



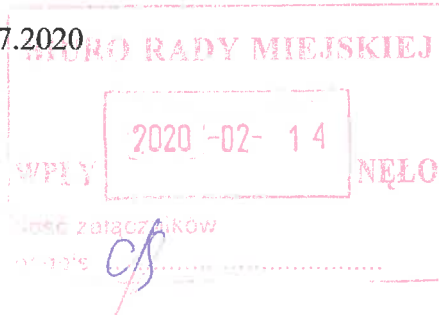
BURMISTRZ KARCZEWA

ul. Warszawska 28, 05-480 Karczew

tel. (22) 780 60 83 e-mail: um@karczew.pl, www.karczew.pl

Karczew 13.02.2020 r.

SEK.0003.7.2020



**Pan
Piotr Żelazko
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Karczewie**

W odpowiedzi na zapytanie Pani Anny Rudnickiej, Radnej Rady Miejskiej w Karczewie, uprzejmie informuję, że w sprawie wynajmu lokali mieszkalnych na cele hotelowe, zgłoszonej przez mieszkańców na posiedzeniu Komisji ds. Zdrowia, Opieki Społecznej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego oraz w związku z pismem mieszkańców z dnia 7 listopada 2019 roku w pierwszej kolejności pracownicy Urzędu Miejskiego przeprowadzili weryfikację w terenie czy rzeczywiście pod wskazanymi adresami ktokolwiek przebywa. W kilku przypadkach nie stwierdzono, że pod wskazanym adresem przebywają mieszkańcy. Weryfikacji poddana została lista zgłoszonych adresów w zakresie ilości osób zgłoszonych w deklaracji dotyczącej wywozu odpadów. W przypadku rozbieżności pracownicy kontaktowali się z właścicielami i wzywali do złożenia stosownych korekt deklaracji. W stosunku do osób „opornych” wszczęto postępowanie administracyjne.

Ponadto wystąpiłem do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz Urzędu Skarbowego z wnioskami po podjęcie kontroli w zakresie swoich kompetencji. W głównej mierze chodzi o sprawdzenie, czy budynki, które były realizowane jako domy jednorodzinne, nie są wykorzystywane jako obiekty zamieszkania zbiorowego, co wymaga spełnienia szeregu dodatkowych wymagań przeciwpożarowych i sanitarnych.

Jednocześnie pragnę wyjaśnić, że Burmistrz w zakresie kontroli tego typu obiektów nie posiada zbyt szerokich kompetencji i może jedynie ograniczyć się ewentualnie do kontroli wywozu odpadów czy też sprawdzenia czy odprowadzane są podatki od nieruchomości w związku z prowadzoną działalnością. Zdecydowanie szerszy zakres działania ma nadzór budowlany. Ustawa Prawo budowlane, t.j. artykuł 3 pkt 2a, zawiera definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego: jest to 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. Wprowadzenie ograniczenia wydzielenia powierzchni użytkowej do 30% ma zapobiegać budowaniu budynków jednorodzinnych, które w rzeczywistości mają pełnić funkcję wielorodzinną bądź użytkową. Natomiast przez budynek zamieszkania zbiorowego należy rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny. Dodatkowo, w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i

przewodników turystycznych, wprowadzone zostały definicje obiektów hotelarskich. Wyodrębnienie takiej kategorii budynków nie oznacza, że pokoje w budynkach mieszkalnych nie mogą być wykorzystywane pod wynajem w związku z prowadzoną działalnością przy zachowaniu mieszkalnej funkcji budynku. Przepisy Prawa budowlanego tego nie zabraniają, a np. art. 35 ust. 3 ustawy o usługach turystycznych wyraźnie stanowi, że za inne obiekty, w których mogą być świadczone usługi hotelarskie, uważa się także wynajmowane przez rolników pokoje, jeżeli obiekty te spełniają minimalne wymagania. Oznacza to, iż za obiekty w rozumieniu tej ustawy uważa się pokoje, a nie cały budynek. Zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części sprowadza się przede wszystkim do ustalenia, czy i w jakim stopniu podjęcie lub zaniechanie w tym obiekcie działalności związanej z jego użytkowaniem wpływa na zmianę wymagań stawianych obiektowi, związanych głównie z bezpieczeństwem jego zmienionego sposobu użytkowania. Wymagania te zostały określone w art. 5 Prawa budowlanego i uwzględniają wymienione w art. 71 ust. 1 pkt 2 warunki w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. Zatem zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego (lub jego części) jest przede wszystkim podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej wymienione w przepisie warunki. Ponadto fakt zamieszkania w budynku jednorodzinym dodatkowo kilkunastu osób powoduje zmianę standardów higieniczno-sanitarnych, a co za tym idzie, zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. W tym miejscu należałoby zwrócić uwagę na treść załącznika Nr 7 do rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 roku w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz. U. Z 2006 roku Nr 22, poz. 169 ze zm.), która określa minimalne wymagania, co do wyposażenia dla innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie. Przy czym, pod pojęciem usług hotelarskich należy rozumieć krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych (art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych). (źródło - <https://www.olszyna.pl/aktualnosci-lista/nadzor-budowlany-o-wynajmie-pokoi>)


BURMISTRZ KARCZEWA
mgr Michał Rudzki