

W jakim zakresie państwo powinno gwarantować niezbędną jakość mieszkania rozumianą jako spełnienie wymagań podstawowych z zakresu bezpieczeństwa życia i zdrowia użytkowników oraz jakości funkcjonalno-użytkowej?

W świecie cywilizowanym mieszkanie powinno zaspokajać jedną z podstawowych potrzeb człowieka, jaką jest jakość życia. Zdaniem deweloperów obecnie minimalna wielkość mieszkań wynikająca z przepisów techniczno-budowlanych to 28 m<sup>2</sup>.

# DOBRE CZY MAŁE?

doc. dr inż. Stanisław M. Wierzbicki,  
mgr inż. Jan Sieczkowski

Problem zbyt małej liczby mieszkań w stosunku do potrzeb rozwiniętego społeczeństwa jest w Polsce wciąż aktualny. Po 1989 roku kolejne ekipy rządowe podejmowały próby sformułowania programu poprawiającego ten niekorzystny stan. Ostatnio opracowywany jest program „Mieszkanie +”.

Miernikiem stosowanym w międzynarodowych porównaniach, ilustrującym, jak zaspokajane są potrzeby mieszkaniowe w danym kraju, jest liczba mieszkań na tysiąc mieszkańców. Według Rocznika Statystycznego 2015 w Polsce ta liczba wynosi 367. Jest to lepsza sytuacja mieszkaniowa niż przed 35 laty, gdy w Polsce dysponowano tylko ok. 260 mieszkaniem na tysiąc mieszkańców. Natomiast już w latach 80. w wielu rozwiniętych krajach Europy

Zachodniej, takich jak np. Dania, Szwecja, RFN, Szwajcaria, Francja, Austria było ponad 400 mieszkań na tysiąc mieszkańców, co uznawano za minimum zaspokajania potrzeb.

## Skutki szybkiego wzrostu

Banalne jest stwierdzenie, że tempo poprawy sytuacji mieszkaniowej kraju zależy wprost od liczby mieszkań budowanych co roku na tysiąc mieszkańców. Wskaźnik ten za ostatnie lata wynosił w Polsce w 1991 roku – 3,5, w roku 2000 – 2,3, a ostatnio w 2015 roku – 3,8. Aby sobie uzmysłowić, że takie tempo przyrostu nie może zapewnić poprawy sytuacji mieszkaniowej, warto przytoczyć dane Europejskiej Komisji Gospodarczej ONZ. Na przełomie lat 70. i 80. w 22 państwach, z 29 uwzględ-

nionych w statystyce, budowano ponad 7 mieszkań na tysiąc mieszkańców. W Polsce w tym czasie budowano rocznie 6 mieszkań na tysiąc mieszkańców, czyli znacznie więcej niż w ubiegłym 25-leciu. Choć w dużej części były to mieszkania o małej powierzchni i niskim standardzie, to przyrost zasobów mieszkaniowych był ewidentny.

Trudno więc się dziwić, że w środowiskach zawodowych i mediach stale trwa dyskusja, co należy robić, aby w szybkim tempie przybywało nowych mieszkań. Niezmiennie jednak bardzo rzadko podejmowany jest temat jakości nowo budowanych mieszkań. Ostatnio w mediach pojawiły się pomysły budowy mieszkań o bardzo małych powierzchniach, co zdaniem pomysłodawców miałyby być sposobem na zwiększenie liczby nowo budowanych mieszkań. Pomysły budowy mieszkań o niskiej jakości, gdzie czynnikiem decydującym o jakości jest ich powierzchnia, są niebezpieczne. To powrót do pomysłów władz PRL-owskich, które uważały, że jeżeli będzie się oszczędzać na standardzie budowanych mieszkań (małe powierzchnie, zminimalizowane wyposażenie techniczne), to wybuduje się ich więcej. Skutki tych pomysłów odczuwane są do dziś. Największym „osiągnięciem” z drugiej połowy lat 60. ubiegłego wieku była budowa na osiedlu Przymorze w Gdańsku budynku, w którym zapro-

Fot. arch. Unsplash





jektowano wspólne pomieszczenia sanitarne dla kilku mieszkań na kondygnacji. Wieś gminnaniosła, że dyrektor przedsiębiorstwa, które zbudowało budynek, w nagrodę został wiceministrem budownictwa.

Wielkość mieszkań ma istotny wpływ na koszt mieszkania, ale trzeba pamiętać, że nie jest to zależność wprost proporcjonalna. Każde mieszkanie, małe czy duże, musi mieć pionny instalacji sanitarnej, wentylacji, instalacje elektryczne, windy, klatki schodowe, a koszty wyposażenia technicznego w małych mieszkaniach nie są mniejsze niż w dużych.

### Polska na tle Europy

W Polsce liczba małych mieszkań w ogólnej liczbie mieszkań użytkowanych jest ciągle zbyt duża, co powoduje, że polskie społeczeństwo żyje w znacznie gorszych warunkach mieszkaniowych niż w większości krajów UE. Według Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa Polska zajmuje 19. miejsce wśród 27 krajów UE pod względem przeciętnej wielkości mieszkań. Na taki stan decydujący wpływ miało budowanie w PRL przez wiele lat bardzo małych mieszkań. Według danych Europejskiej Komisji Gospodarczej ONZ z lat 70. wynika, że na 20 analizowanych państw europejskich pod względem powierzchni mieszkań oddawanych do użytku średnia powierzchnia użytko-

wa mieszkania wynosiła około 50 m<sup>2</sup> w 1970 roku i około 60 m<sup>2</sup> w 1979 roku, Polska była na 17 miejscu. Zwiększenie w latach 70. powierzchni budowanych mieszkań było efektem wprowadzenia w 1974 roku tzw. „gierkowskiego” normatywu mieszkaniowego. Ilustruje to tabela [3, 4, 8]. W ostatnim 25-leciu powierzchnia mieszkań stale wzrasta i według GUS wynosiła w 2009 roku 70,5 m<sup>2</sup>, a w 2015 roku 73,6 m<sup>2</sup>.

W wielu dyskusjach dotyczących budownictwa wielkopłytyowego, prowadzonych w latach rozwoju tego rodzaju budownictwa, podkreślano, że mieszkania w tych budynkach są bardzo małe i nie zapewniają prawidłowych warunków funkcjonalno-użytkowych. W referacie przygotowanym na zorganizowaną przez ITB w listopadzie 1999 roku konferencję na temat możliwości technicznych modernizacji budynków wielkopłytyowych ówczesny prezes SARP,

arch. Krzysztof Chwalibóg, napisał [2]: „Wielkość i funkcjonalność poszczególnych pomieszczeń w tych budynkach jest niezadowolająca. Pomieszczenia są zbyt małe, aby umożliwić ich wygodne użytkowanie. Dotyczy to zarówno kuchni i łazienek, jak i sypialni i pokoi mieszkalnych. Brak odpowiedniej powierzchni na komunikację oraz na umieszczenie szaf wbudowanych”. Warto przypomnieć tę opinię, gdy pojawiają się pomysły budowy mieszkań o bardzo małej powierzchni.

### Powrót do przeszłości?

Interesujące są sygnały, że niektórzy deweloperzy proponują stosowanie technologii wielkopłytywowej jako sposobu na szybkie wznoszenie budynków i tym samym na zwiększanie liczby budowanych mieszkań. Technologia ta przez lata była krytykowana głównie za to, że w budynkach wielkopłytyowych były zbyt małe mieszka-

nia, choć ich wielkość nie wynikała z tej technologii, ale z polityki władz PRL.

Od drugiej połowy lat 50. do końca lat 80. w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym dominowały małe mieszkania. Jeżeli przyjąć, że w budynkach w technologiach wielkopłytywowej i wielkoblokowej w końcu lat 90. mieszkało około 4 mln mieszkańców (według szacunku IGM [7]), to widać, że obecnie dysponujemy dużym zasobem małych mieszkań. To znaczy, że na wtórnym rynku mieszkaniowym istnieją duże możliwości pozyskania małych mieszkań. W opracowanym w 1981 roku „Przeglądzie systemów wielkopłytywych” [6] w części poświęconej jakości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych stwierdzono, że małe mieszkania były wynikiem nie tylko obowiązującego normatywu powierzchniowego, ale również przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych w niektórych systemach (np. OWT-67N,

Tabela 1. Normatyw mieszkaniowy z roku 1959 i 1974

Kategoria mieszkania	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )		Dopuszczalne zwiększenie powierzchni ze względów technologicznych (m <sup>2</sup> )	Maksymalna wielkość mieszkania (m <sup>2</sup> )	Liczba osób w mieszkaniu
	Normatyw z 1959	Normatyw z 1974			
M-1	17-20	25-28		28	1
M-2	24-30	30-35	1	36	2
M-3	33-38	44-48	4	52	3
M-4	42-48	56-61	2	63	4
M-5	51-57	65-70	3	73	5
M-6	59-65	75-85		85	6 lub 7
M-7	67-71	Nie normowano			



## GŁOS DEWELOPERA



**Zbigniew Gościcki**

Prezes Zarządu Unidevelopment S.A.

Potrzeby klientów są obecnie zróżnicowane. Na rynku jest popyt zarówno na mieszkania popularne, jak i na droższe propozycje w atrakcyjnych lokalizacjach. Sprzedają się kawalerki oraz przestronne apartamenty. Natomiast prognozy przewidujące znaczny wzrost popularności mieszkań o minimalnych metrażach nie muszą się sprawdzić. Deweloperzy są w stanie projektować lokale o bardzo małej powierzchni, uwzględniając przy tym ograniczone możliwości finansowe końcowego odbiorcy. Utrzymanie kosztów realizacji w takim przypadku możliwe jest przy zastosowaniu tańszych i mniej estetycznych materiałów oraz rozwiązań projektowych. Nie na każdym rynku występuje jednak zapotrzebowanie na takie inwestycje.

## GŁOS USTAWODAWCY



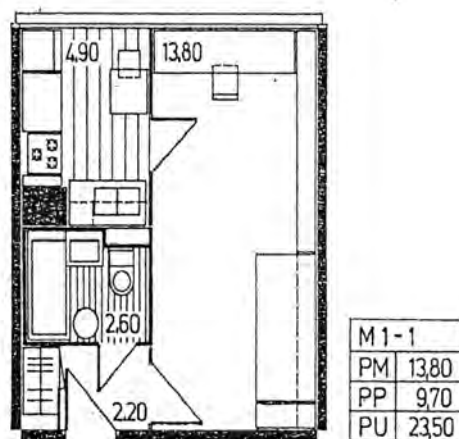
**Szymon Huptyś**

Rzecznik prasowy  
Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

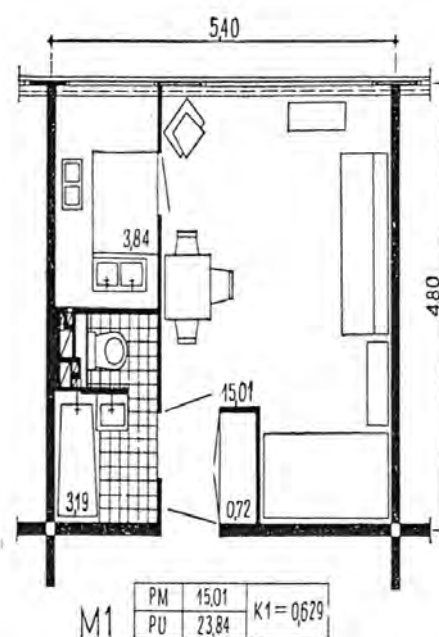
Prawo budowlane określa podstawowe wymagania związane z projektowaniem obiektów budowlanych, zapewniając tym samym spełnienie podstawowych wymagań z zakresu bezpieczeństwa życia i zdrowia oraz jakości funkcjonalno-użytkowej. Natomiast regulacje prawne zawarte w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wynikają z przyjętego minimum komfortu, jakie z założenia powinno zapewnić każde nowo wybudowane mieszkanie, a także z zasad ergonomii i bezpieczeństwa użytkowania. Zgodnie z obowiązującymi przepisami rozporządzenia co najmniej jeden pokój w mieszkaniu powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 16 m<sup>2</sup>. Analizując przepisy w zakresie min. powierzchni, kubatury i szerokości pomieszczeń, można założyć, że powierzchnia mieszkania jednopokojowego – uwzględniając występujący aneks kuchenny bądź kuchnię, pomieszczenie łazienki oraz korytarz – będzie optować w granicach 24–25 m<sup>2</sup>.

Po ubiegłorocznej dyskusji w ramach konsultacji publicznych nad projektem nowelizacji rozporządzenia uzyskaliśmy zapis mówiący o minimalnej powierzchni mieszkania, a nie jego poszczególnych pomieszczeń. To właśnie konsultacje publiczne pokazały, że rynek mieszkaniowy, zarówno po stronie nabywców, jak i inwestorów, oczekuje usunięcia z porządku prawnego archaicznych przepisów i wprowadzenie w ich miejsce takich, które umożliwią większą swobodę projektowania oraz dostosowanie nowo budowanych mieszkań do oczekiwań klientów, zapewniając jednocześnie odpowiednie standardy użytkowe. Dlatego też, rezygnacja z określania minimalnych szerokości i powierzchni pomieszczeń w mieszkaniu pozwoli z większą swobodą projektować nowe mieszkania, dostosowując je do indywidualnych potrzeb użytkowników.

Rysunki archiwum autorów / ITB



Rys. 1. Mieszkanie typu M1 w systemie WWP o powierzchni p.u. 23,5 m<sup>2</sup>



Rys. 2. Mieszkanie typu M1 w systemie OWT o powierzchni p.u. 23,84 m<sup>2</sup>

WUF-T pierwotny, Wrocławska Wielka Płyta, Łódzki System Mieszkaniowy). Mieszkania te nie spełniają podstawowych wymagań funkcjonalno-użytkowych. Przykłady takich standardowych mieszkań typu M1 przeznaczonych tylko dla jednej osoby pokazano na rys. 1 i 2.

Pokazane powyżej przykłady mieszkań małych już na początku lat 80. zostały uznane za standardowe, pomimo że miały widne kuchnie. Do jakiej kategorii można więc będzie zaliczyć pojawiające się propozycje budowy mini „apartamentów” o powierzchni 18 m<sup>2</sup>? Granicę tę można teoretycznie przesunąć jeszcze dalej, jak to zrobił Etgar Keret (proj. Jakub Szczęsny),

wznosząc budynek – czasową instalację artystyczną o najmniejszej na świecie szerokości, która wynosiła od 1,5 m do 0,9 m. W świecie cywilizowanym mieszkanie powinno zaspokajać jedną z podstawowych potrzeb człowieka, jaką jest jakość życia i w tym przesłaniu są tam budowane mieszkania. Zdaniem deweloperów obecnie minimalna wielkość mieszkań wynikająca z przepisów techniczno-budowlanych [9] to 28 m<sup>2</sup>.

Można zadać pytanie, w jakim zakresie państwo powinno gwarantować niezbędną jakość mieszkania rozumianą jako spełnienie wymagań podstawowych z zakresu bezpieczeństwa życia i zdrowia użytkowni-

ków oraz jakości funkcjonalno-użytkowej.

Wymagania jakości budynku z uwagi na bezpieczeństwo życia i zdrowia z zakresu bezpieczeństwa konstrukcji, pożarowego i użytkowania oraz na część wymagań funkcjonalno-użytkowych, takich jak odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne, ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, zaopatrzenia w wodę i energię, usuwanie ścieków i odpadów oraz stworzenie warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne wynikają z ustawy Prawo budowlane. Natomiast ustawa ta nie mówi wprost o wymaganiach powierzchniowych i kubaturowych. Czy oznacza to, że państwo nie powinno ingerować w te zagadnienia, które mają zdecydowany wpływ na jakość funkcjonalno-użytkową?

### Podstawy prawne

Obowiązujące obecnie przepisy w postaci rozporządzenia ministra w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [9], regulują niektóre problemy, takie jak wysokość pomieszczeń, kubaturę pomieszczeń higieniczno-sanitarnych oraz szerokość pokoi sypialnych. Należy więc szukać takich rozwiązań projektowych, które spełnią aktualne przepisy i zapewnią minimalny komfort życia. Minimalne wymiary pomieszczeń wymagane przez to rozporządzenie powinny, mimo sugestii niektórych środowisk inwestorskich, pozostać tam nadal jako gwarancja spełnienia przez budynki minimalnych wymagań funkcjonalno-użytkowych.

W sprawie jakości nowo budowanych mieszkań zawsze potrzebne jest stanowisko władz państwowych i ma to miejsce w zdecydowanej większości państw UE. Dlatego ważne są informacje napływające z Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, że nie przewiduje ono zmiany przepisów, które umożliwiałyby budowę mieszkań o gorszej jakości niż wymagana w przepisach obecnie obowiązujących.

Należy także pamiętać, że powszechnie obowiązuje zasada

zrównoważonego budownictwa, tzn. że „zaspokajając potrzeby współczesnych, pamiętamy o następnych pokoleniach”. Cechą immanentną budownictwa jest jego długowieczność. Zły obiekt budowlany będzie musiał być użytkowany przez wiele lat i raczej przez wiele pokoleń. Każda przebudowa, np. w celu połączenia kilku mieszkań, jest operacją trudną i kosztowną i z reguły nie prowadzi do użytkowania oczekiwanych właściwości funkcjonalnych [9].

Zmniejszenie kosztów budowy przez usunięcie z budynków wielorodzinnych klatek schodowych i ograniczenie powierzchni wspólnych, sugerowane przez media, należy uznać za pomysły egzotyczne.

Interesujące byłoby stanowisko SARP w sprawie budowy na szeroką skalę tzw. tanich „małych mieszkań”. Należy też żywić nadzieję, że takie pomysły nie znajdują się w rządowym programie „Mieszkanie +”.

### Literatura

[1] Blache B., Salagnac J.L.: Modernizacja budynków z płyt prefabrykowanych – doświadczenia francuskie. Konferencja naukowo-techniczna pt. „Możliwości techniczne modernizacji budynków wielokopłytowych na tle ich aktualnego stanu”. ITB, Mrągowo 1999, s. 43–71.

[2] Chwalibóg K.: Kierunki poprawy rozwiązań architektonicznych i funkcjonalnych – problem modernizacji budynków wielokopłytowych widziany w szerszym kontekście. Konferencja naukowo-techniczna pt. „Możliwości techniczne modernizacji budynków wielokopłytowych na tle ich aktualnego stanu”. ITB, Mrągowo 1999, s. 23–28.

[3] Korzeniewski W.: Normatyw urbanistyczny i mieszkaniowy – 1974. Warszawa 1980, s. 62.

[4] Korzeniewski W.: Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego. Arkady, Warszawa 1981, s. 219.

[5] Lewicki B., Zieleniewski S.: Budownictwo wielokopłytowe w Polsce. COBPBO, Warszawa 1981.

[6] Wierzbicki S.M., Sieczkowski J.: Konstrukcje budynków wielokopłytowych z punktu widzenia zabezpieczenia przed awarią oraz możliwości ich modernizacji. XXVI Konferencja Naukowo-Techniczna pt. „Awaryje Budowlane”, Szczecin – Międzydroje 2013.

[7] Zaniewska H.: Materiały robocze nt. stanu zasobów mieszkaniowych w Polsce. Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 1999.

[8] Uchwała nr 364 Rady Ministrów z 20 sierpnia 1959 r. w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego. Monitor Polski nr 81, poz. 422, s. 687.

[9] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422).

## GŁOS ARCHITEKTA



**Mariusz Ścisło**

Prezes SARP

**Architekt realizujący obecnie w swojej pracowni FS&P ARCUS projekty dla kilku tysięcy mieszkań w Warszawie**

„Zdaniem deweloperów minimalna wielkość mieszkań wynikająca z przepisów techniczno-budowlanych to obecnie 28 m<sup>2</sup> – piszą autorzy artykułu. To jak z koszmarnego snu z szarych lat 60. ubiegłego wieku. Kim jest ten „deweloper”, który odkrył, że właściwa powierzchnia dla współczesnego obywatela kraju to 28 m<sup>2</sup>? Zadałbym mu pytanie: a w jakiej przestrzeni ty ze swoją rodziną mieszkaś?”

Produkt, jakim jest mieszkanie, ma żyć i służyć przez długi czas, niezależnie od okresowych koniunktur. Państwo z obowiązkiem wsparcia dostępności własnego mieszkania winno być gwarantem jego jakości użytkowej, rozumianej również przez zdrową dla życia rodziny powierzchnię, nie w nadmiernym zagęszczeniu, które generuje wysokie koszty społeczne. Nie stać nas na taką tolerancję w nowych inwestycjach, wspieranych przez programy państwowe czy samorządowe – na powielanie substandardu mieszkaniowego, który będzie źródłem patologii dla jakości życia rodziny.

Chwała ministerstwu, że nie uległo spekulantom obecnej hossy mieszkaniowej, wspartej w dużym stopniu powodzeniem programu MdM. Z własnych obserwacji: mieszkania małe w dużej części są kupowane jako lokata kapitału z przeznaczeniem na wynajem, w części przez singli z programu MdM i łączone wkrótce...

Obniżkę kosztów budowy lub tylko zapobieganie ich wzrostowi widzę m.in. w uproszczeniach administracyjnych procedur, w zwiększaniu podaży budowanych mieszkań, przy dostępności terenów budowlanych w obrębie miast, bez ich rozlewania się na pozornie tanie tereny pozamiejskie.

Systemy powiązania inwestowania w sektor mieszkaniowy z bezpiecznym lokowaniem dochodów i oszczędności były sukcesem w krajach zachodnich w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych w ubiegłym wieku. Reforma zapisów ustawy dotyczących najmu mieszkań może uruchomić lawinę inwestycji mieszkań na wynajem, bez znacznego angażowania środków państwa. Przy czym zachowanie energooszczędności budynków zaprogramowane w rozłożonym w czasie zaostrzeniu wymogów termoizolacji, przekładające się na obniżkę kosztów utrzymania, winno być bezwzględnie utrzymane pomimo początkowych zagrożeń wzrostu kosztów budowy.

## GŁOS DEWELOPERA



**Mateusz Juroszek**

Wiceprezes ATAL S.A.

Powierzchnia mieszkaniowa ma przełożenie na komfort. Im większy lokal, tym większe daje możliwości aranżacji i dopasowania do potrzeb. Polacy chcą mieszkać coraz wygodniej, dlatego najczęściej kupowane są obecnie mieszkania trzypokojowe o powierzchni około 60–65 m<sup>2</sup>. Oczywiście nie każdego stać na takie lokale, stąd popularność mniejszych mieszkań. A te odpowiednio zaprojektowane mogą spełniać podstawowe potrzeby, szczególnie singli lub par bez dzieci.