**Mikrokawalerki: problem rzeczywisty czy fikcyjny?**

**Wiele osób chciałoby, żeby mikrokawalerki zupełnie zniknęły z rynku. Taki scenariusz jest jednak na razie mało realny. Wyjaśniamy dlaczego.**

**Tak zwane mikrokawalerki wzbudzają już od kilku lat spore emocje. Jednak pod tym pojęciem mogą być rozumiane różne mieszkania. Czasem mikrokawalerkami są nazywane lokale o (*de facto*) mieszkalnej funkcji i powierzchni poniżej 25 metrów kwadratowych, które sprzedaje się jako lokale użytkowe w celu ominięcia limitu metrażowego dotyczącego nowych mieszkań (min. 25 mkw. powierzchni użytkowej). Warto jednak pamiętać, że w starszym budownictwie też dość często można znaleźć mieszkania liczące sobie poniżej 25 mkw. Mogą one być nadal sprzedawane i wynajmowane, ponieważ nie obejmują ich wprowadzone później limity minimalnej powierzchni. Jak widać, temat najmniejszych mieszkań jest złożony, więc warto do niego podejść bez niepotrzebnych emocji. Tym bardziej, że najmniejsze lokale mieszkalne o powierzchni do 25 mkw. nieprędko znikną z krajowego zasobu.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Od kwietnia 2024 r. zaczną obowiązywać zmiany w warunkach technicznych dla budynków, które ograniczą budowę nowych mikrokawalerek. Jednak całkowite wyeliminowanie takich lokali z rynku może być trudne. Pamiętajmy też o pozwoleniach uzyskanych na podstawie starszych przepisów.***

l ***Starsze mikrokawalerki dostępne na rynku często pochodzą z czasów PRL, II Rzeczypospolitej, a nawet zaborów. Obecne przepisy dotyczące minimalnego metrażu mieszkań nie obejmują takich lokali. Podobna zasada dotyczyła nieco starszych limitów metrażu wprowadzonych w 1994 r. oraz 2002 r.***

l ***Najmniejsze mieszkania nie znikną z rynku w najbliższym czasie - między innymi ze względu na konieczność konstytucyjnej ochrony prawa własności.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji na ciekawy i jednocześnie kontrowersyjny temat, jakim z pewnością są mikrokawalerki.***

**Tegoroczne przepisy nie będą do końca skuteczne?**

W temacie mikrokawalerek, na pewno warto zwrócić uwagę, że od 1 kwietnia 2024 r. zaczną obowiązywać zmiany dotyczące warunków technicznych budynków. Chodzi o nowelizację *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Ten akt prawny w nowym brzmieniu będzie między innymi ustalał limit minimalnej powierzchni lokalu użytkowego w budynku jako 25 mkw. „*Ograniczenie identyczne jak dla mieszkań ma zapobiec dalszej budowie małych lokali formalnie użytkowych, ale de facto przeznaczonych pod mieszkaniowy wynajem*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Limit powierzchni użytkowej na poziomie 25 mkw. nie będzie dotyczył lokali użytkowych usytuowanych na pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej i posiadających bezpośredni dostęp z zewnątrz budynku. Poza tym nowym ograniczeniem nie będą objęte budynki z pozwoleniem wydanym przed 1 kwietnia 2024 r. oraz budynki jednorodzinne z lokalem użytkowym i budynki zamieszkania zbiorowego. „*Czas pokaże, czy ten ostatni wyjątek nie będzie służył inwestorom do obchodzenia przepisów*” - twierdzi Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Ograniczenia metrażowe lokali nie działają wstecz …**

Powyższe informacje potwierdzają, że ustawodawca po raz kolejny, zgodnie z zasadami logiki i poprawnej legislacji zastosował ograniczenia wielkości lokali tylko do nowych inwestycji. Takie samo rozwiązanie wybrano, gdy w 2002 r. było wydawane obecne rozporządzenie o warunkach technicznych budynków. Warto przypomnieć, że do stycznia 2018 r. był w tym akcie prawnym przepis regulujący minimalną wielkość pokoju (16 mkw.) oraz szerokości pomieszczeń. W efekcie nowe mieszkania tak czy inaczej musiały liczyć sobie przynajmniej 24 mkw. - 25 mkw. Podobnie skonstruowany minimalny limit metrażu znajdował się w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. „*Autorzy przepisów z 1994 r. także wprowadzili ograniczenia metrażu tylko dla nowych inwestycji*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wyniki niedawnej analizy Polskiego Instytutu Ekonomicznego sugerują, że wiele mikrokawalerek to właśnie starsze lokale. Przykładem może być rekordowo wysoki udział takich mikrolokali w całej ofercie wynajmu mieszkań z Łodzi (zbadany niedawno przez PIE). Mówimy o mieście, gdzie deweloperzy zaczęli bardziej intensywnie działać dopiero od połowy minionej dekady. Rodzime mikrokawalerki znajdziemy na przykład w kamienicach, blokach z lat 60. oraz blokach wielkopłytowych. „*Rok 1974 przyniósł wprawdzie nowe, bardziej wygodne normatywy metrażowe ustalające minimalną powierzchnię kawalerki jako 25 mkw., ale ogłoszenia dotyczące lokali z kolejnych lat potwierdzają, że te wytyczne nie zawsze były przestrzegane*” - zwraca uwagę Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Małe metraże nie są jedynym problemem na rynku**

Wydaje się, że ze względu na konieczność uszanowania prawa własności, ewentualny zakaz wynajmu mikrolokali nie zostanie wprowadzony. Jednocześnie warto zwrócić uwagę, że aktualne warunki techniczne obejmują starsze lokale oraz budynki w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, wymiaru schodów i oświetlenia awaryjnego - pod warunkiem, iż budynek jest użytkowany oraz występuje zagrożenie dla życia ludzi (zobacz: *M. Bursztynowicz, M. Sługocka [w:] M. Bursztynowicz, M. Sługocka, Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Komentarz, Warszawa 2022, § 330*). Jeśli chodzi o kwestie techniczne, to pamiętajmy, że mały metraż nie jest jedynym problemem widocznym na rynku najmu. „*Warto też przypominać o kwestiach związanych np. z wysoką energochłonnością starszych budynków. To temat, który wzbudza mniejsze zainteresowanie niż mikrokawalerki*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)**.**