



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DAB-V.054.11.2025
Warszawa, 18 grudnia 2025 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: zapytania nr 2954 w sprawie funkcjonowania mikrokawalerek w Łodzi.

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na zapytanie nr 2954 Posła na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej – Pana Krzysztof Piątkowskiego skierowane do Ministra Infrastruktury, a przekazane według właściwości do Ministra Finansów i Gospodarki, w sprawie funkcjonowania mikrokawalerek w Łodzi, przedstawiam poniższe informacje.

Ad 1.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie posiada analiz dotyczących rynku mikrokawalerek na terenie Łodzi.

Ad 2.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), zwane dalej „rozporządzeniem Wt”, ustala warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań art. 5 i 6 ustawy Prawo budowlane (§ 1 rozporządzenia Wt).

W przepisie § 3 pkt 9 rozporządzenia Wt zawarto definicję mieszkania, zgodnie z którą poprzez pojęcie mieszkania należy rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego.

W Dziale III, Rozdziale 7 rozporządzenia Wt (§ 90 - § 95a) zawarte są szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych, m.in. w zakresie minimalnej powierzchni użytkowej, która powinna wynosić co najmniej 25 m². Podkreślić zatem należy, że jeżeli dany lokal nie jest zgodny z przepisami rozporządzenia Wt nie może on być uznany za mieszkanie (lokal mieszkalny) w świetle obowiązujących przepisów tego rozporządzenia.

Należy jednak pamiętać, że przepis dotyczący minimalnej powierzchni mieszkania obowiązuje od 1 stycznia 2018 r., wcześniej wymagania dotyczyły minimalnej szerokości pomieszczeń w mieszkaniu, a także tego, że w mieszkaniu co najmniej jeden pokój powinien

mieć powierzchnię nie mniejszą niż 16 m² (obecnie tych wymagań nie ma – zostały zastąpione minimalną powierzchnią mieszkania).

Dodatkowo wskazania wymaga, że z przepisu dotyczącego minimalnej powierzchni mieszkania wynoszącej 25 m² zostały zwolnione budynki, wobec których przed dniem 1 stycznia 2018 r.:

- 1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego, wniosek o zmianę pozwolenia na budowę lub wniosek o zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego,
- 2) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 3) została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego.

Ze stosowania tego przepisu zostały zwolnione także przebudowywane mieszkania o powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m², które spełniają warunki, o których mowa w art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), czyli są wydzielonymi trwałymi ścianami w obrębie budynku izbami lub zespołem izb przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Wobec powyższego na rynku mogą znaleźć się mieszkania, które mają mniejszą powierzchnię użytkową, gdyż np. zostały wybudowane przed 2018 r.

Niezależnie od powyższego zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Projektowanie stanowi jedną z działalności polegającej na wykonywaniu samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, czyli obejmującej dokonywanie fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielne rozwiązywanie zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych. Dlatego też, tam gdzie norma prawna nie zawiera precyzyjnych wytycznych, to projektant uwzględniając specyfikę projektowanego obiektu budowlanego w oparciu o wiedzę techniczną oraz posiadane kwalifikacje i doświadczenie zawodowe dokonuje fachowej oceny i proponuje najlepsze, w swojej ocenie, rozwiązania.

Ad 3.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie posiada informacji na temat prowadzenia „kontroli lub audytów dotyczących zgodności istniejących mikrokawalerek w Łodzi z obowiązującymi normami”.

Niemniej jednak, zgodnie z art. 61 ustawy Prawo budowlane - właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;
- 2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których

następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Ponadto, stosownie do treści przepisu art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
- 3) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²;
- 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2;
 - 4a) w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii