cywilizacyjnym dostęp do godnego mieszkania powinien być ułatwiany a nie utrudniony. Dla wielu potrzeba mieszkania w mieście nie wynika z wyboru, ale może być wynikiem słabego rynku pracy poza większymi aglomeracjami. W XXI młodzi ludzie często mają wybór pomiędzy słabymi perspektywami w mniejszych miejscowościach a wysokimi kosztami utrzymania w większych ośrodkach miejskich.

Deweloperzy są jednym z najważniejszych podmiotów na rynku nieruchomości. Mają oni silny wpływ na rynek nieruchomości poprzez kształtowanie go. Ich celem jest maksymalizacja zysków poprzez aktywności w dziedzinie nieruchomości, przede wszystkim w zwiększaniu wartości swoich inwestycji¹⁸.

Działalność deweloperów uregulowana jest w prawie polskim. Pojęcie dewelopera i jego obowiązki reguluje ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Według tego aktu prawnego deweloper to przedsiębiorca określony w kodeksie cywilnym,

¹⁷ Międzynarodowy Pakt Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych (Dz. U 1977 nr 38 poz. 169), art. 11 pkt. 1.

¹⁸ E. Kucharska, *Ekonomiczny Wymiar Nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016 r., s. 347.

który działając według umowy deweloperskiej zobowiązuje się do wyodrębnienia i przeniesienia własności na nabywcę¹⁹.

Deweloperzy działają nie tylko na rynku pierwotnym, ale również wtórnym. Zakres działalności tych przedsiębiorców może rozciągać się od kupna gruntów niezabudowanych i gospodarowania nimi, aż po renowację już istniejących nieruchomości lub ich likwidowaniu i budowaniu nowych²⁰.

Działalność deweloperska cechuje się wysokim ryzykiem, ponieważ potencjalne niepowodzenia mogą zakończyć się dużymi stratami finansowymi. Związane jest to nie tylko z włożonym kapitałem, ale również czynnikami niezależnymi od samego przedsiębiorcy, takimi jak wzrost kosztów materiałów budowlanych i inflacji²¹. Dla deweloperów inwestycja w mikrokawalerki jest potencjalnie bardziej korzystna niż standardowe mieszkania. Ich niewielkie powierzchnie powodują, że w nieruchomości można wyodrębnić większą ilość lokali niż w przypadku tworzenia mieszkań średniej wielkości. Do tego budowane są one zazwyczaj w lokalizacjach o dużym zapotrzebowaniu na mieszkania. Pewnym dowodem skuteczności tych inwestycji jest duża ilość nowo powstałych inwestycji z tym związanych.

W związku z popularyzacją tych lokali mikrokawalerkami zainteresowane są nie tylko przedsiębiorstwa deweloperskie, ale również branże związane z meblami oraz aranżacją wnętrz. Jest to naturalny proces, ponieważ każda branża stara się prowadzić ekspansję na nowe dziedziny. Niepokój budzą działania marketingowe wokół tematu mikrokawalerek nie tylko ze strony deweloperów, ale i wcześniej wymienionych przedsiębiorstw.

Jednym z przykładów, który wywołał oburzenie w niektórych mediach, jest strona internetowa Ikea, na której został zamieszczony artykuł

¹⁹ Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2021 poz. 1445), art. 3 pkt. 1.

²⁰ *Ibidem*, s. 349.

²¹ *Ibidem*, s. 353.

o życiu w mikrokawalerce²². Lokal o powierzchni 12 m² został przedstawiony jako miejsce bardzo wygodne i komfortowe, a duży minimalizm został ukazany jako atut. Można to uzasadnić próbą dotarcia do każdej grupy społecznej oraz pokazaniem innych warunków mieszkalnych. Jednostronne ukazywanie danego zjawiska cechuje się jednak pewną nierzetelnością ze strony twórców takowych artykułów. Jednak reklama i promocja rzadko ukazują prawdę.

Mikrokawalerki przedstawiane są głównie w kategoriach pozytywnego zjawiska. Takie działania są szkodliwe, ponieważ przedstawiają patologię w branży nieruchomości jako coś naturalnego, a wręcz pożądanego. Na niektórych portalach internetowych dotyczących przedsięwzięć deweloperskich i inwestycji w nieruchomości pojawiają się artykuły skierowane nie do potencjalnych lokatorów mikrokawalerek, lecz do inwestorów oraz prywatnych osób szukających zarobku w tej dziedzinie²³. Wspólnym mianownikiem mediów popierających to zjawisko jest podejście skupiające się na czystym zarobku oraz pewne przedmiotowe traktowanie lokatorów mikrokawalerek.

I.2. Mikrokawalerki w świetle socjologii i psychologii

Analizując przedstawione zjawisko należy zastanowić się nad potencjalną szkodliwością tego typu lokali. Mieszkanie jest jednym z podstawowych potrzeb człowieka. Wokół tego obszaru koncentruje się duża część życia. Miejsce zamieszkania ma ogromny wpływ na funkcjonowanie człowieka, również na jego przyzwyczajenia i zachowania. Przykładowo osoby mające dostęp do małej lub ubogiej w sprzęty kuchni będą częściej wybierały jedzenie poza miejscem zamieszkania niż osoby z lepiej dostosowanym pomieszczeniem. Wielkość lokalu jest kluczowym czynnikiem atrakcyjności mieszkania. Małe mieszkania jest trudniej za-

²² <https://www.ikea.com/in/en/ideas/home-visit-peek-inside-my-12m2-city-apartment-pubdd77d981>, dostęp: 18.05.2022.

²³ <https://mzuri.pl/inwestycja-w-kawalerke-to-moze-sie-oplacac/>, dostęp: 16.12.2021.

gospodarować, a ich przestrzeń jest znacząco ograniczona. Mikrokawalerki są szczególnym przykładem lokali, ponieważ skupiają całe domowe funkcjonowanie człowieka do niewielkiego obszaru. Funkcjonowanie w takich lokalach nie zawsze będzie niosło ze sobą negatywne skutki, ponieważ lokatorzy mają różne wymagania i przyzwyczajenia.

Pierwszym podstawowym problemem dla lokatorów mikroapartamentów może być mała funkcjonalność lokalu. Pomimo pozornej samowystarczalności takich lokali problemem może być niedostatek niektórych mebli oraz elementów otoczenia. Potencjalnym dyskomfortem dla lokatora może być brak ustalonych stref w mieszkaniu. Mikrokawalerki składają się z jednego pokoju, który musi być uniwersalny, aby spełniał wszystkie funkcje mieszkalne. Taki pokój pełni zazwyczaj rolę sypialni, kuchni, jadalni oraz gabinetu. Brak tego rozgraniczenia może utrudnić codzienne funkcjonowanie oraz być przeszkodą w wykonywaniu codziennych aktywności.

Wojciech Wilk opisał sytuację lokatorów mikrokawalerek i wskazał pewne niedogodności wynikające z ich zagospodarowania. Autor wskazywał np., że lokator skarżył się na kuchnię, która okazała się niewystarczająca do komfortowego przyrządzania posiłków. Brak miejsca oraz ciasno rozstawione sprzęty kuchenne wymagają więcej czasu, aby cokolwiek ugotować. Innym wskazanym problemem był brak wydzielonego miejsca na spożywanie posiłków, co wymuszało ciągle przestawianie rzeczy osobistych²⁴.

Życie w mikrokawalerkach wymaga od ich lokatorów zmian w kwestii gospodarowania swoimi dobrami. Przede wszystkim osoby zamieszkujące takie lokale muszą wykazać się oszczędnością i wybiórczością w zakupie dóbr. Na niewielkich przestrzeniach łatwo dojść może do przepełnienia. Nie dla wszystkich będzie to wada, takie zachowania są bardziej

²⁴ W. Wilk, *Mikroapartamenty. Analiza przestrzenno-społeczna* [w:] M. Jewdokimowa, M. Łukasiuk (red.) *Socjologia zamieszkiwania. Narracje, dyfuzje, interwencje*, Wydawnictwo Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Warszawa 2015 s. 190-191.

ekologiczne, oraz bardziej przyjazne dla osób, które cenią minimalizm. Jednak w niektórych lokalach deficyt wolnej przestrzeni może dotyczyć podstawowych rzeczy materialnych, takich jak odzież, przyrządy kuchenne czy sprzęty elektroniczne.

W Polsce istnieją mikrokawalerki, których wielkość jest równa lub mniejsza 8 metrów kwadratowych²⁵. Dla osób spędzających większość czasu poza miejscem zamieszkania warunki mikrokawalerek nie będą tak niewygodne, wręcz mogą być korzystne dla nich. Lokale te cechuje większa oszczędność ze względu na niższe koszty czynszu, oraz wymagają mniejszej ilości czasu na porządki domowe z racji na niewielkie rozmiary. Ich wyposażenie oraz sposób użytkowania mogą przypominać bardziej lokale turystyczne niż stałe miejsca do życia. Dla niektórych lokatorów mikrokawalerka o wspomnianej wyżej powierzchni była jedną z niewielu alternatyw. W innych przypadkach tacy lokatorzy muszą albo wynająć pokój lub mieszkać z rodzicami jeżeli są takie możliwości.

Powyższy sposób funkcjonowania może wpłynąć nie tylko na aspekt psychiczny, ale również tworzą pewne bariery związane z trybem życia. Z tego powodu mikrokawalerki (pomimo samodzielnego charakteru) nie mogą w pełni zastąpić lokalu mieszkalnego. Mieszkania nie powinny być tylko miejscem odpoczynku, ale strefą do komfortowego funkcjonowania. Deweloperzy budując mikrokawalerki starają się, aby były one wygodne oraz dostosowane do bytowania ludzi. Aby lokale miały więcej miejsca, stosuje się odpowiednio ustawienia mebli oraz dobiera się urządzenia domowe tak, aby były maksymalnie użyteczne. Takim przykładem mogą być składane łóżka oraz kanapy, które są zazwyczaj stałymi elementami w mikrokawalerkach.. Czynnikiem wielkości lokalu jest jednak kluczowy i nie zawsze można go zniwelować odpowiednim umeblowaniem.

²⁵ M. Wojtczuk, „*Mieszkanie na ośmiu metrach kwadratowych? To taka patodeweloperka*”, (<https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,26731662,mieszkanie-na-osmiu-m-kw-wiezniowie-udowadniają-ze-sie-da.html>, dostęp: 02.12.2021).

Jedną z najważniejszych potrzeb ludzkich, jest potrzeba relacji z innymi. Związki międzyludzkie mają bezpośredni wpływ na szczęście i samoocenę człowieka. Mikroapartamenty mogą wzbudzać poczucie samotności ze względu na ich mocno klaustrofobiczny charakter. Człowiek buduje relacje nie tylko z członkami własnej wspólnoty, lecz także ze zwierzętami. Są one ważne nie tylko z punktu gospodarczego, ale i emocjonalnego. Mikrokawalerki nakładają pewne ograniczenia w kwestii relacji człowiek -zwierzę. Przede wszystkim mikrokawalerki nie są miejscami na stałe przebywanie zwierząt (szczególnie większych gatunków psów i kotów). Niemal całkowity brak przestrzeni stwarza również problem z zagospodarowaniem miejsca dla akwariów i klatek, w których przebywałyby gryzonie lub ryby. Należy również pamiętać, że mniejsze lokale posiadają tendencję do przesiąkania zapachami wydzielanymi przez zwierzęta, które mogą w dłuższej perspektywie przeszkadzać lokatorowi. Czynnikiem związanym z możliwością posiadania zwierząt nie jest bez znaczenia. Zwierzęta pełnią rolę towarzysza, oraz mogą pozytywnie wpłynąć na nastrój ich właścicieli. Brak zwierzęcia może potęgować uczucie samotności w samotnym życiu.

Choć mikrokawalerki nie są zazwyczaj dostosowane do zamieszkania przez więcej niż jedną osobę, lokatorzy mogą przyjmować gości i proponować chwilowy pobyt w nich innym osobom. Należy postawić w tym miejscu pytanie, czy mikrokawalerki mają bezpośredni wpływ na relacje międzyludzkie. Mikroapartamenty nie muszą oddziaływać negatywnie na relacje interpersonalne. We współczesnych czasach relacje kształtowane są nie tylko przez spotkania bezpośrednie, lecz również przy wykorzystywaniu środków komunikacji pozwalających na interakcję wirtualną. Obecnie rozpowszechniona jest komunikacja na odległość. Dostępnych jest wiele form interakcji dzięki internetowi. Według W. Wilka mała przestrzeń nie jest przeszkodą do przyjmowania gości. Lokatorzy nie przejawiali oporów do zapraszania innych osób do swoich mikrokawa-

walerek²⁶. Wpływ na budowę więzi ma wiele czynników, choć miejsce i wielkość miejsca zamieszkania nie jest decydującym determinantem. Pewne zmiany mogą zachodzić w sposobie spędzania czasu z innymi oraz wykonywaniem codziennych czynności. Wielkość lokalu oddziałuje na możliwość wspólnego spożywania posiłków oraz skutkuje przeniesieniem ich, jak i innych aktywności, poza miejscem zamieszkania.

Popularyzacja mikrokawalerek i wzrost cen nieruchomości są związane z problemem wykluczenia społecznego i ekonomicznego. Zjawisko wykluczania społecznego powstaje, gdy grupa ludzi lub jednostki mają mniej praw, możliwości i wolności niż reszta społeczeństwa. Przekłada się to nie tylko na pozycję społeczną, ale skutkuje także problemami ekonomicznymi lub nierównym dostępem do niektórych usług²⁷. Warto w tym miejscu przypomnieć, kim są potencjalni mieszkańcy mikroapartamentów. Są to osoby, które dokonały świadomego wyboru wielkości lokalu oraz ludzie, których sytuacja ekonomiczna zmusiła do zamieszkania w mikrokawalerkach. Istnieją spore problemy z opisem drugiej kategorii lokatorów ze względu na małą ilość danych. Z pewnością można stwierdzić, że zmagają się z pewnego rodzaju wykluczeniem ekonomicznym. Można domniemywać, że większość tych osób pracuje zawodowo, ponieważ wynajem mikrokawalerek wiąże się z dużymi wydatkami. Problem z identyfikacją prawdopodobnie wynika z tego, że grupa ta może być niezauważalna i mniej wyróżniająca się od innych. Ponieważ jedynie, co ich różnicuje, to niewielkie lokum, wraz ze związanymi z tym problemami.

Ze względu na wysokie koszty utrzymania w dużych miastach oraz stosunkowo niskie zarobki, wyżej wskazane osoby nie mogą liczyć na polepszenia sytuacji życiowej za pomocą instytucji zajmujących się finansami. Jak wcześniej wspomniano, banki nie udzielają takim osobom kredytów hipotecznych ze względu na brak spełnionych wymogów sta-

²⁶ W. Wilk, *op. cit.*, s. 198.

²⁷ R. Szarfenberg, „*Pojęcie wykluczenia społecznego*”, Instytut Polityki Społecznej Uniwersytet Warszawski, s. 4

wianych przez nie. Jest to pewien rodzaj dyskryminacji ze względu na warunki ekonomiczne i osobiste. Dyskryminacja ta polega na tym, że zamożniejsi mogą o wiele łatwiej uzyskać dodatkowe środki finansowe. Pomimo panujących zasad wolnego rynku wskazani ludzie będą traktowani w odmienny sposób. Dla osób uboższych kredyt nawet hipoteczny nawet na mniejsze mieszkanie, może być nieosiągalny. Wówczas jedyną szansę na uzyskanie kredytu hipotecznego jest zdobycie wkładu własnego na mikrokawalerekę, jednak zobowiązanie to dla potencjalnego właściciela wiąże się ze znacznym ograniczeniem go na długie lata. Zaciągnięcie zobowiązania na ten typ lokalu jest niezwykle niekorzystny ze względu na utrudnienia w zakładaniu rodziny, ponieważ nie zapewnia on odpowiedniej przestrzeni do życia rodzinnego. Mikrokawalerki nie są przyczyną wykluczenia, lecz jego efektem oraz mogą być czynnikiem, które ten stan utrwalą.

Potencjalne rozrastanie się tej grupy społecznej może utrwalać niebezpieczne dla jednostki i całego społeczeństwa zjawiska. Brak stabilności oraz niedostateczne zapewnienie potrzeby schronienia w sytuacji, gdy człowiek pracuje, może powodować szkody psychiczne oraz znaczny dyskomfort psychiczny. Tworzenie grupy społecznej, która wykorzystuje cały swój potencjał na zapewnienie sobie podstawowych potrzeb, można porównać do systemu niewolnictwa lub systemu feudalnego. Zwłaszcza, że takie osoby pomimo wolności, mają ograniczenie w postaci ekonomii. Taki sposób życia utrudnia założenie rodziny, realizację pasji oraz hamuje rozwój. Taki system jest wyzyskiem względem ludzi, ponieważ duża część ich zarobku pochłaniana jest przez wysoki czynsz. Oczywiście należy podkreślić, że zjawisko to wciąż dotyczy jeszcze niewielkiej grupy społeczeństwa skupiającej się w miastach. Jeżeli jednak obecne ceny będą rosnąć, a społeczeństwo i władza pozostaną obojętne na obecne rozwiązanie, problem się będzie nasilał i dotyczył będzie coraz szerszej części społeczeństwa.

Zwiększająca się rola mikroapartamentów nie jest obojętna na społeczne zmiany społeczne. Obecny model rodziny oraz pewne zachowania społeczne mają ogromny wpływ na funkcjonowanie człowieka, m.in. na wybór miejsca zamieszkania. Rodzina nie ogranicza się tylko do relacji międzyludzkich, pełni ona również funkcje ekonomiczne. Dobry przykład stanowi wspólnota majątkowa w małżeństwie. Praca obojga małżonków oraz wspólne rozkładanie wydatków wpływa pozytywnie na funkcjonowanie całego gospodarstwa domowego, ponieważ w takim modelu zmienia się zapotrzebowanie konsumpcji. Warto doprecyzować termin konsumpcji w przytaczanym zjawisku. Ludzie zużywają określoną ilość dóbr w postaci jedzenia, środków higienicznych i innych produktów. Jednak istnieją możliwości, aby konsumpcja dóbr została ograniczona, przykładowo poprzez gotowanie posiłku dla kilku osób. Gdy przy jednej dorosłej osobie wartość konsumpcji wynosi 1, to przy kolejnej osobie spada ona do wartości 0,7 na osobę²⁸. Rodzina (a szczególnie małżeństwo) zapewnia większe bezpieczeństwo ekonomiczne niż w przypadku osoby samotnej. Dlatego gospodarstwa domowe złożone z co najmniej dwóch osób mogą zamieszkiwać w lokalu o większej powierzchni niż przypadku pojedynczych gospodarstw domowych.

Dla problematyki mikrokawalerek szczególnie znaczenie mają potrzeby osób samotnych. W obecnych czasach istnieje więcej grup osób, które mogą być potencjalnymi mieszkańcami mikrokawalerek. Warto w tym miejscu przytoczyć statystyki. Zgodnie z danymi Organizacji Narodów Zjednoczonych, w państwach rozwiniętych widoczny jest spadek przyrostu naturalnego. Ma to związek ze zmianami w modelu rodziny oraz globalnym wzrostem liczby osób stanu wolnego. Od lat siedemdziesiątych XX wieku w Europie i Stanach Zjednoczonych odnotowuje się spadek liczby małżeństw²⁹. Tendencja ta utrzymuje się do dzisiaj, obej-

²⁸ P. Szukalski, „*Małżeństwo. Początek i koniec*”, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2013 r., s. 22-23.

²⁹ E. Ortiz-Ospina, M. Roser „*Marriages and Divorces*”, (<https://ourworldindata.org/marriages-and-divorces#marriages-are-becoming-less-common>, dostęp: 18.05.2022).

mując nie tylko wcześniej wymienione regiony, ale i również Wschodnią Azję i Amerykę Południową (z wyjątkiem Rosji i Chin).

Sama instytucja małżeństwa została osłabiona ze względu na coraz powszechniejsze ich rozwiązywanie w drodze rozwodów. Od drugiej poł. XX w. do początku XXI w. globalnie zwiększyła się liczba rozwodów. Na początku obecnego tysiąclecia tendencja ta zahamowała – liczba rozwodów maleje albo pozostaje podobnym poziomie³⁰.

W samej Europie (wg. danych Eurostatu) od 1964 roku do 2019 nastąpił dwukrotny wzrost liczby rozwodów, a ilość zawartych małżeństw spadła o 50%³¹. Warto zwrócić szczególną uwagę na liczbę jednoosobowych gospodarstw domowych. W państwach wysoko rozwiniętych liczba samotnych dorosłych jest znacznie większa niż w regionach mniej zamożnych. Zjawisko to uwidocznione jest szczególnie w Unii Europejskiej i Japonii, gdzie obecnie średnia jednoosobowych gospodarstw domowych wynosi ponad 30%³².

Kolejne dane z Eurostatu ukazują procentowy udział gospodarstw domowych złożonych z bezdzietnych osób stanu wolnego na rok 2017. Dla wszystkich państw członkowskich Unii Europejskiej wartość ta wynosi 34%, podczas gdy w 2010 roku średnia wyniosła 31%³³. Można założyć, że w przyszłości takich gospodarstw będzie jeszcze więcej.

Coraz większa ilość jednoosobowych gospodarstw domowych jest powiązana z liberalizacją życia społecznego. Wolność jednostki powinna być wartością nadrzędną, jednak zjawisko to niesie za sobą wiele zagrożeń. Przede wszystkim będzie to miało wpływ na wzrost niżu demogra-

³⁰ *Ibidem*.

³¹ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Marriage_and_divorce_statistics#Fewer_marriages.2C_more_divorces, dostęp: 18.05.2022.

³² E. Ortiz-Ospina, „*The rise of living alone: how one-person households are becoming increasingly common around the world*”, (<https://ourworldindata.org/living-alone>, dostęp: 18.05.2022).

³³ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20180706-1>, dostęp: 18.05.2022.

ficznego. Obecnie wiele państw szuka rozwiązania umożliwiającego zastąpienie braku osób pracujących. Należy pamiętać, że za kilka pokoleń problem ten może osiągnąć niebezpieczny poziom.

Obecnie w Europie rośnie liczba emerytów³⁴, na których przypada coraz mniej młodych ludzi. W przyszłości może to skutkować pogorszeniem poziomu życia ze względu na mniej osób pracujących i na większą ilość populacji niepracującej. Większa liczba jednoosobowych gospodarstw ma wpływ na przedsięwzięcia budowlane deweloperów. Osoby samotne posiadają inne priorytety oraz odmienny sposób życia niż osoby będące w stałych relacjach. Dla popularnie nazywanych singli kariera zawodowa oraz osiąganie sukcesów będzie miało większą rolę³⁵. Ze względu na brak zobowiązań mogą oni w pełni oddać się pracy oraz swojemu rozwojowi. Osoby te charakteryzuje duży indywidualizm³⁶. Single skupiać się będą na samorozwoju w tym rozwijaniu pasji oraz własnych umiejętności. Grupa ta nastawiona jest na konsumpcjonizm i w większym stopniu skupia się na własnych potrzebach.

Posiadanie rodziny wiąże się z wieloma obowiązkami. Życie rodzinne to inwestycja, która wymaga czasu i energii. Wywiera wielki wpływ na człowieka, kształtując jego codzienne obyczaje, zachowania oraz formy spędzania czasu. Życie w małżeństwie (zwłaszcza tym, w którym są dzieci) powoduje, że kwestia miejsca zamieszkania staje się ważnym życiowym problemem.

Z kolei single wracając z pracy nie mają obowiązku opieki nad dziećmi oraz interakcji z partnerem życiowym. Samotne życie pozwala na większą swobodę w organizacji i kształtowaniu własnego czasu. Powstaje wtedy możliwość ukierunkowania większej ilości czasu na pracę za-

³⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Population_structure_and_ageing, dostęp: 18.05.2022.

³⁵ J. Czernecka, „*Wielkomiejscy single*”, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2011 r., s. 130.

³⁶ E. Markowska-Gos, „*Single jako nowy styl życia, współczesne formy relacji międzyludzkich*”, Kultura – Przemian, Edukacja, t. IV (2016), Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego, s. 164.

wodową i aktywności pozadomowe. W takiej sytuacji mieszkanie nie musi być nawet stałym punktem przebywania w ciągu dnia. Osoby samotne są o wiele bardziej mobilne niż te w stałych związkach. Dla singla o wiele prostsza jest zmiana swojego miejsca zamieszkania ze względu na to, że uwzględnia jedynie swoją perspektywę. Dla niektórych z tych osób wynajem mikrokawalerki może okazać się lepszym wyborem niż apartament lub kawalerka, ponieważ dla niej lokale te mogą spełnić wszystkie potrzebne funkcje bez konieczności płacenia wyższego czynszu lub poświęcania większej uwagi miejscu zamieszkania.

Zjawisko coraz powszechniejszego wybierania życia bez zobowiązań nie jest samo w sobie złe, zwłaszcza że świadczy to o dużej swobodzie i wolności w społeczeństwie. Jednak skutki takich wyborów mogą powodować powstawanie pewnych patologii w różnych dziedzinach życia, w tym związanego z mieszkalnictwem. Spadek znaczenia rodziny niesie za sobą ryzyko, że deweloperzy ze względu na coraz większą reprezentację osób samotnych będą kształtować rynek nieruchomości nastawiony na minimalizm.

Innym kluczowym czynnikiem rozwoju mikrokawalerek jest wysooka urbanizacja. Od nastania epoki przemysłowej obserwuje się przyływ ludności ze wsi do miast. Według danych posiadanych przez ONZ, w drugim dziesięcioleciu XXI w. większość populacji Ziemi zamieszkuje w obszarach miejskich³⁷. Prognozuje się, że w ciągu najbliższych 50 lat liczba ta będzie się powiększać.

Najbardziej zurbanizowanym kontynentem jest Ameryka Północna, gdzie w miastach żyje około 80% populacji. Drugim kontynentem z tak wielką populacją miejską jest Europa, dla której wskaźnik ten wynosi 74%³⁸. Do miast przybywają częściej ludzie młodzi, ponieważ miasta dają lepsze perspektywy rozwoju. W Europie największy wskaźnik urba-

³⁷ H. Ritchie, M. Roser, „Urbanization” (<https://ourworldindata.org/urbanization>, dostęp: 03.01.2022).

³⁸ <https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>, dostęp: 07.01.2022.

nizacji posiada północna oraz zachodnia część kontynentu. Ogromną rolę odgrywają metropolie, których przybywa w dużym tempie. Pojawia się coraz więcej miast o populacji przekraczającej milion mieszkańców. Przewiduje się, że w przyszłości takich miast będzie jeszcze więcej³⁹. Duże aglomeracje nie są jednolitymi tworami i w zależności od ich położenia znacząco różnią się od siebie. Uporządkowany planistycznie Berlin różni się od Bombaju, gdzie istnieją ogromne niekontrolowane slumsy bez podstawowej infrastruktury sanitarnej.

Metropolie mają kilka wspólnych cech. Występuje bardzo wysoka populacja, często liczona w milionach. Są miejscami kumulacji kapitału, a w związku z tym cechują się większą ilością i różnorodnością miejsc pracy (szczególnie w sektorze usług)⁴⁰. Wspólnym problemem wszystkich wielkich ośrodków miejskich jest zapotrzebowanie na budynki mieszkalne. Duże zagęszczenie ludności stwarza problem dostępności do mieszkań oraz ich jakości. Mała przestrzeń oraz duży wzrost ludności stwarzają patologie w dziedzinie mieszkalnictwa. Przede wszystkim wysoka liczba ludności wymusza zmniejszenie przestrzeni mieszkalnej. Jednym z największych problemów mieszkalnictwa w aglomeracjach są wysokie koszty nieruchomości. Zgodnie z danymi przytoczonymi w poprzednim rozdziale, ceny w największych miastach są bardzo wysokie dla przeciętnego mieszkańca. Powodem tego jest wysoki popyt oraz niska podaż. W centrach miast ze względu na ich ograniczoną przestrzeń liczba lokali jest ograniczona, a zapotrzebowanie jest duże. Lokale mieszkalne w centrum ze względu na swoje położenie są atrakcyjniejsze niż te znajdujące się na przedmieściach. Deweloperzy decydują się na budowę mniejszych lokali lub na przebudowywanie już istniejących nieruchomości, aby wyodrębnić z nich mikrokwartalerki, dzięki czemu udaje im się osiągnąć większy zysk.

³⁹ M. Korolko, D. Szymańska, „*Inteligentne miasta – idea, koncepcje i wdrożenia*”, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń 2015 r., s. 15.

⁴⁰ M. Smętkowski, G. Gorzelak, M. Kozak, A. Olechnicka, A. Płoszaj, K. Wojnar, „*Europejskie metropolie i ich regiony. Od krajobrazu gospodarczego do sieci metropolii*”, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2012 r., s. 41.

Inną ważną kwestią są wady techniczne budynków. W Hongkongu oraz w innych azjatyckich aglomeracjach, w których mikrokawalerki są rozpowszechnione na szeroką skalę, zauważyć można problem nie tylko z wielkością mieszkania, ale i warunków w nich panujących. „Mieszkania” są klaustrofobiczne nie tylko z powodu małej przestrzeni i dostępności do światła słonecznego ze względu na niewielkie okna (albo ich braku)⁴¹. Budynki, w których mieszczą się lokale często nie spełniają norm bezpieczeństwa ze względu na taniość i niedbałość ich wykonania. Problemy te występują nie tylko w aglomeracjach Wschodniej Azji, ale pojawiają się też w Ameryce Północnej oraz Europie (również w Polsce). Mikrokawalerki to tylko jedna ze stron patologii w budownictwie mieszkaniowym, które występuje w miastach.

Patologią związaną z nieruchomościami i zabudowach w miastach, jest złe gospodarowanie przestrzenią i infrastrukturą. Warto to opisać na podstawie polskich przykładów. W Polsce zjawisko to jest stosunkowo młode, ponieważ jego największe natężenie pojawiło się, po przemianie ustrojowej. We współczesnej Polsce można zaobserwować, pewien chaos urbanistyczny i przestrzenny⁴². Deweloperzy budując nowe osiedla, często nie zwracają uwagi na przestrzeń wokół własnych inwestycji, czego efektem jest niespójność między osiedlem, a okolicą. Charakterystycznymi przykładami są osiedla zamknięte, takowe osiedle tworzą często zamknięty ekosystem, oddzielony od reszty miasta. Częstym problemem tych osiedli, jest brak dostępu do zieleni miejskiej oraz dostępu do większej przestrzeni, co powoduje pogorszenie jakości życia takowych mieszkańców⁴³.

⁴¹ <https://www.domiporta.pl/informacje/a/domy-trumny-to-w-hongkongu-norma-a-mieszka-w-nich-klasa-kanapkowa-2661>, dostęp: 21.12.2021.

⁴² M. Fojtuch „*Polskie planowanie przestrzenne, czyli chaos tworzy ład*” (<https://instytut-sprawobywatelskich.pl/polskie-planowanie-przestrzenne-czyli-chaos-tworzy-lad/>), dostęp: 31.12.2021).

⁴³ K. Kojza „*Co robisz z nami zamknięte osiedla? „Im bliżej siebie mieszkamy, tym bardziej chcemy się izolować*” (<https://krowoderska.pl/co-robisz-z-nami-zamkniete-osiedla-im-bliziej-siebie-mieszkamy-tym-bardziej-chcemy-sie-izolowac/>), dostęp: 31.12.2021).

Zamknięte osiedla reklamowane są jako miejsca elitarne i komfortowe ze względu na wysokie bezpieczeństwo, nowoczesne rozwiązania, wygodę i oddzielność. Pomimo pewnego prestiżu, mieszkania w tych miejscach nie zawsze wiążą się z komfortem. W Polsce istnieją przykłady, gdzie na takich osiedlach, dominują mikrokawalerki, przykładem może być osiedle na ulicy Pszczyńskiej 51 w Gliwicach⁴⁴. Innymi patologiami związanymi infrastrukturą mieszkalną, są kwestie lokalizacji nieruchomości. Współczesne polskie miasta, nastawione są na transport samochodowy. Efektem tego jest, że deweloperzy tworzą nowe osiedla, w miejscach, które są oddalone od szkół, zakładów pracy czy nawet komunikacji publicznej, ponieważ społeczeństwa w polskich miastach są stosunkowo zmotoryzowane. Stawianie osiedli, które są w dużym oddaleniu od zakładów pracy, szkół i innych obiektów, jest niekorzystne dla polskich miast i jego mieszkańców. Powoduje to nie tylko tworzenia się korków, zwiększania ilości spalin, ale również prowadzi to do marnowania czasu na przejazdy przez mieszkańców wskazanych osiedli. Podmioty związane z branżą nieruchomości mają duże przyzwolenie na tworzenie patologii. Powstawanie mikrokawalerek czy innych przykładów nierzetelności deweloperów nie jest niczym nadzwyczajnym ponieważ nie powoduje to większych sankcji, czy to ze strony prawnej czy społecznych.

Warto zwrócić również uwagę na współczesną kulturę pracy oraz zachowania związane ze zmianami miejsca zamieszkania. Obecny rynek pracy charakteryzuje się dużą zmiennością, elastycznością oraz mniejszą stabilnością zatrudnienia. Wynika to przede wszystkim z problemów ze zmiennym zapotrzebowaniem na określone zawody oraz stosunkowo niskimi zarobkami w wielu z nich⁴⁵. Rynek jest obecnie nastawiony na pracowników bardziej mobilnych oraz potrafiących się dostosować. Roz-

⁴⁴ <https://www.royal-investment.com/inwestycja/royal-studios-gliwice-etap-2/>, dostęp: 31.12.2021.

⁴⁵ A. Parkes, *Współczesne zmiany pracy i nowa kultura pracy* [w:] G. Ignatowski (red.), *Dyskursy o kulturze*, Wydawnictwo Społecznej Akademii Nauk, Łódź 2016 r., s. 12-13.

wój nowych technologii oraz rozpowszechniona informatyzacja i robotyzacja spowodowały spadek ilości pracowników fizycznych oraz większy wzrost znaczenia pracowników wykwalifikowanych. Zauważalny jest wzrost umów cywilnoprawnych jako podstaw zatrudnienia⁴⁶.

Innym czynnikiem są nowe sposoby wykonywania pracy. Przykładem może być praca zdalna. Współczesna kultura pracy nastawiona jest na konkurencyjność, kreatywność oraz pracę kolektywną, a pracodawcy stawiają większe wymagania dla swoich podwładnych⁴⁷. Dla części społeczeństwa zmiany te będą pozytywne ze względu na możliwości dostosowywania czasu pracy do własnych potrzeb. Jednak dla niektórych grup społecznych niesie to ryzyko pogorszenia statusu ekonomicznego i społecznego. Praktyki te można porównać do traktowania ludzi jak zasób, który można wykorzystać i formować wedle zapotrzebowania przedsiębiorstwa.

W XX w. i XXI w. można zauważyć znaczny postęp technologiczny, który przyniósł jednak regres społeczny i kulturowy w aspekcie organizacji pracy. Nie każdy człowiek może zostać wykwalifikowanym pracownikiem. Mikrokawalerki mogą być docelowym miejscem zamieszkania dla grup społecznych dotkniętych niekorzystnymi zmianami na rynku pracy. Można uznać to za hierarchizację społeczną, ponieważ tworzy to dużą przepaść między dobrze zarabiającymi specjalistami, mającymi duży wybór miejsca zamieszkania, a pracownikami o niskich kwalifikacjach, których stać jedynie na wynajmowanie pojedynczych pokoi albo mikrokawalerki. Dla ludzi pracujących (często na całe etaty) może być uwłaczające, że pomimo ciężkiej pracy perspektywa godnych warunków mieszkaniowych jest bardzo ograniczona. Takie warunki są szkodliwe dla całego społeczeństwa, ponieważ jednostki zamiast skupić się na życiu osobistym, oraz rozwoju, muszą

⁴⁶ M. Szyłko-Skoczny, *Zmiany w modelu pracy* [w:] A. Rączaszek, W. Koczur (red.), *Polityka społeczna wobec przemian demograficznych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice 2014 r., s. 175-176.

⁴⁷ A. Parkes, *op. cit.*, s. 18.

pracować ciężko, by zapewnić sobie minimalny byt. Z punktu widzenia ekonomicznego również jest to niekorzystne, ponieważ duże wydatki ograniczają konsumpcję w innych dziedzinach, w związku z tym pewne branże tracą potencjalnych klientów.

Rozdział II

Mikrokawalerki w prawie cywilnym, podatkowym i innych dziedzinach prawa

II.1. Prawa lokatorów mikrokawalerek według prawa cywilnego, Konstytucji i ustawy o ochronie praw lokatorów

Mikrokawalerki jako przedmiot sprzedaży i najmu przeznaczone są na cele mieszkalne. Warunki techniczne oraz wyposażenie również wykażą na ich przeznaczenie jako lokali mieszkalne. Należy postawić pytanie, czy według prawa polskiego mikroapartamenty są lokalami mieszkalnym? Zgodnie z ustawą o własności lokali: „Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych”⁴⁸. Sama ustawa nie rozgranicza lokali ze względu na wielkość. Wyznacznikiem są warunki techniczne oraz sposób przeznaczenia danego lokalu. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, lokal mieszkalny powinien mieć wielkość użytkową nie mniejszą niż 25 m². Mikroapartamenty nie spełniają minimalnych wymagań powierzchni użytkowej, zatem nie są lokalami mieszkalnymi.⁴⁹

⁴⁸ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, (Dz. U. 2021 poz. 1048), art. 2.

⁴⁹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. 2019 poz. 1065), § 94.

Jednak nie we wszystkich przypadkach omawiane lokale, będą lokalami użytkowymi. Przed wejściem wcześniej przytoczonego rozporządzenia istniała możliwość wpisania lokalu poniżej 25m² do księgi wieczystej, jako lokal mieszkalny. Zgodnie z Kodeksem cywilnym prawo nie działa wstecz, tak więc istnieje wiele mikrokawalerek, które są lokalami mieszkalnymi. W dalszej części pracy będą opisane mikrokawalerki, które powstały już po uprawomocnieniu się rozporządzenia.

Ze względu na swój charakter, oraz uwarunkowania można uznać, że duża część mieszkańców mikrokawalerek mieszka w nich tytułu najmu, a nie tytułu własności tych lokali. Najemcy mikrokawalerek w większości przypadków wynajmują lokale użytkowe. Należy zadać pytanie, czy lokatorzy mikrokawalerek mają zapewnione podobne prawa, jak lokatorzy lokali mieszkalnych?

Lokatorzy w prawie polskim mają dużą ochronę prawną, oraz posiadają pewne uprzywilejowania. W tej dziedzinie największe znaczenie ma ustawa o ochronie praw lokatorów, która zawiera zbiór praw i obowiązków zarówno lokatora, jak i właściciela. W art. 2 ust.1 pkt. 4, wymieniona jest definicja legalna lokali, dla których ustawodawca przewidział ochronę⁵⁰. Ustawa nie wymienia tylko jednego rodzaju lokalu. Pierwszym lokalem, który się pojawia jest lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Drugim lokalem, według definicji ustawowej, jest lokal służący jako pracownia twórcy, w dziedzinie kultury i sztuki⁵¹. W tym rozumieniu lokal ten należy uznawać, jako lokal użytkowy, którego użytkownik ma więcej przywilejów niż w przypadku innych lokali użytkowych o podobnym przeznaczeniu, ponieważ tej drugiej grupy nie obejmuje ustawa o ochronie lokatorów. Należy jednak nadmienić, że prawa najemców lokali użytkowych można znaleźć w kodeksie cywilnym. Zgodnie z art. 690 wymienionej ustawy, prawa na-

⁵⁰ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, (Dz.U. 2023 poz. 725), art. 2 ust.1 pkt. 4.

⁵¹ *Ibidem*, art. 2 ust.1 pkt. 4.

jemcy lokalu użytkowego chronione są z zastosowaniem odpowiednio przepisów o ochronie własności⁵².

Z całą pewnością lokatorów mikrokawalerek, chroni ustawa o ochronie lokatorów, pomimo tego, że uznawane są one jako lokale użytkowe. Ma to związek z art. 2 pkt 2, który nie definiuje „lokalu służącego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych”, jako lokalu mieszkalnego. Warto przytoczyć orzeczenie Sądu Okręgowego w Szczecinie (II Ca 76/16), a szczególnie dwa fragmenty: „*art. 2 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy, operując określeniem lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, nie definiuje go, jak również nie definiuje samej nazwy lokal. Rozstrzyga jedynie, że lokalem w rozumieniu tej ustawy nie jest pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, choćby nawet - co wynika z kontekstu słownego, w jakim wyłączenie to umieszczono - służyło ono zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych*”⁵³, oraz kolejny fragment w art. 2 pkt 4 ustawy: „*Lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych nie musi spełniać obowiązujących norm technicznych, może to być zatem także lokal przeznaczony na cele inne niż mieszkalne. Uogólniając zauważa się, że ustawa o ochronie lokatorów umożliwia ochronę lokatorów wszędzie tam, gdzie zamieszkują. Przekonujące jest zapatrywanie, że art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy kładzie nacisk na faktyczny sposób wykorzystywania lokalu, w oderwaniu od określonych standardów oraz jego przeznaczenia. Racją jest, że językowa wykładnia nie dostarcza w tym względzie jednoznacznych rezultatów (...), silniejszy jest zatem argument celowościowy.*” Orzeczenia obu sądów można, uznać za realizowanie konstytucyjnego prawa do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli. Rozciąganie praw lokatorów na niektóre lokale użytkowe, można uznać za słuszne nie tylko z punktu widzenia etycznego, ale i również prawnego. Konstytucja nie zobowiązuje władz do bezpośredniego zapewnienia obywatelom miejsca zamieszkania. Zobowiązuje jednak do zapewnienia środków do za-

⁵² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks cywilny, art. 690.

⁵³ Wyrok SO w Szczecinie z 15.07.2016 r., II Ca 76/16, LEX nr 2365828.

spokojenia potrzeb mieszkaniowych. Ustawa o własności lokatorów jest takowym narzędziem, a wcześniej wymieniony artykuł tej ustawy pozwala na ochronę nie tylko mieszkańców lokali mieszkalnych.

Takie rozwiązanie pozwala uniknąć prawnej dyskryminacji lokatorów mikrokawalerek, zwłaszcza że takowi lokatorzy korzystają z tych lokali w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Brak takiego rozwiązania z pewnością prowadziłby do jeszcze większego wykluczenia mieszkańców mikrokawalerek. Warto jednak dodać, że obecny system ochrony lokatorów nie jest zawsze sprawiedliwy. Obecne prawo osłabia pozycję własności na rzecz dobra, jakim jest zamieszkanie. Lokatorzy lokali mieszkalnych jak i mikrokawalerek są znacząco chronieni przed tak zwaną eksmisją na bruk. Zgodnie z obecną doktryną prawa nie można eksmitować lokatorów, którzy nie mają tytułu prawnego do innych lokali zaspokajających potrzeby mieszkalne, bez zapewnienia im innego lokalu. Takie zapewnienie znajduje się art. 1046 § 4 k.p.c.⁵⁴.

Przepis ten traktuje o wspomnianej eksmisji lokatorów z lokalu przez komornika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnik ma tytuł prawny. Jeżeli dłużnik nie posiada takowego tytułu prawnego, to właściwie miejscowa gmina ma obowiązek znaleźć dłużnikowi pomieszczenie zastępcze. Przytoczony artykuł, podobnie jak ustawa o ochronie praw lokatorów, posługuje się pojęciem „*lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych*”, w odniesieniu do lokalu, który ma zostać opróżniony⁵⁵. Ponownie nie jest sprecyzowany rodzaju lokalu, w którym zamieszkuje dłużnik. Tak więc taka ochrona dotyczy również lokatorów mikrokawalerek.

⁵⁴ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r., Kodeks postępowania cywilnego, (Dz.U.2021.0.1805 t.j).

⁵⁵ *Ibidem*, art. 1046 § 4.

II.2. Prawa osób eksmitowanych

Należy doprecyzować, że eksmisja lokatorów odbywa się do dwóch rodzajów lokali, w niektórych przypadkach eksmitowanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, lub lokalu tymczasowego. Oba lokale różnią się warunkami nie tylko technicznymi, ale i prawnymi na korzyść lokalu socjalnego. O przyznaniu prawa zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego zgodnie z art. 14. ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów⁵⁶ orzeka sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu. Przyznanie prawa zawarcia umowy najmu lokali, jest pewnym uprzywilejowaniem. Aby takowe prawo zostało przyznane, sąd musi uwzględnić sytuację rodzinną i materialną osoby eksmitowanej. Istnieją jednak przypadki, kiedy sąd musi obligatoryjnie orzec prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Ustęp 4 przytoczonego artykułu wskazuje katalog osób, które muszą mieć prawo do lokalu socjalnego, są to między innymi emeryci lub renciści, kobiety w ciąży i osoby posiadające status bezrobotnego⁵⁷. Nie jest wykluczone, że te grupy mogą być najemcami mikrokawalerek.

Ustawa określa, że organem, który odpowiedzialny jest za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jest gmina. Gminy zapewniają lokale socjalne, oraz pomieszczenia tymczasowe. Warto dodać, że gminy mogą tworzyć zasoby mieszkaniowe, które docelowo mają służyć do zapewnienia potrzeb mieszkalnych mieszkańcom w gorszej sytuacji materialnej⁵⁸.

Lokale socjalne to lokale „*które nadają się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny*”, ich powierzchnia na osobę nie może być mniejsza niż 5m² i 10 m² w przypadku jednoosobowego najmu⁵⁹. Zgodnie z ustawą, umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas

⁵⁶ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, art. 14. ust. 1.

⁵⁷ *Ibidem*, art. 14. ust. 4.

⁵⁸ *Ibidem*, art 20 ust. 1.

⁵⁹ *Ibidem*, art. 22.

oznaczony⁶⁰. Stawki czynszu w lokalach socjalnych są niskie, ponieważ nie może być on większy, niż połowa stawki najniższego czynszu w zabobach mieszkaniowych gmin. Stawka jest o wiele bardziej korzystna, niż w przypadku lokali mieszkalnych na rynku nieruchomości. Ma to uzasadnienie w tym, że takie lokale przysługują grupie osób, których sytuacja materialna jest gorsza w stosunku do reszty społeczeństwa.

Jakie warunki musi spełniać pomieszczenie tymczasowe, oraz jakie są warunki najmu takiego lokalu? Analogicznie jak w przypadku lokali socjalnych, utrzymaniem i gospodarowaniem pomieszczeniami tymczasowymi zajmuje się gmina. Artykuł 2 ust. 1 pkt 5a⁶¹ wskazuje, że pomieszczenie tymczasowe powinno nadawać się do zamieszkania, oraz posiadać urządzenia sanitarne, choćby znajdowały się one na zewnątrz lokalu. Ustawa wymaga również dostępu do oświetlenia naturalnego, jak i elektrycznego, oraz takowe miejsce powinno mieć możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania. Takowy lokal musi zapewniać minimum 5 m² na jedną osobę. Najem pomieszczeń tymczasowych, odbywa się na mniej korzystnych warunkach, niż lokale socjalnie, ponieważ czas trwania takiego najmu zawiera się na okres od miesiąca, do 6 miesięcy. Jednak istnieje możliwość przedłużenia umowy jeżeli strony się na to zgodzą.

Istnieją również sytuacje, w których eksmitowanej osobie nie przysługuje prawo do pomieszczenia tymczasowego. Brak prawa do tymczasowego pomieszczenia może wynikać z kilku czynników, które wymienia ustawa o ochronie praw lokatorów. Między innymi pomieszczenia tymczasowego nie mogą zostać przyznane osobom, które stosowały przemoc na domownikach, uporczywie utrudniały korzystania z lokalu innym ludziom, zajmowały bezprawnie lokal, naruszały porządek domowy lub zostały zobowiązane do opuszczenia lokalu tymczasowego. Kodeks postępowania cywilnego, wskazuje wówczas że dłużnik powinien zostać

⁶⁰ *Ibidem*, art. 23 ust. 1.

⁶¹ *Ibidem*, art.2 ust. 1pkt. 5a.

przeniesiony do „noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe” wskazanych przez właściwą miejscowo gminę.

Ograniczenie dostępu do lokali tymczasowych przez wskazane wcześniej okoliczności jest bardzo właściwe. Dzięki temu gminy mogą przeznaczyć pomieszczenia dla osób bardziej zasługujących dla pomocy, oraz niweluje ryzyko okupowania i niszczenia własności gminy. Jest to również z korzyścią dla lokatorów pomieszczeń tymczasowych, ze względu na to, że niebezpieczne i zdemoralizowane osoby nie będą uporczywie przeszkadzać w zwykłym funkcjonowaniu.

Artykuł 16 ustawa o ochronie praw lokatorów, wprowadza ograniczenie eksmisji w okresie w „od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie”⁶². Ograniczenie to uwzględnione jest, kiedy osoba eksmitowana nie ma wskazanego innego lokalu, w którym zostałyby zakwaterowana. Zakaz eksmisji w tym czasie ma szczególny sens ze względu na klimat panujący w Polsce. Brak takowego zakazu naraziłby osoby eksmitowane na wystawienie na niekorzystne warunki pogodowe, które mogłyby wpłynąć negatywnie na ich funkcjonowanie, a nawet na ich zdrowie.

Można uznać, że Polska stosunkowo skutecznie zapobiega eksmisji na bruk, co pozwala uniknąć szerzenia się bezdomności. Szczególnie chronione są osoby, które są w gorszej sytuacji życiowej, lub osoby potrzebujące. Ochronę emerytów, kobiet w ciąży oraz bezrobotnych, należy traktować jednak jako nie tylko obowiązek prawny wynikający z Konstytucji oraz ustaw, ale jako obowiązek moralny.

Kwestie eksmisji na bruk poruszał Trybunał Konstytucyjny w dwóch swoich wyrokach. W wyroku z dnia 4 kwietnia 2001 r. (Sygn. K. 11/00), Trybunał Konstytucyjny dokonywał analizy art. 30 Konstytucji, a dokładnie pojęcia godności⁶³. Godność jest przyrodzona i niezbywalna, jest gwarantem praw i wolności jednostki. Państwo musi działać w taki sposób, aby tej godności nie naruszać, oraz stwarzać warunki, aby człowiek

⁶² *Ibidem*, art. 16.

⁶³ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., (Dz.U.1997.78.483) art. 30.

mógł korzystać z gwarantowanych mu praw i wolności. Warto zacytować fragment tego orzeczenia, które dotyczy wpływu godności na zapewnienie odpowiednich warunków jednostce: „Przesłanką poszanowania tak rozumianej godności człowieka jest między innymi istnienie pewnego minimum materialnego, zapewniającego jednostce możliwość samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie oraz stworzenie każdemu człowiekowi szans na pełny rozwój osobowości w otaczającym go środowisku kulturowym i cywilizacyjnym”⁶⁴. To minimum materialne można odnieść do lokali socjalnych oraz lokali tymczasowych, które pomimo gorszych warunków w stosunku do lokali mieszkalnych, zapewniają pewne bezpieczeństwo materialne. Same mikrokawalerki są lokalami, które na pewnym niskim poziomie gwarantują zapewnienie pewnych podstawowych potrzeb mieszkalnych. Powstawanie mikrokawalerek jest w pewnym sensie zagrożeniem dla społeczeństwa, szczególnie dla jednostki. Lokale tego typu zazwyczaj powstają dla zysku, bez zapewnienia odpowiedniej przestrzeni potrzebnej człowiekowi. Spychanie człowieka do coraz ciasniejszych przestrzeni, jest godzeniem w godność człowieka. Powodem tego jest, że jednostka, aby zapewnić sobie pewne minimum przestrzeni życiowej, musi wydawać znaczną część swojej pensji.

Różnice w prawach lokatorów mikrokawalerek i lokali mieszkalnych zauważyć można w czasie trwania pandemii koronawirusa. Covid 19 miał negatywny wpływ na gospodarkę oraz stan majątkowy populacji. W 2020 roku została wprowadzona ustawa o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, która między innymi miała ustabilizować sytuację pracowników oraz zabezpieczyć miejsca zamieszkania osób wynajmujących lokale mieszkalne. Artykuł 15zzu. wcześniej wspomnianej ustawy, gwarantuje wstrzymanie wykonywania tytułów wykonawczych nakazujących eksmisję

⁶⁴ Wyrok TK z 4.04.2001 r., K 11/00, OTK 2001, nr 3, poz. 54.

lokatorów lokalu mieszkalnego, na czas trwania pandemii COVID-19⁶⁵. Ten akt prawny, w przeciwieństwie do ustawy o ochronie lokatorów, jasno wskazuje, w jakich lokalach wstrzymuje się eksmisje. Wykładnia tego przepisu nie pozwala na rozciągnięcie ochrony na lokale użytkowe. W związku z tym lokatorzy mikrokawalerki nie są objęci ochroną na czas epidemii. Jest to pewne wykluczenie tych osób ze względu na brak ochrony ich dobra, jakim jest miejsce zamieszkania.

Nieuwzględnienie przez ustawodawcę lokatorów mikrokawalerek nie należy interpretować jako celowe wykluczenie tej grupy osób. Problematyka mikrokawalerek w Polsce nie jest nagłośniona, co jest prawdopodobnym powodem brzmienia tego przepisu. Okres pandemii w Polsce był trudny nie tylko dla ogółu społeczeństwa, lecz także dla ustawodawcy.

Czy jednak brak ochrony przewidzianej w tej ustawie ma znaczący wpływ na tę grupę społeczną? Lokatorzy mają stosunkowo dużą ochronę wynikającą zarówno z przepisów z ustawy o ochronie lokatorów i Konstytucji. Pomimo braku ujęcia lokatorów lokali użytkowych w tej ustawie, prawdopodobnie nie miało to negatywnego wpływu na tę grupę. Zwłaszcza, że mikrokawalerki w Polsce wciąż nie stanowią większości na rynku nieruchomości, oraz lokale te są tańsze, niż lokale mieszkalne w dużych miastach.

Duża ochrona lokatorów, oraz polityka mieszkaniowa państwa doprowadziła do pojawienia się problemów tak zwanych dzikich lokatorów⁶⁶. Niektóre jednostki wykorzystują ochronę lokatorów na szkodę właścicieli lokali mieszkalnych. Takie sytuacje mogą się pojawić w kontekście lokali użytkowych, takich jak mikrokawalerki. Jednak w mikrokawalerkach takie sytuacje zdarzają się rzadziej, a sami właściciele omawianych lokali w czasie pandemii mają większe możliwości eksmisji niechcianych

⁶⁵ Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, (Dz. U. z 2021 r. poz. 2095 z zm.), art. 15zsu.

⁶⁶ <https://ceo.com.pl/dzicy-lokatorzy-coraz-wiekszym-problemem-zajmujaja-apartamenty-i-wille-nie-chca-placic-i-nie-chca-sie-wyprowadzic-93815>, dostęp: 18.05.2022.

lokatorów. Przepisy o zakazie eksmisji w czasie pandemii nie obejmują lokatorów mikrokawalerek, tak więc istnieje możliwość przeniesienia tych osób do lokali tymczasowych albo socjalnych. W dodatku mikrokawalerki są mniej atrakcyjne, niż lokale mieszkalne, co zwiększa szanse, że nieuczciwi najemcy wybiorą właśnie lokale mieszkalne.

Lokatorom mikrokawalerek nie przysługuje dofinansowanie z tytułu dodatku mieszkaniowego. Jest to wsparcie dla osób poniżej dochodu określonego w omawianym akcie prawnym⁶⁷. Według ustawy o dodatkach mieszkaniowych uprawnienie do dodatku mieszkaniowego mają osoby zamieszkujące w lokalach mieszkalnych⁶⁸, a mikrokawalerki należą do lokali użytkowych. Jest to przykład wykluczenia osób mieszkających w mikrokawalerkach.

II.3. Mikrokawalerki a podatek od towarów i usług

Odmienności w regulacjach prawnych między lokalami mieszkalnymi a mikrokawalerkami można zauważyć na gruncie prawa podatkowego. Wcześniej podejmowana problematyka ochrony lokatorów dotyczyła przede wszystkim najemców mikrokawalerek. Najemcy tych lokali są objęci ochroną prawną. W przypadku nabywców i właścicieli tych lokali sytuacja jest odmienna.

Osoby, które chcą stać się właścicielami mikrokawalerek, ponoszą większe koszty związane z podatkiem VAT w przypadku kupna takowego lokalu bezpośrednio od dewelopera.

Stawkę podatku VAT reguluje ustawa podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r. Zgodnie z art. 41 ust. 1 stawka podstawowa podatku VAT wynosi 22%⁶⁹. Obecnie jednak stawka jest wyższa o 1 punkt

⁶⁷ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r., o dodatkach mieszkaniowych, art. 3 ust. 1. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021).

⁶⁸ *Ibidem*, art. 2 ust. 1.

⁶⁹ Ustawa z dnia 11 marca 2004 r., o podatku od towarów i usług art. 41 ust. 1. (Dz.U. 2022 poz. 931 z zm.), art. 41 ust. 1.

procentowy ze względu zmiany wysokości opłaty w 2011 roku. Artykuł 146a. czasowo podniósł podatek do 23% na okres 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2018, jednak ustawodawca wciąż przedłuża czas podwyższenia tej daniny⁷⁰.

Przy zakupie nieruchomości, należy opłacić podatek VAT, którego podstawowa składka wynosi 23%. Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 36 wcześniej wymienionej ustawy, zakup lokalu mieszkalnego wyłącznie na cele mieszkaniowe wyłączony jest z podstawowej stawki VAT⁷¹.

Należy stwierdzić, że w obecnym stanie prawnym istnieje możliwość zwrotu podatku VAT. Część deweloperów, aby przyciągnąć nabywców mikroapartamentów, daje porady jak odzyskać pieniądze z zapłaconego podatku. Warto zaznaczyć, że istnieją takowe procedury zarówno dla osób fizycznych, które nie prowadzą działalności gospodarczej, jak i osób prowadzących takową działalność. Wielu deweloperów oprócz ofert związanych z nieruchomościami zamieszczają instrukcję dotyczące zwrotu VAT. Konsument może z łatwością dowiedzieć się, jak wygląda taka procedura dzięki temu, że takich instrukcji jest stosunkowo dużo, oraz zawarte są w nich podstawy prawne.

Zwrot podatku VAT nie będzie przysługiwać osobom, które będą chciały mieszkać w zakupionych mikrokawalerkach, ponieważ zwrot dotyczy jedynie kupujących, którzy zamierzają kupować omawiane lokale pod wynajem. Aby lepiej to opisać należy zacząć od podstaw. W art 15 ust.1 wskazane jest, że podatnikami są między innymi osoby fizyczne prowadzące samodzielną działalność gospodarczą⁷². W ustępie 2 tego artykułu określa, czym jest działalność gospodarcza. Ustawa określa działalność gospodarczą jako udzielanie usług lub ciągłe wykorzystywanie wartości materialnych lub niematerialnych do osiągnięcia zarobku.

⁷⁰ *Ibidem*, art. 146a.

⁷¹ *Ibidem*, art. 43 ust. 1 pkt 36.

⁷² *Ibidem*, art 15 ust.1 pkt. 1.

Najem w niektórych przypadkach może być wliczany do prowadzonej działalności gospodarczej ze względu na jego definicję w kodeksie cywilnym⁷³. Ze względu na to, że wyczerpuje on znamiona z art. 3 ustawy prawo przedsiębiorców⁷⁴. Artykuł 659 kodeksu cywilnego wskazuje, że najem polega na oddaniu najemcy określonej rzeczy w zamian za czynsz⁷⁵. Tak więc w istota najmu zawiera się w wykorzystywaniu wartości do osiągnięcia zarobku. Tak więc wynajmujący będą zaliczani do podatników VAT. Artykuł 5 ustawy o VAT określa, również, że odpłatne usługi są podmiotem opodatkowania⁷⁶.

Zgodnie art. 43 ust. 1 pkt 36 wynajmowanie nieruchomości na cele mieszkalne jest zwolnione z podatku VAT⁷⁷. Zwolnienie z podatku jest równoznaczne z brakiem nałożenia takiego podatku. W związku z brakiem obowiązku płacenia podatku nie jest możliwe jego odliczenie. W konsekwencji potencjalni nabywcy takowych lokali muszą podjąć działalność, która nie będzie związana z najmem na cele mieszkaniowe. Dla takich osób rozwiązaniem jest prowadzenie działalności związanej z najmem krótkoterminowym. W źródłach prawa nie ma określonej definicji najmu krótkoterminowego, jednak odniesienia do takowego rodzaju usługi można znaleźć w Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU). Jest to ewidencja usług oraz towarów, która ma znaczenie w ustalaniu podatków, w tym również podatku VAT. Wcześniej wspomniana działalność znajduje się w dziale 55 tej ewidencji⁷⁸. Ma to przełożenie w załączniku nr 3 do ustawy o podatku od towarów i usług, w którym znajduje się stawka opodatkowania usług. We wspomnianym załączniku, pod punktem 47 znajdują się usługi związane z zakwaterowaniem. W tym wypad-

⁷³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks cywilny art. 659. § 1.

⁷⁴ Ustawa z dnia 6 marca 2018 r., Prawo przedsiębiorców (Dz.U. 2023 poz. 221 z zm.), art. 3.

⁷⁵ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks cywilny art. 659 § 1.

⁷⁶ Ustawa z dnia 11 marca 2004 r., o podatku od towarów i usług art. 5.

⁷⁷ *Ibidem*, art. 43 ust. 1 pkt 36.

⁷⁸ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r., w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU), (Dz. U. poz. 1676 z zm.), sekcja I.

ku zakwaterowanie należy rozumieć jako krótkoterminowy najem lokalu o charakterze mieszkalnym. Najem krótkoterminowy według tego załącznika, wynosi 8% podatku VAT, tak więc osoby zajmujące się wynajmem krótkoterminowym są płatnikami VAT, przez co mogą odliczyć kwotę VAT od kupna mikrokawalerek.

Ustawodawca zgodnie z art. 96 wymaga zgłoszenia rejestracyjnego u naczelnika urzędu skarbowego⁷⁹. Zgłoszenie rejestracyjne polega na wypełnieniu formularza VAT-R, który jest podstawą do zostania czynnym płatnikiem VAT. Aby poprawnie wypełnić formularz VAT-R należy posiadać numer identyfikacji podatkowej. Nadawany jest po zgłoszeniu identyfikacyjnym u naczelnika urzędu skarbowego lub innego właściwego organu. Omawiane zgłoszenie należy dokonać przed zakupem mikrokawalerki.

Podstawą do ubiegania się o zwrot omawianej daniny jest ewidencja zakupionego lokalu, ze względu na nakaz wynikający z art. 109 ust. 3 omawianej ustawy⁸⁰. Faktura związana z kupnem mikrokawalerki jest podstawą do rozliczeń.

Ustawodawca przyjął możliwość obniżenia podatku VAT w oparciu o art. 86 „*W zakresie, w jakim towary i usługi są wykorzystywane do wykonywania czynności opodatkowanych, podatnikowi, o którym mowa w art. 15, przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego*”⁸¹. Zgodnie z art. 87 ust. 2 zwrot podatku VAT dokonywany jest w terminie 60 dni, kwota jest zwracana na rachunek bankowy osoby składającej wniosek o zwrot kwoty podatku⁸². Należy jednak zauważyć, że termin ten może ulec wydłużeniu, jeżeli organ będzie weryfikował zasadność zwrotu tego podatku. Artykuł wymienia czynności, które może podjąć urząd skarbowy w związku badaniem zasadności zwrotu, są to między innymi czynności podatkowe, kontrola podatkowa,

⁷⁹ Ustawa z dnia 11 marca 2004 r., o podatku od towarów i usług art. 96.

⁸⁰ *Ibidem*, art. 109 ust. 3.

⁸¹ *Ibidem*, art. 86.

⁸² *Ibidem*, art. 87 ust. 2.

oraz postępowanie podatkowe. W sytuacji, gdy zwrot podatku był zasadny, podatnikowi zostanie zwrócona kwota wraz z odsetkami.

Należy mieć na uwadze to, że czas trwania czynności związanych z weryfikacją zasadności nie jest jednolity dla wszystkich tych czynności. Terminy wymienionych czynności zawarte są w odrębnych ustawach. Przykładowo art. 139 § 1. ordynacji podatkowej wyznacza terminy postępowania podatkowego. Jest to zwykle miesiąc lub dwa miesiące w sprawach szczególnie skomplikowanych⁸³

Jak wcześniej było wspomniane, deweloperzy oraz inni przedsiębiorcy zajmujący się branżą mikrokawalerek, informują o możliwości zwrotu VATu. W tym wypadku deweloperzy wykazują się uczciwością względem klientów, ponieważ łatwo znaleźć informacje o tym, że VAT można odzyskać jedynie w sytuacji, kiedy jest się płatnikiem VAT. Niektóre poradniki opisanej procedury są bardzo szczegółowe, ponieważ opisują wypełnianie wymaganych dokumentów, oraz wyjaśniają całą procedurę.

Możliwość zwrotu VAT może nie być czynnikiem, który zachęci potencjalnych nabywców mikrokawalerek do ich kupna. Sama procedura może odstraszyć osoby, które nie mają żadnej działalności gospodarczej ze względu na to, że wymusza ona zagospodarowanie nieruchomości na działalność objętą podatkiem VAT. Sama procedura może być skomplikowana dla osób, które mają mało do czynienia z tą gałęzią prawa. Pewną niedogodnością może być czas oczekiwania na zwrot pieniędzy. Jednak dla nabywcy największą motywacją do odzyskania podatku jest jego wysoka kwota, która zazwyczaj liczona jest w dziesiątkach tysięcy, uwzględniając obecne ceny nieruchomości.

W przypadku zwrotu VATu w przypadku osób z zarejestrowaną działalnością gospodarczą, pomijane jest zgłoszenie identyfikacyjne ze względu na to, że przedsiębiorcy posiadają numer NIP. Dalsze kroki są niemal identyczne, jak w przypadku osoby fizycznej bez działalności go-

⁸³ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r., Ordynacja podatkowa (Dz.U.2022.2651 t.j.), art. 139 § 1.

spodarczej. Sytuacja będzie inna, jeżeli przedsiębiorca korzysta ze zwolnienia wynikającego z nieprzekroczenia kwoty 200000 złotych z tytułu sprzedaży w roku podatkowym⁸⁴. Gdyż wtedy przedsiębiorca będzie musiał zrezygnować z dotychczasowych zwolnień.

Taka forma obecnych przepisów działa z korzyścią dla prywatnych inwestorów, którzy zamierzają czerpać korzyści z najmu krótkoterminowego. Jest to krzywdzące względem nabywców, którzy zakupili omawiane lokale dla innych celów. Taki stan rzeczy nie powstał celowo z woli ustawodawcy, ponieważ jest to efekt uboczny rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Efektem tego jest to, że osoba dokonująca zakupu mikrokawalerki dla własnego użytku zapłaci więcej, niż osoba kupująca takowy lokal dla zysku z najmu. Jest to pewna niezgodność z art. 75 Konstytucji, ponieważ w tym wypadku przepisy utrudniają nabycie lokalu służącego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez większe opłaty⁸⁵. Należy jednak pamiętać, że państwo powinno jak najskuteczniej ułatwiać uzyskiwanie własnego mieszkania, aby zmniejszyć udział mikrokawalerek na rynku nieruchomości. Jednak przy obecnym, nieprzyjaznym dla konsumenta rynku mieszkaniowym, powinno się ułatwić dostęp do choćby takiego minimum, jakim jest mikrokawalerka (nie zmienia to tego, że powstanie takich lokali to patologia).

Sam fakt wykorzystywania mikroapartamentów do usług związanych z zakwaterowaniem może być dobrą alternatywą dla hoteli i innych ośrodków. Mikrokawalerki wynajmowane dla turystów lub dla innych osób zainteresowanych, mogą być wygodniejszą i tańszą opcją, niż standardowe apartamenty na wynajem. Społecznie korzystnym byłaby sytuacja, w której mikraparamenty w większości przeznaczone były jako miejsca tymczasowego zakwaterowania, niż lokali przeznaczonych na potrzeby mieszkalne.

⁸⁴ Ustawa z dnia 11 marca 2004 r., o podatku od towarów i usług art. 113 ust. 1.

⁸⁵ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. art. 75.

II.4. Mikrokawalerki a inne przepisy podatkowe

Właściciele mikrokawalerek ponoszą większe koszty związane z podatkami lokalnymi. Zgodnie art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej są opodatkowane⁸⁶. Zaznaczyć należy, że podatek od nieruchomości nie odprowadzają jedynie właściciele ale i posiadacze samoistni nieruchomości oraz osoby związane użytkowaniem wieczystym⁸⁷. Zgodnie z art. 6 ust. 6 „*Podatek jest płatny w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminach: do dnia 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada roku podatkowego*”⁸⁸.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 wcześniej przytoczonej ustawy, wysokość podatku od nieruchomości zależy od uchwały rady gminy⁸⁹. To właśnie ten organ w drodze uchwały ustala wysokość stawki tej daniny. Jednak w tym samym artykule znajduje się ograniczenie, które nakłada maksymalne stawki jakie mogą być nałożone. Jest to pozytywne ograniczenie, ze względu na to, że pozwala to uniknąć kilku potencjalnych patologii. Dzięki temu gminy o niskich przychodach, nie mogą rekompensować swojego stanu budżetu obciążeniem wysokimi daninami własnych mieszkańców. W największych miastach chroni to zaś przed wykorzystywaniem wysokiego popytu na nieruchomości do znacznego podnoszenia takiej daniny.

Ograniczenie to jest pozytywne przede wszystkim dla biedniejszej części społeczeństwa, która posiada lokal własnościowy. Najczęściej do tej grupy będą należeć emeryci, dla niektórych z nich każde obciążenie finansowe może zagrozić ich bytowi.

⁸⁶ Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2023 poz. 70 z zm.), art. 2 ust. 1.

⁸⁷ *Ibidem*, art. 3.

⁸⁸ *Ibidem*, art. 6 ust. 6.

⁸⁹ *Ibidem*, art. 5 ust. 1.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych oraz Obwieszczenie Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2022, podaje maksymalne stawki od budynków i ich części. Dla lokali mieszkalnych obecna stawka wynosi 0,89 złoty od 1 m² powierzchni użytkowej⁹⁰, dla lokali związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej stawka wynosi 25,74 zł od 1 m² powierzchni użytkowej⁹¹. Mikrokawalerki kwalifikują się do tej drugiej grupy. Różnica w opodatkowaniu obu rodzajów lokali jest wysoka. Różnice między opodatkowaniem w minimalnym stopniu się zmniejsza, biorąc pod uwagę wielkość mikrokawalerek w porównaniu do lokali mieszkalnych. Nawet jeżeli lokal mieszkalny będzie kilka razy większy od mikrokawalerki, to płatnik w przypadku mikrokawalerki, zapłaci i tak większy podatek od nieruchomości.

Warto przytoczyć wysokość stawek podatku w polskich miastach. Portal internetowy infor.pl zebrał dane o podatkach od nieruchomości⁹². Z udostępnionych informacji zauważyć można, że największe miasta, takie jak Warszawa, Wrocław, Kraków, Łódź, Poznań czy Gdańsk, utrzymują najwyższe stawki podatku, zarówno od lokali mieszkalnych, jak i od lokali użytkowych. Jest to spowodowane dużą liczebnością tych miast, wyższymi kosztami życia, oraz w związku z tym wysokim popytem na lokale mieszkalne i użytkowe.

Tak więc płatnicy podatku od nieruchomości zapłacą w tych miastach 0,89 złoty od 1 m² lokalu mieszkalnego oraz 25,74 zł m² od lokalu użytkowego. Dla przykładu, w Warszawie właściciel lokalu mieszkalnego o wielkości 80 m² zapłaci 71 złoty podatku od nieruchomości, w przypadku właściciela mikrokawalerki o wielkości 15 m², kwota

⁹⁰ *Ibidem*, art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. a.

⁹¹ *Ibidem*, art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. b.

⁹² O. Sękowski „*Podatek od nieruchomości 2022 - stawki w największych miastach*”, (<https://ksiegowosc.infor.pl/podatki/podatki-osobiste/podatek-od-nieruchomosci/5376251,Podatek-od-nieruchomosci-2022-stawki-w-najwiekszych-miastach.html>, dostęp: 18.05.2022).

podatku będzie wynosiła 386,1 złoty. Różnica między tymi dwoma przykładami jest duża, nawet biorąc pod uwagę, że podatek ten rozkładany jest w skali roku.

Na uwagę zasługuje Zielona Góra, która pomimo bycia największym miastem w województwie utrzymuje niską stawkę podatku od nieruchomości w stosunku do lokali mieszkalnych, wynoszącą 0,46 zł od 1m². W przypadku Gorzowa Wielkopolskiego, który znajduje się w tym samym województwie, stawka ta wynosi 0,77 zł od 1m² powierzchni użytkowej. Jednak podobnie jak w przypadku innych większych miast podatek od lokali użytkowych, wynosi maksymalny próg ustawowy.

Pomimo wyższych danin związanych z mikrokawalerkami, nie zniechęca to inwestorów do inwestowania w tego typu lokale. Wysokie koszty związane z podatkami są niwelowane z powodu wysokiego popytu na najem lokali związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych. Dla właścicieli mikrokawalerek, którzy wynajmują tego typu lokale, podatek ten nie stanowi większej przeszkody do czerpania z nich zysków⁹³. Dla osób, które chcą zamieszkiwać te lokale, podatek ten jest bardziej dotkliwy.

Uznanie mikrokawalerki jako lokalu użytkowego, nie hamuje powstawania większej ilości tego typu lokali. Można wręcz uznać, że rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie utrudnia działań deweloperów i inwestorów. Jak wcześniej było wykazane, w kwestiach podatkowych mikrokawalerki są bardziej dotkliwe dla osób fizycznych, które kupują takowe lokale na własne potrzeby, lub przeznaczających je na najem dla zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Dla osób fizycznych o niższych dochodach, wyższe obciążenie podatkowe może być dotkliwe. Fundusze Inwestycyjne, deweloperzy i inwestorzy posiadają potężne budżety, dla których omawiane wyższe daniny, nie są wielkim obciążeniem.

⁹³ A. Zielińska, „*Mikrokawalerki nadal w cenie. Niewielki metraż nie przeszkadza kupującym*”, <https://www.money.pl/gospodarka/mikrokawalerki-nadal-w-cenie-niewielki-metraz-nie-przeszkadza-kupujacym-6714577046194880a.html>, dostęp: 18.05.2022.

Obecne przepisy mogą tylko w nieznaczny sposób wpłynąć pozytywnie na rynek nieruchomości. Część osób, które zamierzają kupić własny lokal, zaspokajający potrzeby mieszkaniowe, z powodu wysokiego podatku VAT oraz wyższych opłat lokalnych, mogą być bardziej skłonne kupić lokal mieszkalny, niż mikrokawalerkę. Ta różnica w opłatach może być szczególnie duża, gdy zestawimy lokale, które są na granicy wielkości, jaką powinny mieć lokale mieszkalne. Zwłaszcza, że wysokość opłaty VAT może być równa cenie kilku metrów kwadratowych lokalu. Dla przykładu, w Warszawie średnia cena za m² mieszkań do 35 m² według portalu muratorplus wynosi 14 167 zł⁹⁴. Aby lepiej przedstawić sytuację, warto wyliczyć za pomocą wcześniej przytoczonej ceny koszty, jakie poniosą osoby kupujące lokale od dewelopera. Nabywca, który kupił od dewelopera mikrokawalerkę o wielkości 24 m², zapłaci 340008 złoty za lokal i 78201 złoty podatku VAT, cały koszt będzie wynosił 418209 złoty. W przypadku kupna lokalu mieszkalnego o wielkości 26 m², nabywca zapłaci 368342 za lokal i 29467 złoty podatku VAT, całkowity koszt wyniesie 397809 złoty. Należy wskazać, że podane wartości nie muszą odpowiadać rzeczywistości ze względu na to, że mogą się one różnić w zależności od miast, oraz ich dzielnic. Obliczenia te jednak mają ukazać jak niekorzystne w cenie są mikrokawalerki w porównaniu do zwykłych kawalerek.

Wskazane statystyki pokazują, że przeciętny konsument ma o wiele gorszą sytuację w porównaniu do podmiotów, które mają przeznaczone duże budżety na obrót nieruchomościami. Wysokie ceny nieruchomości oraz wysokie budżety takowych instytucji powodują, że na obecnym rynku nieruchomości konsument nie jest w stanie przeciwstawić się potężniejszym podmiotom. Kolejne mikrokawalerki będą pojawiać się na rynku nieruchomości, dopóki jest opłacalne budowanie takowych lokali.

⁹⁴ M. Sarniewicz, M. Balcerowska, „Ceny mieszkań Warszawa. Średnia cena przekracza 13 tys. za metr. Co dalej?”, (<https://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-mieszkaniowe/ceny-mieszkan-warszawa-prognozy-2022-aa-1Mhv-BBZg-SR7k.html>), dostęp: 18.05.2022.

Takie ograniczenie powinno hamować rozwój patologii oraz likwidować niekorzystne dla społeczeństwa zjawiska. W tym jednak wypadku takie obostrzenie nie wnosi nic pozytywnego. Powinny istnieć przepisy, które skuteczniej uregulują sytuację dotyczącą mikrokawalerek, lub ograniczą powstawanie tych lokali, jednak w obecnym porządku prawnym, takie założenie ciężko spełnić. Żadne przepisy nie zabraniają zamieszkiwać w lokalach użytkowych. Z jednej strony takie przyzwolenie jest jednym ze sposobów walki z bezdomnością ze względu na to, że nie każda gmina może zapewnić dostateczną liczbę lokali dla potrzebujących. Co więcej, prawny zakaz mieszkania w lokalach użytkowych byłby naruszeniem prawa własności oraz mogłoby mieć negatywny wpływ na życie części społeczeństwa ze względu na to, że część osób mogłaby zostać pozbawiona miejsca zamieszkania.

Całkowity zakaz powstawania mikrokawalerek jest obecnie niemożliwy do zrealizowania oraz pomimo wad tych lokali, zakaz taki byłby niesłuszny. Przede wszystkim takie próby mogłyby się negatywnie odbić na dużej części społeczeństwa. Mikroapartamenty należą do grupy lokali użytkowych i nie jest możliwe wydzielenie ich do odrębnej grupy. Próba uregulowania tych lokali miałaby wpływ na inne lokale użytkowe, które nie są związane z procederem mikrokawalerek.

Wyodrębnianie nowych mikrokawalerek jest zależne od popytu na te nieruchomości. Wysokie ceny nieruchomości, oraz napływ ludzi do miast, powoduje, że będą one nabywane oraz wprowadzane na rynek najmu. Problemem jest nie samo to, że ludzie kupują lub zamieszkują takowe lokale, tylko to, że zamieszkanie w mikrokawalerce może być jedną z niewielu możliwości ze względu wysokich cen lokali.

Rozdział III

Powstawanie mikrokawalerek i problemy na rynku nieruchomości

III.1. Proces powstawania budynków i lokali

Ciekawym zagadnieniem dotyczącym mikrokawalerek jest ich powstawanie. Lokale te mogą powstać na dwa sposoby. Pierwszym jest wydzielenie z istniejącego już lokalu, np. lokalu mieszkalnego. Drugim zaś jest wybudowanie budynku i wydzielenie w nich odrębnych lokali.

Należy zwrócić uwagę na instytucję miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej jako: MPZP), który ma wpływ na decyzje deweloperów o lokalizacji nowych budynków. Według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, władze samorządowe kształtują swoją politykę przestrzenną⁹⁵. Można zatem uznać, że samorząd posiada realne narzędzia kształtowania mieszkalnictwa lokalnego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zawierają szczegółowe informacje na temat zagospodarowania lokalnych terenów. Mogą one zostać podzielone przykładowo na zabudowę mieszkalną, usługową lub usługowo-mieszkalną. Pojęcie „zabudowa” oznacza budynki w rozumieniu art. 3 Prawa budowlanego⁹⁶.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zawsze obejmuje całe terytorium danej jednostki samorządu. W związku z tym

⁹⁵ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz.U. 2023 poz. 977.), art. 1 pkt. 1.

⁹⁶ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, (Dz.U. 2023 poz. 682 z zm.), art. 3.

– zgodnie z art. 59 ust. 1 jeżeli brak jest planu, wówczas wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy⁹⁷. Decyzja ta wydawana jest przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta wraz z organami wymienionymi w art. 53⁹⁸.

Do wydania decyzji o zabudowę wymagane jest spełnienie warunków z art. 61 ust. 1, m. in. takich jak dostęp do drogi publicznej, czy zgodności decyzji z przepisami odrębnymi⁹⁹. Jednak ust. 1 pkt 1 tej ustawy ustanawia zasadę dobrego sąsiedztwa. Polega ona na tym, że działka sąsiednia terenu planowanej inwestycji musi być zabudowana tak, aby mogła określić warunki zabudowy, na co wskazuje m. in. cel zabudowy działki, wielkość budynków czy linia zabudowy¹⁰⁰. Zasada ta pełni funkcję ochronną przed nieprawidłowościami związanymi z inwestycjami, które mogłyby mieć szkodliwy wpływ na sąsiadujące działki.

Istotne znaczenie ma ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wprowadza ona instytucję uchwały o ustaleniu lokalizacji, która pełni podobną rolę do MPZP oraz warunków zabudowy¹⁰¹. Jej zamierzonym celem jest ułatwienie deweloperom budowanie nowych budynków mieszkalnych. Choć ustawa ta nie ma związku bezpośrednio z mikrokawalerkami, warto zwrócić uwagę na kwestię procedur związanych z działalnością deweloperów. Wprowadza instytucję uchwały ustalenia lokalizacji inwestycji, która jest podobna do decyzji o warunkach zabudowy. Posługuje się ponadto definicjami legalnymi:

⁹⁷ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 59 ust. 1.

⁹⁸ *Ibidem*, art. 53.

⁹⁹ *Ibidem*, art. 61 ust. 1 pkt. 1.

¹⁰⁰ *Ibidem*, art. 61 ust. 1 pkt. 1.

¹⁰¹ Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, (Dz.U. 2021 poz. 1538 z zm.), art. 1.

- inwestycja mieszkaniowa – oznacza przedsięwzięcie budowlane, którego wynikiem ma być powstanie 25 lokali mieszkalnych lub 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych¹⁰²,
- inwestycja towarzysząca – związana jest z infrastrukturą drogową,
- obiekt pożytku publicznego – służy mieszkańcom inwestycji mieszkaniowej¹⁰³.

Podobnie jak w przypadku warunków zabudowy i MPZP, decyzja zapada na szczeblu lokalnym¹⁰⁴. Cała ustawa zawiera szereg wymogów, które musi spełnić deweloper, aby uzyskać decyzję ustalenia lokalizacji inwestycji. Decyzja wydawana jest na podstawie uchwały rady gminy. Organ ten może uchwalić lokalizację lub ją odrzucić w terminie 60 dni od złożenia wniosku. Ciekawym faktem jest to, że cały proces przebiega niezależnie od istnienia MPZP, z wyjątkiem stadiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

Należy wskazać, że ustawa zawiera przepisy, które powinny zostać wprowadzone do innych aktów prawnych. Artykuł 17 ust. 2 określa normy lokalizacyjne, które powinny spełniać osiedla budowane przez dewelopera. Ustawa wyszczególnia m. in. jaka powinna być odległość inwestycji mieszkaniowej do najbliższego przystanku, która wynosi 1000 metrów, a w miastach o populacjach wynoszących powyżej 100 tys. mieszkańców, odległość musi wynosić 500 metrów¹⁰⁵.

Kolejnym warunkiem lokalizacyjnym jest bliskość osiedla do szkoły podstawowej, która musi kolejno wynosić maksymalnie 3000 m. oraz 1500 m. w stosunku do miast powyżej 100 tys. mieszkańców. Dodatkowym wymogiem jest, aby szkoła mogła przyjąć ilość uczniów w liczbie 7% planowanej populacji osiedla. Jeszcze innym znaczącym wy-

¹⁰² *Ibidem*, art. 2 pkt. 2.

¹⁰³ *Ibidem*, art. 2 pkt. 3.

¹⁰⁴ *Ibidem*, art. 7 pkt. 1.

¹⁰⁵ *Ibidem*, art. 17 ust. 2.

mogiem jest lokowanie osiedli na terenach z dostępem do rekreacji i wypoczynku¹⁰⁶.

Dla deweloperów wymogi te mogą być utrudnieniem lub wiązać się z większymi wydatkami. Jednak dla samych mieszkańców osiedli takie przepisy są znacznym ułatwieniem życia.

Wokół ustawy narosło kontrowersji, nie tylko ze strony deweloperów, ale i samorządów. W mediach ten akt prawny określany jest jako *lex deweloper*¹⁰⁷. Pierwszą kontrowersją, która była podnoszona przez samorządy, była wspomniana możliwość omijania MPZP, oraz ułatwienie dla deweloperów na niekorzyść samorządu. Nie jest to kwestia jednoznaczna, ponieważ władze gminy posiadają możliwość odmowy ustanowienia lokalizacji inwestycji, ze względu na aktualny stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, oraz potrzeby i możliwości gminy. Według Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy w swoim wyroku (sygn. II SA/Bd 372/19) w uzasadnieniu o odmowie, gmina musi zamieścić analizę na temat przesłanek do odmowy ustalenia inwestycji. Brak takiego uzasadnienia może powodować wadliwość takiej uchwały¹⁰⁸. Od strony deweloperów, zauważyć można krytykę ze względu na trudności uzyskania ustanowienia inwestycji. Podobnie do wcześniejszego przykładu, nie jest to jednoznaczne, ponieważ faktycznie ustawa wskazuje przesłanki, jakie musi spełnić deweloper, jednak nie jest ciężko spełnić wskazane przesłanki, a sama gmina nie ma możliwości by, bez powodu odrzucić wniosek o ustalenie lokalizacji. Ustawa ta ma ogromny potencjał w kształtowaniu rynku nieruchomości, a obecny jej kształt można uznać za kompromis, ponieważ żadna ze stron nie jest uprzywilejowana. Ze względu na dobro lokalnej społeczności ustawodawca powinien zachować

¹⁰⁶ *Ibidem*, art. 17 ust. 2 pkt. 2.

¹⁰⁷ W. Wojtowicz, „*Trzecia rocznica obowiązywania specustawy zwanej Lex Deweloper*”, <https://urbnews.pl/trzecia-rocznica-specustawy-mieszkaniowej/>, dostęp: 18.05.2022.

¹⁰⁸ Wyrok WSA w Bydgoszczy z 10.07.2019 r., II SA/Bd 372/19, LEX nr 2699563.

decyzyjność gmin nad kształtowaniem przestrzennym własnego terytorium, ponieważ to samorządy, a nie deweloperzy lepiej reprezentują interesy mieszkańców.

Rodzaj zabudowy ma znaczący wpływ na możliwość powstawania mikrokawalerek. Lokale te będą powiązane z budynkami mieszkalnymi oraz budynkami zamieszkania zbiorowego. W dalszej części zostaną wyjaśnione korelacje między rodzajem budynku a możliwością budowania mikrokawalerek.

Przykładowo budynek, który będzie składał się głównie z mikrokawalerek, nie może być uznany za budynek mieszkalny. Obecnie budynki mieszkalne dzielą się na dwa rodzaje, są to budynki mieszkalne wielorodzinne i budynki mieszkalne jednorodzinne¹⁰⁹. Prawo budowlane zawiera jedynie definicję legalną budynku mieszkalnego jednorodzinnego: „*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*”¹¹⁰.

Brak definicji budynku mieszkalnego wielorodzinnego powoduje, że każdy budynek mieszkalny, który nie jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, należy uznać za budynek mieszkalny wielorodzinny. Warto zastanowić się, czy w przypadku budynków wielorodzinnych można ustanowić w nich lokale użytkowe. Definicja legalna przytoczonego budynku wskazuje możliwość ustanowienia lokali użytkowych w budynkach jednorodzinnych. Należy domniemać, że lokale użytkowe mogą zostać wyodrębnione w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Skoro oba rodzaje budynków są budynkami mieszkalnymi, można za-

¹⁰⁹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, § 2 pkt 4.

¹¹⁰ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane, art. 3 pkt. 2a.

klądać, że w obu przypadkach dopuszczalna powierzchnia lokali użytkowych w budynku jest podobna. Należy również uwzględnić to, że ze względu na warunki techniczne budynków mieszkalnych wielorodzinnych, powinno się uwzględniać istnienie lokali użytkowych. Tak więc istnieje możliwość ustanowienia mikrokawalerki w budynku mieszkalnym, jednak lokale te nie mogą dominować powierzchniowo nad lokalami mieszkalnymi.

Rodzajem budynków, w którym można bez przeszkód wyodrębnić mikrokawalerki, są budynki zamieszkania zbiorowego. Definicja tych budynków znajduje się w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowaniu. Zgodnie z tym rozporządzeniem do budynków zamieszkania zbiorowego, zaliczane są „*budynki przeznaczone do okresowego pobytu ludzi*”, dalej wyszczególnione są poszczególne rodzaje budowli, takie jak hotele, domy wypoczynkowe czy schroniska, również zaliczane są budynki przeznaczone do stałego pobytu ludzi¹¹¹. Dla deweloperów specjalizujących się w mikrokawalerkach, ten rodzaj zabudowy może być preferowany, ponieważ w tym wypadku nie ma ograniczeń w wydzielaniu mikroapartamentów.

Budynki zamieszkania zbiorowego i budynki mieszkalne wielorodzinne posiadają kilka wspólnych cech. Jednak lokale w budynkach zamieszkania zbiorowego cechują się innymi warunkami technicznymi, przez co znajdujące się w nich mikrokawalerki mogą różnić się wyposażeniem od podobnych lokali w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. W takich budynkach mikrokawalerki mogą przybierać formę lokali z kuchnią i łazienką lub lokali pozbawionych własnej kuchni.

¹¹¹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 248).

III.2. Mikrokawalerki w budynkach zamieszkania zbiorowego

Lokale w budynkach zamieszkania zbiorowego nie muszą spełniać wymagań dotyczących mieszkań w budynkach wielorodzinnych wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Takie mikrokawalerki nie muszą mieć kuchni lub aneksu kuchennego, toalety czy łazienki. Zgodnie z rozporządzeniem, wymagane jest, aby każda kondygnacja miała na wyposażeniu umywalnie i toalety.

Mikroapartamenty bez kuchni są zazwyczaj w budynkach zamieszkania zbiorowego, określanymi budynkami colivingowymi. Są to budynki, które warunkami i sposobem użytkowania mogą przypominać internaty czy domy studenckie. Tego rodzaju inwestycje i skierowane są zazwyczaj do samotnych osób, które pracują lub jeszcze się kształcą. Wydziela się w nich mikrokawalerki z łazienkami, a pomieszczenia takie jak kuchnie, pralnie czy salony dzienne należą do części wspólnej. Budynki colivingowe nie są w Polsce jeszcze popularne – pierwszy z nich powstał w Rzeszowie¹¹². Mikrokawalerki są wyposażone w łazienki oraz płyty kuchenne, a wspólne części prowadzą się do pralni. W Rzeszowskim budynku colivingowym lokale charakteryzują się dużą samodzielnością. Na stronie dewelopera udostępnione są plany poszczególnych lokali, a w każdym z nich znajdują się urządzenia kuchenne. Budynki colivingowe powinno się zaliczać do nowatorskiej formy mieszkalnictwa. Warunki budynku przypominają domy studenckie z tą różnicą, że oferują wyższy standard niż przeciętny pokój w akademiku.

Takie obiekty mogą być propozycją dla studentów, pracowników okresowych czy osób szukających alternatyw dla wynajmowania stancji. Jednak ponownie należy się zastanowić, czy mieszkanie w takiej mikrokawalerce przy obecnych cenach jest wolnym wyborem, czy koniecznością.

¹¹²<https://www.rookieroom.pl/>, dostęp: 18.05.2022.

W Polsce coraz częściej pojawiają się budynki zamieszkania zbiorowego z wydzielonymi mikrokawalerkami bez rozbudowanych części wspólnych. W takich budynkach lokale zazwyczaj zawierają kuchnię oraz pralkę. W obu typach budynków takie lokale mogą być wynajmowane na okres krótkoterminowy lub długoterminowy. Pomimo tego, że budynki zamieszkania zbiorowego z samej definicji przeznaczone są do okresowego pobytu ludzi, to nie ma przeciwwskazań, by wynajmować mikrokawalerki na dłuższe okresy. Zgodnie z postanowieniem NSA o sygnaturze I OW 104/15 „*Lokal (...), chociaż położony jest na terenie hotelu, to jednak spełnia warunki, które pozwalają na potraktowanie tego pomieszczenia jako lokalu, który bez wątplenia może służyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przebywającej w nim osoby. Z tych względów nie powinien być on traktowany jako pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z zm.). Podkreślić należy, że z definicji lokalu mieszkalnego w myśl art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie wynika aby lokal mieszkalny miał być samodzielny, wyposażony w odrębne pomieszczenie socjalne, by musiał spełniać wymogi techniczne określone innymi przepisami ściśle odnoszącymi się do lokali mieszkalnych. Akcent bowiem należy położyć przede wszystkim na to, by był to lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i to na stałe, bądź na dłuższy okres czasu*”¹¹³. Zatem budynki zamieszkania zbiorowego z wydzielonymi mikrokawalerkami mogą być dla niektórych inwestorów dogodnym obiektem nowego przedsięwzięcia ze względu na duży potencjał zarobkowy.

¹¹³ Postanowienie NSA z 23.10.2015 r., I OW 104/15, LEX nr 1986001.

Mikrokawalerki dają swobodę deweloperom w swoich inwestycjach ponieważ, mogą zostać wydzielone w budynkach zamieszkania zbiorowego i budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie mieszkalnej, mieszkalno-usługowej czy usługowej.

Deweloper, aby móc wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny albo budynek zamieszkania zbiorowego, musi nie tylko uwzględnić MPZP, ale i procedury związane z postępowaniami przed organami administracji architektoniczno-budowlanej. Deweloper – zgodnie z art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego – musi uzyskać pozwolenie budowlane, które organ wydaje w formie decyzji¹¹⁴.

Aby skutecznie starać się o uzyskanie pozwolenia na budowę, wymagane jest sporządzenie projektu budowlanego. Jest to dokument zawierający wszystkie informacje o budynku. Artykuł 34 Prawa budowlanego wskazuje dane, jakie musi zawierać projekt, a wymogi dot. dokumentów wchodzących w jego skład zawiera rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego¹¹⁵.

Ze względu na zakres tematyczny niniejszej pracy zostały wymienione tylko niektóre punkty. Projekt budowlany musi zawierać projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny. Ważnym elementem, który musi zawierać projekt budowlany jest kategoria budynku. Kategoria umieszczana jest w karcie tytułowej projektu oraz w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego.

Kategoria budynku oznaczana jest według ewidencji znajdującej się w ustawie (łącznie jest ich trzydzieści). Zgodnie z art. 55 Prawa budowlanego, organ musi wydać decyzje na użytkowanie obiektów budowlanych o kategorii V i budynków kategorii od IX do XVI¹¹⁶. W zakresie mikrokawalerek znaczenie będzie miała kategoria XIII (inne budynki miesz-

¹¹⁴ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane, art. 28 ust. 1.

¹¹⁵ *Ibidem*, art. 34.

¹¹⁶ *Ibidem*, art. 55.

kalne) i kategoria XIV (budynki zakwaterowania – hotele lub pensjonaty, czyli budynki zamieszkania zbiorowego). Aby deweloper mógł oddać budynek do użytku, musi dokonać stosownego zgłoszenia¹¹⁷.

Pobieżne przytoczenie tych procedur i przepisów miało na celu wskazanie, jak wiele jest regulacji dotyczących budowania omawianych nieruchomości. Należy wskazać, że dla mieszkalnictwa oraz dla powstawania nowych nieruchomości ogromne znaczenia mają samorzady. Gminy nie tylko zapewniają lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe, ale również wskazują za pomocą MPZP lokalizacje, w których mogą powstawać nowe nieruchomości. Dla ogółu społeczeństwa ważne jest, aby lokalne społeczności miały możliwość kontroli i wglądu w działania lokalnych władz. Ważnym krokiem w poprawie warunków mieszkalnych i polepszenia infrastruktury jest wpłynięcie na władze gminy, aby uchwalono MPZP. Dobrze wykonany plan pozwala uniknąć niekorzystnych zjawisk związanych z położeniem nieruchomości budowanych przez deweloperów, zwłaszcza tymi, które były wymienione w pierwszym rozdziale.

Mieszkańcy gmin mogą wpływać na decyzje podejmowane przez lokalne władze na wiele sposobów. Najprostszym rozwiązaniem jest uczestnictwo w lokalnych wyborach. Jednak nie zawsze jest to wystarczające. Skutecznym narzędziem pozytywnej zmiany może być referendum lokalne, które jest wymienione w Konstytucji w art. 170¹¹⁸. Inicjatorem takiego referendum – zgodnie z art. 11 pkt. 1 ustawy o referendum lokalnym – może być 15 obywateli, którym przysługuje prawo do wybierania organu stanowiącego danej jednostki samorządu terytorialnego. Przy organizacji referendum na poziomie gminy wystarczy tylko 5 osób z takim prawem¹¹⁹. Referendum jest ważne, jeżeli weźmie w nim udział 30% osób uprawnionych do głosowania. Wynik głosowania jest rozstrzy-

¹¹⁷ *Ibidem*, art. 59.

¹¹⁸ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. art. 170.

¹¹⁹ Ustawa z dnia 15 września 2000 r. o referendum lokalnym, (Dz.U. 2023 poz. 1317), art. 11 pkt. 1.

gający, jeżeli oddano więcej niż połowę ważnych głosów. Jeżeli wynik referendum jest rozstrzygający, odpowiednie organy samorządu muszą niezwłocznie przejść do realizacji przedmiotu głosowania¹²⁰. Osiągnięcie wyniku rozstrzygającego może być trudne do osiągnięcia ze względu na brak rozwiniętego społeczeństwa obywatelskiego i bardzo małą świadomość na temat przysługujących praw i bieżących problemów z niewłaściwym gospodarowaniem infrastrukturą.

Wywód odnośnie referendum, ma na celu uświadomienie, że ważnym krokiem do polepszenia infrastruktury mieszkalnej, jak i publicznej, jest inicjatywa obywateli. Dla przykładu, wpływ na władze samorządowe w przedmiocie uchwalenia MPZP może ograniczyć realizację niekorzystnych dla mieszkańców inwestycji deweloperów. Społecznie korzystne jest, aby nie pozostawiać rozwiązywanie bieżących spraw jedynie politykom. Inicjatywa obywatelska nie wpłynie na wzrost cen nieruchomości i powstawanie mikrokawalerek, ale może zapobiec inwestycjom obciążającym całą infrastrukturę lokalną. Tym samym może dojść do likwidacji takich zjawisk, jak utrudnienia komunikacyjne, zanieczyszczenia powietrza czy nadmierny hałas.

Brak obowiązkowego uchwalenia MPZP jest błędnym rozwiązaniem przyjętym przez ustawodawcę. Gospodarowanie nieruchomościami i zabudowywanie gruntów są procesami, które mają wpływ na okoliczne środowisko. Nieprawidłowości w ładzie przestrzennym wynikające z braku planowania lub błędnych decyzji przy planowaniu, niezwykle ciężko jest zniwelować.

Rozwiązaniem powyższego problemu byłaby nowelizacja Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powinna ona wprowadzić obowiązek uchwalenia przez samorząd MPZP. Zmiana jest potrzebna – zwłaszcza dla większych miast, w których powstaje najwięcej inwestycji związanych z budownictwem mieszkalnym. Obecnie MPZP jest wymaga-

¹²⁰ *Ibidem*, art. 65.

ny w przypadkach wymienionych w poszczególnych ustawach. Przykładowo art. 16 ust. 6 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi że, MPZP sporządzany jest na obszarach utworzenia parku kulturowego¹²¹. Podobne obowiązki wynikają z ochrony obszarów cennych przyrodniczo. Jest to jednak niewystarczające ze względu na to, że większość nieprawidłowości występuje w miastach najbardziej dotkniętych niedoborami infrastrukturalnymi. Aspektem, który warto przytoczyć, jest duża przejrzystość miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która wynika z stosunkowo łatwej dostępności tych dokumentów.

Skutecznym działaniem byłoby recypowanie wymogów z art. 17 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, do innych ustaw. Ustalenie nowych norm związanych z budową osiedli mogłoby być skutecznym rozwiązaniem. Zapewnienie przez deweloperów bliskości do przystanków komunikacji zbiorowej, obiektów rekreacji czy szkół miałyby możliwie dobry wpływ na rozwój miast. Bliskość do tych obiektów przełożyłyby się na zmniejszenie ruchu samochodowego na ulicach, co w efekcie przyczyni się do zmniejszenia emisji związanych z motoryzacją. Rozpatrując takie zmiany, nie należy zapominać o ekonomicznym aspekcie rynku nieruchomości. Lokale mieszkalne i mikrokawalerki utrzymują wysokie ceny, a zapotrzebowanie na nie jest wysokie. W związku z tym deweloperzy przerzucają koszty związane z potencjalnymi zmianami na konsumentów. Ponadto nowe wymogi mogą skutkować zmniejszeniem ilości nowych mieszkań na rynku. Aby skutecznie polepszyć sytuację konsumentów na rynku nieruchomości, należy przede wszystkim wpłynąć na kształtowanie się ich cen. Nie należy jednak rezygnować z wprowadzania zmian – co więcej, powinny one być systematycznie wdrażane. Wysokie ceny i niedobór lokali nie powinny być argumentem do powstawania osiedli w miejscach, w których ich położenie jest niekorzystne nie tylko dla mieszkańców, ale i całego miasta.

¹²¹ Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

Aby oddać do użytku budynek i wydzielone w nim lokale do użytku, deweloper musi przejść przez odpowiednie procedury i kontrole. Mają one na celu zapobieganiu przedsięwzięciom budowlanym, które są niezgodne z prawem lub stwarzają zagrożenie. Niestety wiele kontrowersyjnych przedsięwzięć budowlanych deweloperów, jest zgodnych z obecnym prawem. Żaden z wymienionych organów nie posiada kompetencji, aby przeciwdziałać niekorzystnym społecznie inwestycjom deweloperów. Największy wpływ na obecną sytuację ma władza wykonawcza i ustawodawcza, która nie czyni znaczących postępów, aby pozytywnie uregulować proces powstawania osiedli.

III.3. Nowa forma mikrokawalerek

Przepisy utrudniają wyodrębnienie mikrokawalerek z lokalu mieszkalnego, jednak wcześniej taka praktyka była jak najbardziej możliwa, taki proceder uniemożliwił przepis dotyczące minimalnej wielkości. Podział mieszkania na dwa odrębne lokale jest możliwe – wymaga przejścia procedury i stworzenie określonych warunków, aby owe lokale mogły zostać wyodrębnione. Według art. 22 ust. 4 Ustawy o własności lokalu, podział lokalu wymaga zgody w formie uchwały właścicieli lokali będących częścią jednego budynku¹²². W przypadku, gdy wszystkie lokale należą do jednego właściciela, ten artykuł nie ma zastosowania, ponieważ może on rozporządzać swoją własnością. Jeżeli wspólnota nie wyrazi zgody na podział nieruchomości, można domagać się tego w postępowaniu sądowym. Aby podział został dokonany, musi zostać spełnione kilka warunków. Lokal, który ma zostać podzielony, musi być samodzielny lokal mieszkalny. Ponadto lokale te muszą spełniać warunki techniczne określone w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i z art. 2 pkt. 2 Ustawy o własności lokali¹²³.

¹²² Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, art. 22 ust. 4.

¹²³ *Ibidem*, art. 2 pkt. 2.

Rozporządzenie zawiera rozdział dotyczący warunków technicznych lokali mieszkalnych. Według § 90 lokal mieszkalny powinien spełniać warunki, jakie mają pomieszczenia do stałego pobytu ludzi¹²⁴. Ważnym aspektem technicznym lokalu jest to, aby posiadał kuchnię, łazienkę, toaletę, miejsce na pralkę i przestrzeń komunikacji wewnętrznej¹²⁵. Kolejnymi warunkami są dostęp do naturalnego światła w kuchni i pomieszczeniach mieszkalnych i konieczność instalacji do przewietrzania takiego mieszkania¹²⁶. Aby lokale stały się samodzielnymi lokalami, konieczne jest uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu. Zgodnie z ustawą o własności lokali zaświadczenie o samodzielności lokalu wydawane jest przez starostę.

Od momentu określenia minimalnej wielkości lokalu mieszkalnego podział na mikrokawalerki staje się nieosiągalny. Proceder ten wciąż funkcjonuje w zmienionej formie. Obecnie zauważalna jest tendencja dzielenia lokalu na dwie części jedynie w sposób fizyczny, poprzez wydzielenie nowych ścian i instalacje urządzeń sanitarnych bez wyodrębnienia nowych lokali. Na skutek tych działań rozkład pomieszczeń jest tworzony w taki sposób, aby przypominały dwa odrębne lokale, które jednak zgodnie z prawem nie stanowią samodzielnych lokali.

Dla konsumenta takie mieszkanie może przypominać dwa wydzielone lokale. Mimo to właściciel nie może sprzedać tych mikrokawalerek ze względu na to, że będą w księdze wieczystej widnieć jako jeden lokal. W przypadku wymienionych lokali właściciele tych lokali zazwyczaj albo wynajmują mikrokawalerki jako pokoje, albo sprzedają cały lokal mieszkalny. W internecie pojawiają się artykuły i filmy o tematyce dot. podziału mieszkań na mikrokawalerki. Jeden z przykładów można znaleźć na kanale w serwisie Youtube o nazwie „*Filip Kowalski*”, który często porusza temat mikrokawalerek¹²⁷. Wyjaśniane są w nich warunki technicz-

¹²⁴ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, § 90.

¹²⁵ *Ibidem*, § 92 pkt. 1.

¹²⁶ *Ibidem*, § 93.

¹²⁷ <https://www.youtube.com/c/FilipKowalski>, dostęp: 18.05.2022.

ne i kwestie finansowe tego zjawiska. Dochodzi do tworzenia nowych ścian, instalacji nowych urządzeń czy nawet podłączania nowych urządzeń do pionu wodno-kanalizacyjnego.

Należy postawić pytanie, czy takie zmiany mieszkania są możliwe bez zgody odpowiednich instytucji i czy użytkowanie takiego lokalu nie powoduje naruszenia art. 71 Prawa budowlanego dotyczącego zmiany sposobu użytkowania bez odpowiedniego zgłoszenia organowi administracji¹²⁸. W Prawie budowlanym znajdują się dwie definicje, które odnoszą się do modyfikacji istniejących lokali mieszkalnych – to przebudowa i remont.

Przebudowa odnosi się do robót budowlanych, których skutkiem jest zmiana parametrów technicznych lub użytkowych¹²⁹. Remont z kolei to „*odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym*”¹³⁰. Ustawodawca określił, że roboty budowlane (do których zaliczane są te dwa wymienione terminy) wymagają pozwolenia na budowę¹³¹. W art. 29 ust. 4 określone są wyjątki, które nie wymagają ani pozwolenia na budowę ani zgłoszenia do organu¹³². Dotyczy to remontów i przebudowy budynków, które potrzebowały pozwolenia na budowę i budynków jednorodzinnych (z wyłączeniem robót związanych z przebudową przegród zewnętrznych i elementów konstrukcyjnych).

Kwestia wymagalności omawianych decyzji i zgłoszeń ma kluczowe znaczenie w przypadku stwierdzenia samowoli budowlanej. Aby odpowiedzieć na pytanie dotyczące legalności omawianego proceduru, należy poruszyć kwestię tego, czy wydzielanie pomieszczeń i dodawanie do nich urządzeń stanowi remont, czy przebudowę oraz czy do takich robót potrzebne jest pozwolenie lub zgłoszenie. Kwestie wydzielania ścian została poruszona przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia

¹²⁸ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane art. 71.

¹²⁹ *Ibidem*, art. 3 pkt 7a.

¹³⁰ *Ibidem*, art. 3 pkt 8.

¹³¹ *Ibidem*, art. 33.

¹³² *Ibidem*, art. 29 ust. 4.

25.01.2013 r. (sygn. akt: I OSK 627/12): „*W ocenie składu orzekającego roboty budowlane w ścianach działowych, które nie ingerują w konstrukcję obiektu nie można zakwalifikować jako przebudowy. Przy czym podkreślenia wymaga, że identyczne prace należy traktować odmiennie w zależności jakiej ściany dotyczą. Oczywistym jest, że roboty odnoszące się do ściany nośnej stanowią ingerencje w konstrukcję budynku i stanowią przebudowę. Natomiast jako przebudowy w ocenie Sądu nie można zakwalifikować wybitcie otworu drzwiowego w ścianie działowej.*”¹³³.

Wznoszenie ścian jest traktowane jako roboty budowlane związane z remontem, związku z czym osoby wydzielające nowe pomieszczenia nie muszą dokonywać żadnych dodatkowych czynności. Zaliczenie tych czynności do remontu jest zrozumiałe ze względu na to, że takie roboty są stosunkowo powszechne i nie należą do skomplikowanych.

Warto wskazać jeszcze na inny wyrok NSA z dnia 25.02.2016 r. (sygn. akt: II OSK 1581/14), który dotyczy zmiany sposobu użytkowania z powodu robót budowlanych. Dokonując wykładni art. 71 ustawy prawo budowlane NSA uznał, że istnieje możliwość zmiany sposobu użytkowania poprzez roboty budowlane. Ponownie zostało wyrażone zdanie, że stawianie ściany działowej nie stanowi przebudowy, ponieważ do tej kategorii zaliczają się roboty, które zmieniają istniejące parametry budynku¹³⁴. Zatem wydzielanie pomieszczeń mikrokawalerek w celach zarobkowych w lokalach mieszkalnych jest zjawiskiem zgodnym z prawem. Właściciel mieszkania nie może ingerować jednak w ściany nośne, ponieważ będzie to związane z przebudową, a w takiej sytuacji wymagane jest pozwolenie na budowę.

Należy zauważyć, że wraz z powstawaniem nowych pomieszczeń, właściciel musi zapewnić odpowiednią wentylację w pomieszczeniach. Norma PN-83/B-03430 zawiera dokładne wartości wymiany powietrza,

¹³³ Wyrok NSA Z 2013-01-25 II OSK 627/12.

¹³⁴ Wyrok NSA z 25.02.2016 r., II OSK 1581/14, LEX nr 2037408.

jakie powinny być w określonych pomieszczeniach¹³⁵. Zgodnie z nią, największy przepływ powietrza powinien znajdować się w kuchniach, szczególnie w tych bez okna i wyposażonych w kuchenki gazowe lub węglowe. Norma wynosi wtedy 70 m³/h. W przypadku kuchni bez okna z kuchenką elektryczną wynosi 50 m³/h. Taka sama wartość wymagana jest w przypadku łazienki. Pokój w lokalu mieszkalnym musi mieć przepływ powietrza wynoszący 30 m³/h. Dane te mają duże znaczenie, ponieważ wydziałanie nowych ścian i dodawanie sprzętów będzie miało wpływ na wentylację omawianych pomieszczeń. Kwestia przepływu powietrza ma znaczący wpływ na samopoczucie i zdrowie lokatorów.

Lokale mieszkalne z mikrokawalerkami zawierają zazwyczaj osobną łazienką, co wymusza ingerencję w pionie wodnym w lokalach. Ważną kwestią jest kwalifikacja modyfikacji instalacji wodnej jako rodzaju robót budowlanych. Roboty związane z ingerencją w pion wodny przynależny do mieszkania kwalifikowany będzie jako remont. Przebudowa wiąże się ze zmianą parametrów obiektu budowlanego. Kluczowe znaczenie ma tutaj definicja obiektu budowlanego (art. 3 pkt. 1 Prawa budowlanego). Do obiektów budowlanych będą należeć budynki, budowle i obiekty małej architektury wraz z instalacją umożliwiającą użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Lokal według tej definicji nie jest obiektem budowlanym¹³⁶. W definicji remontu kluczowe jest określenie wykonywania robót w istniejącym obiekcie budowlanym. Podłączenie urządzenia wykorzystującego pion wodno-kanalizacyjny nie ingeruje w parametry całego budynku. Ingerencja w wewnętrzny pion nie jest przebudową, tylko remontem¹³⁷. W kontekście instalacji wodnej ważne jest rozróżnienie pionów, które należą do części wspólnej oraz tych będących częścią lokalu. Należy przytoczyć wyrok Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 25.03.2021 r. (sygn. akt: I C

¹³⁵ Wentylacja w budynkach mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej - Wymagania PN-83/B-03430.

¹³⁶ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane, art. 3 pkt. 1.

¹³⁷ *Ibidem*, art. 3 pkt. 8.

1584/19): „Wszystkie pionny wodne i kanalizacyjne w budynku są częścią wspólną nieruchomości. Elementy poziome instalacji w lokalu to indywidualna własność i odpowiedzialność każdego właściciela. W przypadku instalacji kanalizacji część wspólną stanowi pion kanalizacyjny wraz z trójnikiem na pionie. Wszystkie podejścia pod przybory, urządzenia i wszystkie odcinki poziome w lokalu stanowią własność indywidualnego użytkownika lokalu (właściciela)”¹³⁸. W przypadku podłączania nowych urządzeń korzystających z pionu wodnego nie ma ryzyka podłączenia do pionu należącego do wspólnoty. Właściciele również w tym wypadku mają dużą swobodę.

Wspólnota mieszkaniowa nie stanowi przeszkody dla właścicieli „mieszkaniowych mikrokawalerek”. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 03.04.2009 r. (sygn. akt: II CSK 600/08) wspólnota mieszkaniowa nie ma uprawnień, aby ingerować we własność odrębnych lokali¹³⁹. Zgodnie z art. 140 k. c. właściciel może rozporządzać rzeczą zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swojego prawa¹⁴⁰. Dopóki właściciel mieszkania nie ingeruje w części wspólne, wspólnota nie może ograniczyć jego działań.

Taki podział lokali stanowi omińnięcie prawa. Ustanowienie minimalnej powierzchni mieszkalnej mogłoby zatrzymać proceder wydziałania z mieszkań mikrokawalerek i następnie ich sprzedaż. Jak wcześniej zostało to opisane, mieszkania dalej są dzielone na części, zaś korzyści odnoszą rentierzy, którzy wynajmują je na pokoje. Taki proceder jest wysoce szkodliwy społecznie.

Po pierwsze, dochodzi do pogorszenia warunków mieszkaniowych z powodu dzielenia lokali na mniejsze części. Drugim problemem jest bardzo mała funkcjonalność i wyższa awaryjność lokalu. Podział mieszkania i instalacja kolejnych urządzeń sanitarnych i kuchennych może powodować ogromny problem z funkcjonowaniem lokatorów.

¹³⁸ Wyrok SO w Piotrkowie Trybunalskim z 25.03.2021 r., I C 1584/19, LEX nr 3174716.

¹³⁹ Wyrok SN z 03.04.2009 r., II CSK 600/08, LEX nr 500188.

¹⁴⁰ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, art. 140.

Powyższe problemy są poruszane na tematycznych filmach w internecie. Przykładowo film na platformie Youtube „Jak podzielić mieszkanie na mikro-kawalerki? Remonty & kwestie techniczne”¹⁴¹ podejmuje nie tylko kwestie dzielenia mikrokawalerek, ale również problemów wynikających z użytkowania tych pomieszczeń.

Kolejnym istotnym problemem są łazienki w mikrokawalerkach w lokalach mieszkalnych. Pomimo pozornej samodzielności wszystkie urządzenia podłączone są zazwyczaj do tego samego pionu co reszta mieszkania. Wydzielenie nowych łazienek stanowi problemem w większych mieszkaniach, ponieważ nie zawsze instalacje wodne rozciągają się po całych lokalach i konieczne jest montowanie dodatkowych rur. Przy większej ilości mikromieszkań istnieje zagrożenie obciążenia instalacji wodnej, co skutkuje wysokimi kosztami ich eksploatacji i napraw. Jednym z rozwiązań jest zamontowanie do urządzeń sanitarnych rozdrabniacze WC¹⁴². Urządzenia te rozdrabniają zawartości płynące z urządzeń takich jak toalety, wanny czy zlewy, a następnie pompują je do głównego pionu. Pomimo swojej pozornej skuteczności urządzenia te mają wady – przede wszystkim łatwo się zatykają i nie wszystko są w stanie przemielić. Ich używanie wiąże się z częstą konserwacją, jeśli lokatorzy nie zostaną właściwie poinformowani, jak z nich właściwie korzystać.

Kolejne potencjalne problemy związane są z instalacją elektryczną. Podział pomieszczeń i duża ilość montowanych w nich urządzeń elektrycznych może prowadzić do przeciążenia całej instalacji elektrycznej, zwłaszcza kiedy właściciel lokalu w każdej mikrokawalerce tworzy oddzielne kuchnie. Przy jednoczesnej pracy wielu urządzeń może dojść do zwarć, które znacząco utrudniają codzienne funkcjonowanie. Takie awarie częściej występują w starych budynkach, w których instalacja elektryczna jest przestarzała. Wówczas właściciel musi zmodernizować instalację lub złożyć wniosek do dostawcy prądu o zwiększenie mocy

¹⁴¹ <https://www.youtube.com/watch?v=SdGBJ0xJF3s&t=2455s>, dostęp: 19.05.2022.

¹⁴² *Ibidem*.

przyłączeniowej (wzory takich wniosków są często udostępniane na ich stronach internetowych¹⁴³).

We wspomnianym filmie na platformie Youtube został poruszony problem przeciążeń instalacji elektrycznych z powodu używania zbyt wielu urządzeń. Prócz wcześniej wymienionych rozwiązań, proponowano montaż bezpieczników, które blokują urządzenie z większymi poborami mocy. Stwierdzono również, że lokatorzy takich mieszkań używają za dużych czajników. Wskazane fragmenty filmu są bardzo kontrowersyjne, ponieważ ukazują to przedmiotowe traktowanie lokatorów wskazanych lokali

Mikrokawalerki w mieszkaniach tworzone są z chęci szybkiego i pewnego zysku, kosztem braku komfortu lokatorów. Warunki w takich pomieszczeniach są o wiele mniej komfortowe, niż w samodzielnych mikrokawalerkach. Deweloperzy budując mikrokawalerki, starają się rekompensować bardzo małą przestrzeń utrzymaniem pewnego standardu planowania przestrzeni czy jakości całego lokalu. W tym wypadku ciężko jest wymienić zalety budowania mikrokawalerek w lokalach mieszkalnych, ponieważ prócz klaustrofobicznej przestrzeni dochodzi niższa jakość wykonania. Wykonanie mikrokawalerek w nowym budownictwie ma pewne standardy zachęcające konsumenta do kupna lokalu. Z kolei mikrokawalerki w lokalach mieszkalnych posiadają warunki techniczne poniżej przyjętych powszechnie standardów. Jednym z niewielu czynników mogących przyciągnąć najemców są niższe ceny niż w przypadku samodzielnego lokalu mieszkalnego. Każdy właściciel ma prawo dysponować swoim majątkiem, w tym także czerpać z niego pożytki. Jest to gwarantowane nie tylko przez kodeks cywilny, ale i Konstytucję w art. 64. Takie działania są zgodne z prawem, jednak są niezwykle wątpliwe moralnie. W takich sytuacjach najemcy traktowani są jako źródło czystego zarobku, często przy pomijaniu dbałości o komfort osób zamieszkujących takie lokale.

¹⁴³ <https://www.tauron-dystrybucja.pl/przylaczenie-do-sieci/zmiana-mocy-przylaczeniowej>, dostęp: 19.05.2022.

Rozdział IV

Mikrokawalerki w wybranych państwach Unii Europejskiej i proponowane zmiany w polskim porządku prawnym

IV.1. Regulacje prawne dotyczące rynku nieruchomości w wybranych państwach Unii Europejskiej

Skuteczne rozwiązanie problemów związanych z mikroapartamentami wymaga przede wszystkim zrozumienia źródła problemu. Patologia ta w większości przypadków nie ma korzeni w wadliwym systemie prawnym, lecz ma ona głównie aspekt ekonomiczny. W pierwszym rozdziale zostały zarysowane przyczyny problemów związanych z nieruchomościami. Głównymi z nich są wysokie ceny oraz znaczne zapotrzebowanie na mieszkania. Problem ten pojawia się w wielu miejscach na świecie, ale aby uściślić problematykę, warto skupić się na Polsce i państwach członkowskich Unii Europejskiej.

Problem wysokich cen zauważalny jest w całej Europie, został on dostrzeżony również przez Parlament Europejski, który apeluje o rozwiązanie tego problemu¹⁴⁴. Według Parlamentu problem dotyczy osób młodych i samotnych, szczególnie tych, którzy są na początku swojej kariery zawodowej. Według danych udostępnionych na stronie Parlamentu Europejskiego zaniedbania związane z rynkiem mieszkalnym powodują straty dla europejskiej gospodarki w wysokości 195 miliardów euro rocznie.

¹⁴⁴ <https://www.europarl.europa.eu/news/pl/headlines/society/20210114STO95643/parlament-wzywa-do-dzialan-dla-rozwiazania-kryzysu-mieszkaniowego>, dostęp: 18.05.2022.

We Francji istnieje określenie „*Mal-logement*”, które opisuje zjawisko problemów mieszkaniowych. W to określenie wpisują się, zarówno wysokie ceny nieruchomości, jak i niedostateczne warunki mieszkaniowe¹⁴⁵. Wspomniane państwo pomimo wysokiego wzrostu gospodarczego zamieszkują miliony ludzi, którzy w mniejszy lub większy sposób nie mają w pełni zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Mikrokawalerki można zaliczyć do *Mal-logement*, ze względu na ich niedostateczną wielkość. Ustawodawca francuski uznał, zjawisko to za szkodliwy społecznie ze względu na to, że w prawie francuskim znajdowały się ograniczenia związane z tymi lokalami. W 2012 roku francuski ustawodawca wprowadził podatek związany z mikrokawalerkami, jego podstawa znajdowała się w artykule 234 ogólnej ordynacji podatkowej. Artykuł w punkcie pierwszym stanowił, że taka danina została wprowadzona na terenach gmin, które charakteryzowały się znaczącym brakiem równowagi pomiędzy podażą a popytem mieszkań przeznaczonych na wynajem¹⁴⁶. Podatek ten dotyczył lokali wynajmowanych na co najmniej 9 miesięcy, których powierzchnia wynosiła równo, lub mniej niż 14 m². Kolejnym warunkiem objęcia tym podatkiem było ustanowienie czynszu, który przekracza kwotę ustaloną dekretem, której wartość wynosi między 31,85 a 47,79 euro za m² powierzchni mieszkalnej. Podatek zależał od wysokości czynszu otrzymanego w ciągu całego roku kalendarzowego¹⁴⁷. Tak więc stawka nie była jednolita i wynosiły one kolejno 10%, 18%, 25% i 33%. Najniższa stawka obowiązywała w sytuacji, gdy wartość czynszu ustalona przez właściciela lokalu była o 15% niższa od czynszu ustawowego. W przypadku najwyższej stawki obowiązywała ona w momencie, gdy stawka czynszu za mikrokawalerkę wyższa była o 90% od czynszu ustawowego¹⁴⁸.

¹⁴⁵ <https://fr.wikipedia.org/wiki/Mal-logement>, dostęp: 18.05.2022.

¹⁴⁶ Code général des impôts, article 234.

¹⁴⁷ *Ibidem*.

¹⁴⁸ *Ibidem*.

Wspomniane obszary gmin, charakteryzujące się znaczącym brakiem równowagi pomiędzy podażą a popytem mieszkań, ustalane są przez ministra. Nierówności na tych obszarach muszą być weryfikowane przynajmniej raz na 3 lata. We francuskim kodeksie budowlanym i mieszkaniowym, strefy podzielone są według natężenia napięć na rynku mieszkaniowym. Obszary oznaczone są literami A abis, A, B1, B2 i C¹⁴⁹. Pierwsze dwa oznaczenia, charakteryzują się wysokim brakiem równowagi na rynku mieszkaniowym, do tej strefy należą dzielnice Paryża, które znajdują się najbliżej centrum, Lazurowe Wybrzeże, francuskie obszary aglomeracji Genewy, centralne dzielnice Lyonu oraz części obszaru aglomeracji wokół miasta Lille. Obszary B1 i B2 charakteryzują się mniejszymi problemami związanymi z mieszkalnictwem i rozmieszczone są w większym miastach, między innymi obszary te obejmują przedmieścia aglomeracji Paryża. Obszary oznaczone literą C, obejmują resztę Francji metropolitalnej i nie są one wliczane do obszarów o napiętych rynkach mieszkaniowych¹⁵⁰. Objęcie obszaru Paryża strefami A i A abis wiąże się z tym, że jest to największa metropolia na całym obszarze Unii Europejskiej, co wiąże się z dużą częstotliwością występowania zjawiska wykluczenia społecznego.

Przepis ten został uchylony w 2020 z powodu niskiej skuteczności oraz braku oczekiwanych rezultatów omawianego podatku. Jest to przykład sytuacji, gdy podatki i inne opłaty nie odstraszą deweloperów i inwestorów, w inwestowanie w mikrokawalerki. Jednak mimo wszystko dziwi fakt wycofania tego podatku ze względu na jego stosunkowo dużą wysokość. Pomimo że w Polsce nie ma i nie było podatku od mikrokawalerek, to można uznać, że podatek od nieruchomości pełni podobne funkcje co wspomniany podatek.

Wspomniany podział na strefy miał zastosowanie, nie tylko w kwestii opodatkowania mikrokawalerek, ale obecnie definiuje, jakie ulgi przysługują mieszkańcom. Mieszkańcy obszarów z niestabilnym rynkiem

¹⁴⁹ Code de la construction et de l'habitation D301-1.

¹⁵⁰ <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c> „Zonage A, B, C”, dostęp: 18.05.2022.

mieszkańcom, według strony francuskiej służby publicznej, mają łatwiejszy dostęp do lokali socjalnych poprzez podwyższenie maksymalnego progu uprawniającego do starania się o lokal socjalny¹⁵¹. Na tych obszarach progi maksymalnego dochodu do uzyskania pożyczek bezodsetkowych na mieszkania jest również podniesiony.

Ciekawą instytucją jest wspomniana pożyczka bezodsetkowa (PTZ). Jest to forma wsparcia dla części społeczeństwa o niskich dochodach w celu zapewnienia własnościowego mieszkania. PTZ jest możliwe dzięki umowom państwa z instytucjami finansowymi, które zobowiązują banki do udzielania takich pożyczek¹⁵². Bank nie jest zobligowany do udzielenia tej pożyczki, ponieważ osoba chcącą związać się umową, musi mieć dochody do spłacania wierzytelności. Wysokość pożyczki jest zależna od ilości osób w gospodarstwie domowym, im większa liczba domowników, tym większa kwota pożyczki. Innym czynnikiem, który wpływa na wysokość pożyczki, jest miejsce zamieszkania w wymienionych strefach oznaczających napięcia na rynku nieruchomości. W strefach A i A bis z powodu wyższych niż w innych regionach cen, wartości kredytów są większe. Regiony określone jako strefy B i C, będą cechowały się mniejszą kwotą pożyczki. Wysokość PTZ nie pokrywa nigdy w całości kwoty wymaganej do zakupu lokalu mieszkalnego. W strefach o największych napięciach mieszkaniowych kwota kredytu nie będzie przekraczała 40% wartości zakupionej nieruchomości. W pozostałych strefach udział PTZ będzie wynosił maksymalnie 20%. Suma wymienionych czynników będzie określała wysokość kredytu bezodsetkowego dla gospodarstwa domowego. Aby lepiej przybliżyć działanie PTZ można wykonać przykładową symulację. Dla przykładu małżeństwo z jednym dzieckiem, które będzie chciało kupić nieruchomość o wartości 280000 € w strefie A Bis, uzyska 102000 € z tytułu PTZ. Z francuskiej strony

¹⁵¹ <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>, dostęp: 18.05.2022.

¹⁵² <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34966/4?idFicheParent=F10871#4>, dostęp: 18.05.2022.

ministerstwa finansów wynika, że maksymalna kwota kredytu bezodsetkowego dla gospodarstwa składającego się z 3 osób w strefie A Abis wynosi 255 000 €. Z tej kwoty należy odliczyć 40%, czyli wcześniej wyliczone 102000 €. Pomimo braku pokrywania przez PTZ całej potrzebnej kwoty do zakupu nieruchomości, takie rozwiązanie chociaż częściowo może ustabilizować sytuację osób bez własnościowego miejsca zamieszkania.

Francja, podobnie jak niektóre inne państwa Europy Zachodniej i Skandynawii, posiadają duże zasoby lokali socjalnych. We Francji liczba tak zwanych mieszkań o tanich czynszach (*Habitation à loyer modéré* w skrócie HLM.), będących odpowiednikami lokali socjalnych i komunalnych wynosi około 3000000¹⁵³. W Republice Federalnej Niemiec liczba lokali socjalnych według serwisu Tagesschau wynosi około 1113000¹⁵⁴. Liczba mieszkań komunalnych według portalu Deutschlandfunk Nova wynosi około 2300000, liczba ta może wydawać się duża, lecz w całych Niemczech liczba lokali mieszkalnych wynosi około 4100000¹⁵⁵. W RFN pomimo silnej i rozwijającej się gospodarki w gminach pojawia się problem zadłużenia, co wymusiło na gminach sprzedaż części lokali komunalnych¹⁵⁶.

W Polsce zasób mieszkań socjalnych i komunalnych jest mniejszy niż w przytoczonych wcześniej państwach. Według banku danych lokalnych GUSu liczba lokali socjalnych w Polsce wynosi 101470¹⁵⁷ oraz około 800000 lokali komunalnych. Niższa liczba lokali socjalnych i komunalnych wynika ze słabszej gospodarki Polski, w związku z tym sa-

¹⁵³ <https://nestenn.com/lexique-immobilier/hlm-habitation-a-loyer-moder-id-68>, dostęp: 18.05.2022.

¹⁵⁴ <https://www.tagesschau.de/inland/sozialwohnungen-rueckgang-101.html>, dostęp: 18.05.2022.

¹⁵⁵ T. Jahn, „*Wer bauen will, braucht Geld und Flächen*” (<https://www.deutschlandfunknova.de/beitrag/kommunaler-und-sozialer-wohnungsbau-hohe-kosten-und-wenige-bauflaechen>), dostęp: 18.05.2022).

¹⁵⁶ *Ibidem*,

¹⁵⁷ <https://bd1.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica>, dostęp: 18.05.2022.

morządy, jak i państwo nie ma możliwości utrzymywać takich ilości lokali, jak Francja czy Niemcy.

We Francji lokale mieszkalne nie mają wymogu minimalnej powierzchni lokalu mieszkalnego. Francuski porządek prawny przewiduje jednak minimalną powierzchnię, jaką musi spełnić mieszkanie, aby mogło być przedmiotem najmu. Zgodnie z Dekretem nr 2002-120, mieszkanie powinno mieć albo jeden pokój o wielkości 9 m² i 2,20 metra wysokości lub 20 m² powierzchni całego mieszkania. Wskazany dekret określa również inne warunki techniczne, jakie musi mieć mieszkanie przeznaczone na wynajem. Ten akt prawny posługuje się określeniem przyzwoitego mieszkania (*Logement décent*), który oznacza mieszkanie spełniające wszystkie warunki z omawianego dekretu. W przypadku braku spełnienia warunków przyzwoitego mieszkania najemca może wystosować wobec wynajmującego roszczenie o dostosowaniu lokalu do warunków z dekretu. Jeżeli właściciel nieruchomości nie odpowie na roszczenie lub odmówi jego spełnienia, sprawę rozstrzyga sąd¹⁵⁸. Sąd może wydać rozstrzygnięcie, w którym może zobowiązać wynajmującego do dostosowania lokalu do warunków przyzwoitego mieszkania, obniżenia czynszu lub zawiesić jego płacenia na czas dostosowania lokalu do odpowiednich warunków.

Republika Federalna Niemiec, podobnie jak inne państwa Europy Zachodniej, ma problemy z cenami nieruchomości, wysokością czynszów lokali mieszkalnych, oraz zbyt małą ilością takowych lokali.

Aby zapobiec pogarszaniu się sytuacji materialnej najemców, niemiecki ustawodawca wprowadził do kodeksu cywilnego przepis, który reguluje wysokość czynszu. Niemiecki ustawodawca określił, że rządy państw związkowych mogą ustanowić za pomocą rozporządzenia na okres 5 lat obszary o napiętych rynkach mieszkaniowych. Takie obszary są tworzone w miejscach, gdzie widoczny jest duży wzrost populacji,

¹⁵⁸ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 Article 20-1.

oraz zbyt mała liczba lokali mieszkalnych do zaspokojenia potrzeb mieszkalnych. Innymi przesłankami są szybko rosnące czynsze, które wzrastają szybciej niż średnia krajowa, czynsze muszą przekraczać średnią krajową. Na obszarach o napiętych rynkach mieszkaniowych czynsze nie mogą przekroczyć wartości o 10% wyższej niż czynsze porównawcze (ortsübliche Vergleichsmiete). Zgodnie z § 558 niemieckiego kodeksu cywilnego, lokalne czynsze porównawcze wyliczane są na podstawie opłat za mieszkania na terytorium określonej gminy. Przy obliczaniu wspomnianej wartości oblicza się powierzchnię, stan lokalu i lokalizację mieszkania.

Nie wszystkie państwa związkowe ustanowiły obszary o napiętych rynkach mieszkaniowych, obecnie występują one na 12 z 16 państw związkowych. Należy doprecyzować, że wspomniane obszary wydzielone są jedynie w konkretnych miastach i gminach, a nie na całym terytorium państwa związkowego. Obszary o napiętych rynkach mieszkaniowych koncentrują się głównie wokół największych miast takich jak Berlin, Hamburg, Monachium czy Bremen.

W państwach Europy, w tym Polsce, występują dodatki mieszkaniowe, mające na celu wspomaganie biedniejszej części społeczeństwa, w postaci zapomóg pieniężnych. Dodatek mieszkaniowy wspomniany w rozdziale drugim przysługuje najemcom, podnajemcom właścicielom i osobom, którym przysługuje z innymi tytułami prawnymi do zajmowania mieszkania. Dodatek ten przyznawany jest przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta i jest przyznawany w drodze decyzji administracyjnej¹⁵⁹. W niemieckim porządku prawnym również występują dodatki mieszkaniowe w postaci „Wohngeld”, które są regulowane w akcie prawnym „Wohngeldgesetz”. Podobnie jak w Polsce Wohngeld, przyznawany jest osobom wynajmującym mieszkanie, właścicielom mieszkań¹⁶⁰. Jest

¹⁵⁹ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

¹⁶⁰ Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), das zuletzt durch Artikel 88 des Gesetzes vom 20. August 2021 (BGBl. I S. 3932) § 3.

on przyznawany w zależności od uzyskanych dochodów i liczby członków gospodarstwa domowego¹⁶¹. Do kryterium przyznania wliczona jest również wysokość czynszu.

We Francji znajdują się trzy rodzaje dodatków mieszkaniowych¹⁶². Pierwszy to Aide personnalisée au logement (APL), który obejmuje najszersze grono odbiorców, ponieważ obejmuje on najemców i podnajemców. W porównaniu do polskiego dodatku mieszkaniowego rozciągnięty jest on również na mieszkańców hoteli i internatów¹⁶³. W porównaniu do Polski z dodatku mieszkaniowego mogą skorzystać także mieszkańcy kawalerek. APL jest przyznawany w zależności od wysokości zarobków i liczby domowników¹⁶⁴. Drugi z dodatków to Allocation de logement familiale (ALF) jest on przyznawany między innymi dla osób będących opiekunami osób niezdolnych do pracy czy samotnych kobiet w ciąży. ALF jest dodatkiem, które ma wspierać rodziny z trudną sytuacją rodzinną¹⁶⁵. Trzeci z dodatków to Allocation de logement sociale (ALS) obejmujący osoby, którym nie przysługują pozostałe dwa programy¹⁶⁶. Podział dodatków mieszkaniowych na trzy rodzaje, jest dobrą ideą, ponieważ daje to możliwość odpowiedniego dostosowania pomocy w zależności od warunków życia ich beneficjentów.

IV.2. Ocena polskiego systemu mieszkalnictwa a zachodnie rozwiązania

W Polsce potrzebny jest system podziału gmin na strefy objęte napięciami na rynku mieszkaniowym, który obejmowałby większe miasta w Polsce. Wraz z tym powinny zostać wprowadzone instytucje, które istnieją między innymi we Francji. Przykładem dobrego rozwiązania,

¹⁶¹ *Ibidem*.

¹⁶² <https://www.salutfrancja.com/jak-dostac-doplate-do-mieszkania/>, dostęp: 18.05.2022.

¹⁶³ Code de la construction et de l'habitation Article D842-2.

¹⁶⁴ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12006>, dostęp: 18.05.2022.

¹⁶⁵ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13132>, dostęp: 18.05.2022.

¹⁶⁶ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1280>, dostęp: 18.05.2022.

które można byłoby wprowadzić do polskiego porządku prawnego, jest pożyczka bezodsetkowa, o którą mogłyby starać się osoby poniżej określonego progu dochodowego. Instytucja pożyczki bezodsetkowej byłaby szczególnie ułatwieniem dla młodych osób, dopiero wchodzących na rynek pracy. Uzyskanie pożyczki bezodsetkowej nie tylko ustabilizowałoby sytuację materialną części społeczeństwa, ale mogłoby mieć nawet lepszy wpływ na dzietność. Analizując raport Centrum Badań i Analiz Rynku, zleconych przez Ministerstwo Rodziny i Polityki Społecznej, można znaleźć informacje na temat podejścia Polaków do rodzicielstwa. W raporcie znajduje się wykres, według którego 42,7% ankietowanych odpowiedziało, że czynnikiem wpływającą na decyzję o rodzicielstwie są lepsze warunki mieszkaniowe. Inny wykres wskazuje, że 57% ankietowanych zgodziło się z tym, że pierwszeństwem przed rodzicielstwem powinno być posiadanie własnego mieszkania. Centrum Badań i Analiz Rynku potwierdza, że wysokie ceny znacząco utrudniają młodym ludziom nabycie nieruchomości. Również trudności w uzyskaniu kredytów hipotecznych czy nisko płatne prace nie polepszają sytuacji młodych ludzi. Wysokie ceny nieruchomości, jak i wysokie ceny czynszów nie tylko negatywnie odbijają się na społeczeństwie w aspekcie materialnym, ale również demograficznym. Mikrokawalerki oraz mieszkania, których najem pochłania większą część budżetu, nie dają perspektyw na posiadanie dzieci. Doprowadzenie do sytuacji, w której młodzi ludzie są zmuszeni zrezygnować z rodzicielstwa z powodu niedostatecznych warunków mieszkaniowych jest we współczesnych czasach karygodne, szczególnie gdy kraje europejskie zmagają się problemami demograficznymi.

Pozytywnym aspektem pożyczek bezodsetkowych jest również to, że nie są ogromnym obciążeniem dla budżetu państwa. Wielkość takiego zobowiązania nie musi pokrywać całego kosztu nieruchomości wystarczy, że pokryje chociaż jakąś część pieniędzy potrzebnych na zakup nieruchomości. Wydaje się, że wspieranie przez państwo pożyczek bezodsetkowych, może być tańsze, niż środki służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych,

takich jak finansowanie nowych osiedli. Innym aspektem kredytów bezodsetkowych byłby wysoka efektywność takiego rozwiązania. Instytucja ta bezpośrednio nie zapewnia obywatelom dostępu do własnego mieszkania, służy jedynie jako pomoc w uzyskaniu własnościowego lokalu. Pożyczki bezodsetkowe były narzędziem, które idealnie wpisywałyby się w art. 75 Konstytucji, ponieważ wprowadzenie takiej instytucji prowadziłoby do uzyskiwania własnościowych mieszkań przez obywateli.

Pożyczki bezodsetkowe mogłyby być skuteczniejszym narzędziem do wspomagania osób o niskich dochodach, niż program mieszkanie plus. Program mieszkanie plus miało nie tylko stworzyć nowe miejsca zamieszkania, ale i wspomóc grupy społeczne, których nie stać na własny lokal mieszkalny¹⁶⁷. Program pomimo dobrych założeń, nie osiągnął deklarowanych rezultatów. Według Najwyższej Izby Kontroli program był nieskuteczny oraz nie był on przygotowany pod względem prawnym. Innym znaczącym powodem fiasko programu były bardzo niskie wydatki budżetowe na cele mieszkalne. Według NIK wydatki państwa na rynek mieszkaniowy wynoszą jedynie 0,08% PKB Polski. W ostatnich latach zaobserwować można tendencję do jeszcze większego obniżania wydatków na cele mieszkalne.

Porażka tego programu pokazuje, że należy szukać innych rozwiązań, które pomogą naprawić obecną sytuację na rynku mieszkaniowym. Wdrożenie pożyczek bezodsetkowych może być prostszym rozwiązaniem, niż dotychczasowe realizowane programy. Jest to również sposób na przeciwdziałanie mikrokawalerkom, ponieważ kredyty udzielone na korzystnych warunkach, mogą być szansą na uzyskanie komfortowego lokalu mieszkalnego.

W Polsce temat niekorzystnego położenia konsumenta na rynku nieruchomości jest wciąż zbyt mało zauważalny przez media, jak i władzę zarówno ustawodawczą, jak i wykonawczą. Temat powinien zostać

¹⁶⁷ <https://mieszkanieplus.gov.pl/>, dostęp: 18.05.2022.

odpowiednio nagłośniony w mediach, zwłaszcza w telewizji i internecie. Szczególnie ważne jest dotarcie do pokoleń urodzonych przed latami 90 XX wieku, których problemy rynku nieruchomości dotyczą mniej niż pokoleń urodzonych na przełomie XXI wieku. Ważne jest, aby o istnieniu problemu oraz o jego skutkach, wiedziało jak najwięcej ludzi. Tematy takie jak wysoka inflacja, napięcia polityczne czy wzrost podatków, są bardzo widoczne w mediach. Problemy związane ze złymi warunkami mieszkalnymi lub nieadekwatnymi do zarobków cenami nieruchomości, pojawiają się częściej jako ciekawostka, niż jako znaczący problem społeczny.

Jedną z przyczyn powstawania patologii na rynku nieruchomości oraz tendencji powstawania mikrokawalerek jest znaczne wycofywanie się państwa z finansowania rynku nieruchomości. Według danych udostępnionych przez stronę internetową nik.gov.pl; Polska w skali wszystkich wydatków budżetowych wydaje bardzo mało pieniędzy na cele mieszkalne. W 2001 roku państwo przeznaczyło 3,9 miliarda złotych na politykę mieszkaniową, w kolejnych latach liczba ta malała i w 2010 roku wydatki wyniosły jedynie 0,86 miliarda. Po 2010 roku do 2018 roku pojawił się ponowny wzrost wydatków, który w 2018 roku osiągnął 2,1 miliarda złotych. Niestety, po tym znowu pojawił się spadek wydatków, który trwa do dzisiaj. W 2022 roku państwo polskie wyda na cele mieszkaniowe jedynie 0,94 miliarda złotych. Jest to kwota niewystarczająca, aby prowadzić skuteczną politykę mieszkaniową. Według Najwyższej Izby Kontroli wydatki państwa na cele mieszkaniowe powinny wzrosnąć do 10 miliardów złotych¹⁶⁸. Zwiększenie wydatków na mieszkalnictwo może być w dłuższej perspektywie korzystne dla demografii bardziej niż obecne programy wspomagające rodziny.

¹⁶⁸ <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/program-mieszkanie-plus.html>, dostęp: 18.05.2022.

IV.3. Potrzebne zmiany prawa polskiego

Zachodnie rozwiązania wymagają odpowiedniego dostosowania budżetu, aby taki system mógł funkcjonować. Rozwiązania te wymagają od państwa nie tylko nowelizacja obecnego prawa, ale również wydatków w celu polepszenia sytuacji mieszkaniowej w Polsce. Naprawa rynku mieszkaniowego wymaga sprawnej organizacji ze strony władzy, zwłaszcza w kwestii tworzenia nowych przepisów. Wydzielenie większej ilości funduszy mogłoby zostać przeznaczone nie tylko na wprowadzenie nowych instytucji do prawa polskiego ale część budżetu mogłaby zostać skierowana na budowę lokali socjalnych. W obecnej sytuacji gospodarczej należy skupić się na rozwiązaniach, które chociaż częściowo uregulują ceny lub zapewnią osobom o niskich dochodach lepszy dostęp do godnych lokali. Takimi rozwiązaniami może być wcześniej wspomniane wprowadzenie pożyczek bezodsetkowych, jak i również wprowadzenie czynszów porównawczych do prawa polskiego, a wraz z tym należy się zastanowić na wprowadzeniu górnych stawek czynszu. Budowa nowych lokali socjalnych może się wiązać z wysokimi kosztami, jak i również problemami organizacyjnymi, jak w przypadku programu mieszkania plus. W dobie wysokiej inflacji¹⁶⁹ i konfliktu zbrojnego na Ukrainie wielkim wyzwaniem byłoby dostosowanie budżetu do dużych inwestycji w lokale socjalne i komunalne.

Zwiększenie dostępu do lokali mieszkalnych w niskich cenach oraz wspomaganie w uzyskiwaniu własnościowych lokali jest najskuteczniejszym sposobem, aby zmniejszyć udział mikrokawalerek na rynku mieszkaniowym. Jedną ze strategii polepszania rynku nieruchomości jest nałożenie pewnych ograniczeń na podmioty, które oddziałują na ceny nieruchomości. Speculanci oraz fundusze inwestycyjne negatywnie wpływają na sytuację mieszkaniową w Polsce.

¹⁶⁹ <https://www.muratorplus.pl/biznes/wiesci-z-rynku/inflacja-w-polsce-wzrost-dwucyfrowy-pewny-wzrost-cen-wszystkiego-aa-Ay2j-231i-yZwz.html>, dostęp: 18.05.2022.

Jednym ze sposobów z ograniczenia działalności tych podmiotów może być wprowadzenie podatku katastralnego. Pewne aspekty tego podatku poruszyła Joanna Piekut w publikacji „*Wady i zalety wprowadzenia podatku katastralnego*”¹⁷⁰. Podatek katastralny jest podatkiem, którego wysokość zależy od wartości lokalu. Jak wskazuje autorka publikacji, podatek katastralny zastąpiłby obecnie obowiązujące podatki od nieruchomości i podatki leśne. Jego potencjalne wprowadzenie wiąże się z wyzwaniem masowej wyceny nieruchomości znajdujących się na terenie całego kraju. W publikacji zawarte są dane, które określają koszt wprowadzenia podatku na kwotę 2 miliardów złotych. W omawianej publikacji poruszane są również wady i zalety podatku katastralnego. Najważniejszymi zaletami byłby efektywność tej daniny oraz jej pozytywny wpływ na budżet gminy. Pewną niedogodnością tego rozwiązania jest to, że na takiej daninie skorzystałyby gminy miejskie, szczególnie te obejmujące największe miasta, ponieważ tam nieruchomości osiągają największe rynkowe ceny. Wprowadzenie podatku katastralnego mogłoby również przyczynić się do mniejszej liczby nieruchomości, które z jakichś powodów nie zostały wprowadzone do użytku. Do potencjalnych wad można zaliczyć skomplikowany proces wdrażania tego podatku, jak i ryzyko przerzucenia kosztów związanych z daniną na najemców. Obecnie ciężko jednoznacznie określić, czy wprowadzenie podatku katastralnego powinno być priorytetem dla państwa. Kontrowersje mogą pojawić się w ustalaniu wysokości tego podatku oraz jego możliwych form i wariantów. Wysokość podatku mogłaby zależeć nie tylko od wielkości nieruchomości, ale i jej rodzaju, wielkości czy przeznaczeniu.

Należy rozważyć również inną formę podatku katastralnego, którego kwota zależałaby nie tylko od wartości nieruchomości, ale także od ilości nieruchomości posiadanych przez ich właściciela. Podatek katastralny przede wszystkim należy wprowadzić w takiej formie, aby nie był

¹⁷⁰ J. Piekut „*Wady i zalety wprowadzenia podatku katastralnego*”, Akademia Finansów i Biznesu Vistula w Warszawie, Warszawa 2014.

dotkliwy dla właścicieli lokali mieszkalnych, posiadających jeden lokal, w którym zamieszkują oraz właścicieli z małą liczbą nieruchomości przeznaczonych na wynajem. Państwo zgodnie z konstytucją powinno wspierać własnościową formę mieszkalnictwa oraz wprowadzać łagodne zmiany dla drobniejszych wynajmujących. Największy wpływ na podnoszenie cen mają większe podmioty, ponieważ to one dysponują największymi środkami, dzięki którym mogą kupować duże ilości lokali mieszkalnych¹⁷¹. Z punktu widzenia konsumenta lepsza byłaby sytuacja, w której istniałyby wielu wynajmujących, którzy konkurowaliby o najemcę, niż w przypadku istnienia kilku dużych podmiotów, które same kształtowałyby ceny. Wysokość podatku katastralnego powinna być wyższa w przypadku, gdy właściciel ma we władaniu dużą liczbę nieruchomości, tak aby podatek był odczuwalny przez największe podmioty, szczególnie przez fundusze inwestycyjne. Niestety również taka forma niesie za sobą pewne ograniczenia i ryzyko. Pierwszym problemem związany jest z tym, że wyższe opłaty mogą spowodować mniejszą ilość inwestycji deweloperów. Stawki podatku katastralnego mogą zniechęcić inwestorów do kupowania nieruchomości, co może wzbudzić niechęć deweloperów do tworzenia nowych osiedli. Istnieje również ryzyko, że wprowadzenie takiej formy podatku będzie miało odwrotny skutek do zamierzonego, ponieważ fundusze inwestycyjne mogą jeszcze bardziej podnieść ceny nieruchomości, przez co negatywne skutki odniosą nie tylko najemcy, ale osoby dążące do uzyskaniu własnościowego miejsca zamieszkania.

Warto powrócić do tematu mieszkań socjalnych i komunalnych. Niestety w Polsce liczba tych lokali jest zbyt mała, aby pokryć zapotrzebowanie. Według Najwyższej Izby Kontroli czas oczekiwania na lokale socjalne i lokale komunalne jest zbyt długi. Może on wynosić nawet 12 lat w przy-

¹⁷¹ M. Kośka, „Żaden kupujący nie ma z nimi szans. Czy czas ograniczyć działalność funduszy inwestycyjnych?” (<https://nieruchomosci.wprost.pl/wiadomosci/10532359/winduja-ceny-mieszkan-ustalaja-swoje-zasady-czy-czas-ograniczyc-dzialalnosc-funduszy-inwestycyjnych.html>, dostęp: 18.05.2022)

padku lokali socjalnych i 17 lat na lokale komunalne¹⁷². Wiele tych lokali jest w złym stanie oraz nie są one dostosowane do współczesnych standardów. Gospodarowanie państwa w zakresie rozwoju budownictwa socjalnego i komunalnego jest na bardzo niskim poziomie. Aby polepszyć obecną sytuację należy wspierać inne formy mieszkalnictwa społecznego. Obecnie w Polsce funkcjonują Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM), działające na podstawie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, są to instytucje, których celem jest wspomaganie dostępu do mieszkań o umiarkowanym czynszu. W znacznym stopniu zastąpiły one Towarzystwa Budownictwa Społecznego. SIMy tworzone są formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, spółek akcyjnych i spółdzielni osób prawnych¹⁷³. Są to podmioty tworzone przez lokalne samorządy. Celem działania SIMów jest budowa lokali mieszkalnych na cele najmu. Do kompetencji SIMów według art. 27 pkt 2 należą:

- Wynajmowanie lokali użytkowych, które znajdują się w budynkach należących do SIMów.
- Sprawowanie zarządu nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, które nie stanowią własności SIMów.
- Sprawowanie zarządu nieruchomościami wspólnymi, będącymi ułamkową częścią współwłasności.
- Dzierżawienie Społecznym Agencjom Najmu lokali w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób wskazanych przez gminę.

Simy mają dużą swobodę w swojej działalności. Dzięki możliwości obrotu mieniem mogą skutecznie zabezpieczać swój budżet.

Wprowadzenie instytucji SIMów ma ogromny potencjał, bo mogą one stanowić dużą zachętę dla gmin, aby zwiększać zasób mieszkaniowy na swoim terytorium. Ministerstwo Rozwoju i Technologii przeznaczyło

¹⁷² <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/lokale-socjalne-i-komunalne.html>, dostęp: 18.05.2022.

¹⁷³ Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 2023 poz. 790 z zm.), art. 23 pkt. 1.

na działalność SIM 1,5 miliarda złotych na okres od 2020 do 2022 roku¹⁷⁴. Kwota rozłożona na te 3 lata nie wydaje się wysoka i powinna być wyższa z powodu wysokiego zapotrzebowania na lokale z przystępnym czynszem. W państwach europejskich występują podobne instytucje, jednak często mają one większe znaczenia dla rynku nieruchomości, niż polskie SIMy i TBSy. W Austrii funkcjonuje spółka Wiener Wohnen, której zasób mieszkań komunalnych wynosi około 220000¹⁷⁵. SIMy są stosunkowo młodą instytucją, co daje nadzieję na ich skuteczny rozwój.

Podsumowując temat, należy wziąć pod rozwagę to, czy obecna klasyfikacja mikrokawalek jako lokali użytkowych ma sens. Biorąc pod uwagę wszystkie aspekty ustanowienia w rozporządzeniu minimalnej wielkości lokalu mieszkalnego, można uznać to za dobrą ideę, ale w praktyce taka regulacja nie niesie za sobą korzyści dla rynku nieruchomości. Mikrokawalerki powstają i będą powstawać w formie lokali użytkowych lub będą tworzone w formie wewnętrznych pomieszczeń w lokalu mieszkalnym. Obecne regulacje nie stanowią przeszkody dla deweloperów w tworzeniu tych lokali. Korzystniejsze z punktu widzenia, byłaby regulacja z prawa francuskiego dotycząca przyzwoitego mieszkania. W polskim systemie prawnym taka regulacja mogłaby istnieć na następujących warunkach. Mikrokawalerki byłyby klasyfikowane jako lokale mieszkalne, jednak ich wynajem byłby niemożliwy, ewentualnie taki lokal mógłby zostać dopuszczony na rynek najmu, tylko ze zwiększonymi prawami ze strony lokatora, przykładowo uprawnieniem do niższego czynszu. Takie rozwiązanie byłoby bardzo korzystne dla najemców, jak i również dla właścicieli. Osoby mieszkające w mikrokawalerkach w oparciu o prawo własności płaciłyby mniejsze podatki od nieruchomości oraz kupując mikrokawalerkę od dewelopera, płaciłyby mniejszy VAT.

¹⁷⁴ <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/spoleczne-inicjatywy-mieszkaniowe--spolki-kture-w-porozumieniu-z-samorzadem-buduja-i-wynajmuja-mieszkania-z-przystepnym-czynszem>, dostęp: 18.05.2022.

¹⁷⁵ <https://www.wienerwohnen.at/mieterin.html>, dostęp: 18.05.2022.

Zakończenie

Mikrokawalerki rozprzestrzeniły się po całym świecie. W Polsce trudno jest oszacować liczbę mikrokawalerek. Zwłaszcza, że nie zawsze są one wydzielonymi lokalami. Na rynku najmu część mikrokawalerek występuje w szarej strefie, zazwyczaj są wynajmowane jako pokoje. Obserwując oferty najmu nieruchomości w internecie zauważyć można, że to zjawisko mikroapartamentów ulega rozpowszechnieniu. Zgodnie z treścią mojej pracy zjawisko mikrokawalerek jest połączone z obecnym kryzysem na rynku mieszkaniowym. Kluczowe znaczenie mają wysokie ceny lokali mieszkalnych oraz niewystarczająca zdolność kredytowa dużej części społeczeństwa

Winnymi obecnej sytuacji są nie tylko deweloperzy, instytucje bankowe czy fundusze mieszkaniowe, ale także media i władze ustawodawcze oraz wykonawcze. Obecny stan rzeczy wynika z wielu lat zaniedbań, oraz krótkowzrocznej polityki mieszkaniowej. Zmniejszenie budżetu na mieszkalnictwo, brak ustawowego obowiązku uchwalenia MPZP, niskie wymogi budowlane wobec deweloperów, doprowadziły do powstawania wielu patologii, które będzie ciężko zwalczyć. Lata zaniedbań i chęć szybkiego zysku, doprowadziły do powstania wielu przedsięwzięć budowlanych, które doprowadziły do chaosu urbanistycznego. Ustawodawca powinien dokonać nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany wymagane są również w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w którym powinny zostać dodane przepisy stawiające bardziej rygorystyczne wymogi w kwestii budowania budynków mieszkalnych.

Przy omawianiu prawnych aspektów mikrokawalerek, znaczący był fakt braku definicji legalnej tego zjawiska, jak i wąskiego uregulowania tego zjawiska. Mikrokawalerki według prawa to lokale użytkowe służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Obecne przepisy bezskutecznie ograniczają budowanie mikrokawalerek. Ustanowienie minimalnej wielkości lokalu mieszkalnego miało zatrzymać proceder tworzenia mikrokawalerek. Wymóg minimalnej wielkości lokalu mieszkalnego nie spowodował zaprzestania tworzenia mikrokawalerek, ponieważ mikrokawalerki powstają dalej, a część tego procederu przeszła do tak zwanej szarej strefy. Świadectwem tego są mikrokawalerki w lokalach mieszkalnych, które wynajmowane są w formie pokoi. Prawo budowlane jest liberalne, w związku z czym roboty budowlane mające na celu utworzenia mikrokawalerki w lokalach mieszkaniach mogą zostać wykonane bez odpowiednich zgłoszeń i pozwoleń. Zgodnie z wcześniej przytoczonymi przepisami, obecne prawo bardziej sprzyja osobom zarabiającym na wynajmowaniu nieruchomości, niż mieszkańcom tych lokali.

Aby przeciwdziałać tworzeniu się większej ilości mikrokawalerek, należy dążyć do obniżenia cen nieruchomości, oraz wspomagać budowanie nowych osiedli mieszkalnych. Należy podjąć dyskusję nad wprowadzeniem podatku katastralnego, który może okazać się dobrym mechanizmem, z racji jego efektywności na gruncie fiskalnym. Podatek katastralny mógłby spowodować, że część nieruchomości pozostających bez użytkowania, mogłyby zostać wprowadzone na rynek. Należy zwiększyć finansowanie SIMów, jak i być może poszerzać ich kompetencje, aby zachęcić potencjalnych inwestorów do inwestowania w te formy działalności.

Zjawisko mikrokawalerek samo w sobie nie jest patologiczne, ponieważ są osoby, które preferują takie lokale. Jednak doprowadzenie do sytuacji, w której mikrokawalerka jest jedną z niewielu opcji do uzyskania własnego miejsca zamieszkania, staje się patologią. Nie jest możliwy całkowity zakaz wydzielania nowych mikrokawalerek ze względu na to,

że mogłoby to uderzyć nie tylko w deweloperów czy flipperów, ale także w branżę hotelarską i inne pokrewne działalności.

Niestety problem mikrokawalerek i wysokich cen nieruchomości jest wciąż niewidoczny dla rządzących. Brak zmian w systemie prawnym będzie pogłębiał jedynie problem. Wskazane problemy występują w wielu państwach Unii Europejskiej, niektóre państwa starają się ustabilizować sytuację rynku nieruchomości. Wzorcowym przykładem może być Francja, która wprowadziła wiele rozwiązań, które wspomagają tę część społeczeństwa, której przy obecnych cenach nie stać na własne mieszkanie. Niemcy rozwiązują omawiane problemy tak na szczeblu federalnym, jak i na poziomie państw związkowych.

Mikrokawalerki to jeden z wielu problemów polskiego rynku nieruchomości. Niestety obecna sytuacja w Polsce wciąż jest bardzo zła. Wciąż brakuje znacznych postępów nad rozwiązaniem problemów wysokich cen mieszkań oraz zbyt niskiej ilości lokali mieszkalnych. Polscy politycy wolą zajmować tematami bardziej medialnymi, zaniedbując temat mieszkalnictwa, a jest to jedno z podstawowych dóbr człowieka. Należy jak najszerzej informować społeczeństwo o dziejących się patologich oraz ich skutkach. A także wywierać nacisk na ustawodawcę, aby rozpoczął pracę nad zmianami obecnych przepisów.

Bibliografia

Spis aktów prawnych:

- Powszechna Deklaracja Praw Człowieka z dnia 10 grudnia 1948 r. (uchwalona przez Zgromadzenie Ogólne ONZ rezolucją 217/III A)
- Międzynarodowy Pakt Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych otwarty do podpisu w Nowym Jorku dnia 19 grudnia 1966 r. (Dz. U 1977 nr 38 poz. 169).
- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U.1997.78.483.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. 2022 poz. 1360 t.j.).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego. (Dz.U.2021.0.1805 t.j).
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2023 poz. 70 z zm.).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2021 poz. 1048).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2023 poz. 682 z zm.).
- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 2023 poz. 790 z zm.).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz.U. 2022 poz. 2651 z zm.).
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych art. 3 ust. 1 (Dz.U. 2023 poz. 1335 z zm).

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).
- Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług art. 41 ust. 1 (Dz.U. 2022 poz. 931 z zm.).
- Ustawa z dnia 15 września 2000 r. o referendum lokalnym (Dz.U. 2023 poz. 1317).
- Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2021 poz. 1445),
- Ustawa z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz.U. 2023 poz. 221 z zm.).
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496 z zm.).
- Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2095 z zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 poz. 1065).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) (Dz. U. poz. 1676 z. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 września 2020 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2021 r. (Dz.U. 2020 poz. 1596).
- Code de la construction et de l'habitation le 26 juillet 1954, <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000491564>, dostęp 01.06.2022.

- Code général des impôts le 6 avril 1950, <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000305639>, dostęp 01.06.2022.
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310/>, dostęp 01.06.2022.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 248).

Spis literatury:

- Czernecka J., „*Wielkomiejscy single*”, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2011 r.
- Korolko M., Szymańska D., „*Inteligentne miasta – idea, koncepcje i wdrożenia*”, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń 2015 r.
- Kucharska E., „*Ekonomiczny Wymiar Nieruchomości*”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016 r.
- Markowska-Gos E., „*Single jako nowy styl życia, współczesne formy relacji międzyludzkich*”, *Kultura – Przemiany – Edukacja*, t. IV (2016), Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego.
- Parkes A., „*Współczesne zmiany pracy i nowa kultura pracy*” [w:] G. Ignatowski (red.), „*Dyskursy o kulturze*”, Wydawnictwo Społecznej Akademii Nauk, Łódź 2016 r.
- Piekut J., „*Wady i zalety wprowadzenia podatku katastralnego*”, Akademia Finansów i Biznesu Vistula w Warszawie, Warszawa 2014.
- Smętkowski M., Gorzelak G., Kozak M., Olechnicka A., Płoszaj A., Wojnar K., „*Europejskie metropolie i ich regiony. Od krajobrazu gospodarczego do sieci metropolii*”, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2012 r.
- Szarfenberg R. „*Pojęcie wykluczenia społecznego*” Instytut Polityki Społecznej Uniwersytet Warszawski, Warszawa 2008 r.
- Szukalski R., „*Małżeństwo. Początek i koniec*”, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2013 r.

- Szulczewski G., „*Wolny rynek a porządek konkurencyjny. Dwie koncepcje ładu społeczno-gospodarczego*”, *Prakseologia* nr 157, t. 2/2015.
- Szyłko-Skoczny M., „*Zmiany w modelu pracy*” [w:] A. Rączaszek, W. Koczur (red.), „*Polityka społeczna wobec przemian demograficznych*”, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice 2014 r.
- Wentylacja w budynkach mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej – Wymagania PN-83/B-03430.
- Wilk W., „*Mikroapartamenty. Analiza przestrzenno-społeczna*” [w:] M. Jewdokimowa, M. Łukasiuk (red.) „*Socjologia zamieszkiwania. Narracje, dyfuzje, interwencje*”, Wydawnictwo Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Warszawa 2015 r.

Spis orzecznictwa:

- Wyrok TK z 4.04.2001 r., K 11/00, OTK 2001, nr 3, poz. 54.
- Wyrok SN z 3.04.2009 r., II CSK 600/08, LEX nr 500188.
- Wyrok NSA z 25.01.2013 r. II OSK 627/12.
- Postanowienie NSA z 23.10.2015 r., I OW 104/15, LEX nr 1986001.
- Wyrok NSA z 25.02.2016 r., II OSK 1581/14, LEX nr 2037408.
- Wyrok SO w Szczecinie z 15.07.2016 r., II Ca 76/16, LEX nr 2365828.
- Wyrok WSA w Bydgoszczy z 10.07.2019 r., II SA/Bd 372/19, LEX nr 2699563.
- Wyrok SO w Piotrkowie Trybunalskim z 25.03.2021 r., I C 1584/19, LEX nr 3174716.

Spis źródeł internetowych:

- Boyle M., „*Cost of a city centre flat around the world. How do property prices in the UK compare to the rest of the world*” <https://www.finder.com/uk/world-cost-of-a-flat>, dostęp: 18.05.2022 r.
- E. Ortiz-Ospina, „*The rise of living alone: how one-person households are becoming increasingly common around the world*” <https://our-worldindata.org/living-alone> dostęp: 18.05.2022 r.

- E. Ortiz-Ospina, M. Roser, „*Marriages and Divorces*”, <https://ourworldindata.org/marriages-and-divorces#marriages-are-becoming-less-common>, dostęp: 18.05.2022 r.
- Fojtuch M., „*Polskie planowanie przestrzenne, czyli chaos tworzy ład*” <https://instytutprawobywatelskich.pl/polskie-planowanie-przestrzenne-czyli-chaos-tworzy-lad/>, dostęp: 31.12.2021 r.,
<http://www.san-pas.pl/kim-sa-fliperzy-i-czy-warto-jednym-zostac/>,
dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://anadom.pl/inwestycja/m1-mikroapartamenty/>, dostęp: 21.12.2021 r.
- <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://blogs.imf.org/2021/10/18/housing-prices-continue-to-soar-in-many-countries-around-the-world/>, dostęp: 18.05.2022 r.
- https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Marriage_and_divorce_statistics#Fewer_marriages.2C_more_divorces, dostęp: 18.05.2022 r.
- https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Population_structure_and_ageing, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20180706-1>, dostęp: 18.05.2022 r.
- https://ec.europa.eu/info/live-work-travel-eu/coronavirus-response/jobs-and-economy-during-coronavirus-pandemic_pl,
- <https://fr.wikipedia.org/wiki/Mal-logement>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://konkurencja.uokik.gov.pl/strona-glowna/dlaczego-konkurencja-jest-korzystna-dla-wszystkich-uczestnikow-ryнку/>,
dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://mieszkanieplus.gov.pl/>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://mzuri.pl/inwestycja-w-kawalerke-to-moze-sie-oplacac/>,
dostęp: 16.12.2021 r.,
- <https://nestenn.com/lexique-immobilier/hlm-habitation-a-loyer-mode-re-id-68>,
dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.bankier.pl/smart/kredyty-hipoteczne?cs=bankier.pl&cm=content&cn=automatyczne>,
dostęp: 25.11.2021 r.

- <https://www.domiporta.pl/informacje/a/domy-trumny-to-w-hongkongu-norma-a-mieszka-w-nich-klasa-kanapkowa-2661>, dostęp: 21.12.2021 r.
- <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.europarl.europa.eu/news/pl/headlines/society/20210114STO95643/parlament-wzywa-do-dzialan-dla-rozwiazania-kryzysu-mieszkaniowego>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/spoleczne-inicjatywy-mieszkaniowe--spolki-ktore-w-porozumieniu-z-samorzadem-buduja-i-wynajmuja-mieszkania-z-przystepnym-czynszem>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.ikea.com/in/en/ideas/home-visit-peek-inside-my-12m2-city-apartment-pubdd77d981>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.money.pl/gospodarka/mieszkania-drogie-przez-spekulantow-resort-rozwaza-wprowadzenie-limitow-6699390329727808a.html>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.muratorplus.pl/biznes/wiesci-z-rynku/inflacja-w-polsce-wzrost-dwucyfrowy-pewny-wzrost-cen-wszystkiego-aa-Ay2j-231i-yZwz.html>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/lokale-socjalne-i-komunalne.html>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/program-mieszkanie-plus.html>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.rookieroom.pl/>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.royal-investment.com/inwestycja/royal-studios-gliwice/>, dostęp: 21.12.2021 r.
- <https://www.royal-investment.com/inwestycja/royal-studios-gliwice-etap-2/>, dostęp: 31.12.2021 r.
- <https://www.salutfrancja.com/jak-dostac-doplate-do-mieszkania/>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12006>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1280>, dostęp: 18.05.2022 r.

- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13132>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34966/4?idFicheParent=F10871#4>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.tagesschau.de/inland/sozialwohnungen-rueckgang-101.html>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.tauron-dystrybucja.pl/przylaczenie-do-sieci/zmiana-mocy-przylaczeniowej>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>, dostęp: 07.01.2022 r.
- <https://www.wienerwohnen.at/mieterin.html>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.youtube.com/watch?v=SdGBJ0xJF3s&t=2455s>, dostęp: 18.05.2022 r.
- <https://www.youtube.com/watch?v=SdGBJ0xJF3s&t=2455s>, dostęp: 18.05.2022 r.
- Jahn T. „*Wer bauen will, braucht Geld und Flächen*” <https://www.deutschlandfunknova.de/beitrag/kommunaler-und-sozialer-wohnungsbau-hohe-kosten-und-wenige-bauflaechen>, dostęp: 18.05.2022 r.
- Kaźmierczak M., „*Najem drożeje w ofertach przez rosnący popyt. Nowy raport Bankier.pl i Otodom*” <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-wynajmu-mieszkan-wrzesien-2021-Raport-Bankier-pl-8192846.html>, dostęp: 25.11.2021 r.,
- Kojzar K., „*Co robią z nami zamknięte osiedla? „Im bliżej siebie mieszkamy, tym bardziej chcemy się izolować.*” <https://krowoderska.pl/co-robia-z-nami-zamkniete-osiedla-im-blizej-siebie-mieszkamy-tym-bardziej-chcemy-sie-izolowac/>, dostęp: 31.12.2021 r.
- Kośka M., „*Żaden kupujący nie ma z nimi szans. Czy czas ograniczyć działalność funduszy inwestycyjnych?*” <https://nieruchomosci.wprost.pl/wiadomosci/10532359/winduja-ceny-mieszkan-ustalaja-swoje-zasady-czy-czas-ograniczyc-dzialalnosc-funduszy-inwestycyjnych.html>, dostęp: 18.05.2022 r.

- Sękowski O., „*Podatek od nieruchomości 2022 - stawki w największych miastach*” <https://ksiegowosc.infor.pl/podatki/podatki-osobiste/podatek-od-nieruchomosci/5376251,Podatek-od-nieruchomosci-2022-stawki-w-najwiekszych-miastach.html>, dostęp: 18.05.2022 r.
- Ritchie H., Roser M., „*Urbanization*” <https://ourworldindata.org/urbanization>, dostęp: 03.01.2022 r.
- Sarniewicz M., Balcerowska M., „*Ceny mieszkań Warszawa. Średnia cena przekracza 13 tys. za metr. Co dalej?*” <https://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-mieszkaniowe/ceny-mieszkan-warszawa-prognozy-2022-aa-1Mhv-BBzg-SR7k.html>, dostęp: 18.05.2022 r.
- Stotz J., „*Average and Minimum Salary in London, United Kingdom*” <https://checkinprice.com/average-minimum-salary-in-london-uk/>, dostęp: 18.05.2022 r.
- Wojtowicz W., „*Trzecia rocznica obowiązywania specustawy zwanej Lex Deweloper*” <https://urbnews.pl/trzecia-rocznica-specustawy-mieszkaniowej/>, dostęp: 18.05.2022 r.
- Wojtczuk M., „*Mieszkanie na ośmiu metrach kwadratowych? To taka patodeweloperka*” <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,26731662,mieszkanie-na-osmiu-m-kw-wieznio-wie-udowadniaja-ze-sie-da.html>, dostęp: 02.12.2021 r.
- Zielińska A., „*Mikrokawalerki nadal w cenie. Niewielki metraż nie przeszkadza kupującym*” <https://www.money.pl/gospodarka/mikrokawalerki-nadal-w-cenie-niewielki-metraz-nie-przeszkadza-kupujacym-6714577046194880a.html>, dostęp: 18.05.2022 r.

Streszczenie

Prawna problematyka mikrokawalerek

Celem pracy jest przedstawienie zjawiska mikrokawalerek w aspekcie prawnym, socjologicznym i ekonomicznym. Omówione zostaną kontrowersyjne zjawiska związane z mikrokawalerkami i rynkiem nieruchomości. W pracy znajduje się ocena polskich przepisów dotyczących mikrokawalerek i pokrewnych zagadnień. W pracy zostały omówione przyczyny powstawania mikrokawalerek, ich umiejscowieniu w prawie podatkowym, sytuacji lokatorów tych lokali oraz inne aspekty prawne mikrokawalerek. W pracy znajdują się odniesienia do zagranicznych porządków prawnych oraz omówienie możliwych rozwiązań na temat omawianej problematyki.

Słowa kluczowe: Mikrokawalerka, prawa lokatorów, problemy rynku nieruchomości, deweloper, prawo budowlane.

Abstract

Legal aspects of micro-apartments

The aim of this paper is to present the phenomenon of microflats in legal, sociological and economic aspects. Controversial phenomena related to microflats and the real estate market will be discussed. The paper includes an assessment of Polish legislation on microflats and related issues. The paper discusses the reasons for the emergence of microflats, their location in the tax law, the situation of tenants of these premises and other legal aspects of microflats. In the paper references are made to the foreign legal orders and possible solutions to the discussed problem are discussed.

Keywords: Micro-apartment, tenants' rights, property market problems, developer, construction law.



ISBN 978-83-968896-0-7