

Być albo nie być (lokałem mieszkalnym)

W ostatnim czasie rynek nieruchomości z zapartym tchem obserwuje postępy inwestycji na warszawskiej Woli realizowanej przez rozpoznawalnego dewelopera, po tym jak ratusz odmówił potwierdzenia samodzielności lokali. Spór dotyczy odmowy wydania zaświadczeń o samodzielności lokalu - dokumentu niezbędnego do ustanowienia jego odrębnej własności.

Warto zaznaczyć, że ustawodawca nie ogranicza możliwości wyodrębnienia lokalu wyłącznie do lokali mieszkalnych. Zgodnie z ustawą o własności lokali odrębną nieruchomością może być także lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne. Problemy praktyczne generuje jednak zastosowane w tym zakresie odesłanie do „odpowiedniego” stosowania norm dotyczących lokali mieszkalnych, a w szczególności odpowiednie stosowanie definicji lokalu mieszkalnego, która mówi o wydzielonej trwałymi ścianami w obrębie budynku izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

„Odpowiednio” zastosowana powyższa formuła definiować ma także lokal niemieszkalny.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych i usługowych obowiązują zróżnicowane wymagania techniczne. Ustawodawca, co naturalne, szczególne wymagania stawia lokalom mieszkalnym. Powinny one spełniać wymagania dotyczące pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, być wyposażone m.in w kuchnię, sanitariaty, posiadać odpowiedni dostęp do światła dziennego oraz wentylację. Mieszkanie nie może też mieć powierzchni użytkowej mniejszej niż 25m². Lokale niemieszkalne w zależności od ich typu powinny spełniać inne, zwykle mniej restrykcyjne, wymagania.

Istota sporu w przywołanej sprawie wydaje się leżeć w dyskusji, czy w tym wypadku mamy do czynienia z pokojami hotelowymi czy „mikroapartamentami” mieszkalnymi i możliwą próbą obejścia przepisów technicznych dla lokali mieszkalnych. Deweloper odpowiada jednak, że lokale te nigdy nie miały stanowić lokali mieszkalnych, co przejawia się m.in. w wysokości znajdującego zastosowanie do ich sprzedaży podatku VAT oraz sygnalizowanego nabywcom braku możliwości zameldowania na pobyt stały. Ponadto cieszą się one dużą popularnością i często stanowią przede wszystkim formę inwestycji - po nabyciu oddawane są w najem krótkoterminowy.

W tę samą lukę legislacyjną idealnie wpisują się dwa popularne w ostatnich latach rodzaje inwestycji czyli condohotele (zwane także apart-hotelami) i inwestycje pod najem instytucjonalny (tzw. PRS-y). W inwestycji condo, po wyodrębnieniu lokali, są one zazwyczaj od razu udostępniane przez ich nabywców operatorowi, który „zarządza” całym obiektem w taki sposób, aby funkcjonował na zasadzie hotelu.

Charakter lokali wyodrębnianych w condohotelu zależy przede wszystkim od miejscowych uwarunkowań planistycznych. Rzadko przewidują one (lub wykluczają) wprost przeznaczenie na tego rodzaju cele. Inwestycje tego typu powstają zwykle na obszarach przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usługowe. Tym samym, w przypadku condohoteli na obszarach mieszkaniowych, wyodrębniane lokale powinny stanowić lokale mieszkalne i spełniać wymogi techniczne dla tego rodzaju lokali. W odróżnieniu od condohoteli, w przypadku PRS-ów, zwykle ten sam podmiot pozostaje właścicielem wszystkich lokali w budynku, ich formalne wyodrębnianie nie jest zatem konieczne.

Dyskusyjny charakter tych lokali powoduje jednak, że wątpliwości co do możliwości realizacji tego rodzaju inwestycji pojawiają się już na etapie pozwolenia na budowę i badania ich zgodności z przeznaczeniem planistycznym (w praktyce znów najczęściej - mieszkaniowym lub usługowym).

Spór o inwestycję na warszawskiej Woli, jest jednym z wielu przykładów ilustrujących jak legislacja nie nadąża za praktyką nowoczesnego rynku nieruchomości. Nie widać próby wprowadzenia rozwiązań na poziomie ustawowym przy okazji projektowanej dużej reformy planowania przestrzennego, która byłaby do tego idealną okazją.

Ciężar rozstrzygania o skomplikowanych i złożonych kwestiach niedoprecyzowanych na poziomie ustawowym zostaje przeniesiony na organy administracji. Rozstrzygnięcia wydawane w tego rodzaju sprawach kształtują więc praktykę, która wpłynie na możliwości realizacji innych inwestycji z pogranicza branży mieszkaniowej i hotelarskiej w przyszłości.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Weronika Własienko, Counsel
weronika.wlasienko@ngllegal.com

Paweł Wołosowicz, Associate
pawel.wolosowicz@ngllegal.com