



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 5 maja 2023 r.

Opinia nr ZR 244

Zespołu Rzeczoznawców

przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść pytań:

Analizując możliwość przebudowy / remontu założenia składającego się z kilku obiektów zamieszkania zbiorowego – akademików nie znalazłam przepisów, które dałyby mi odpowiedź na pytania związane z ilością oraz sposobem rozmieszczenia jednostek mieszkalnych przewidzianych dla osób niepełnosprawnych.

- 1. Według jakich wskaźników należy przyjmować ilość jednostek mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych w akademikach (budynkach zamieszkania zbiorowego)?*
- 2. Czy w sytuacji, gdy jest rozpatrywany zespół kilku akademików, każdy z nich powinien posiadać określoną ilość jednostek mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych, czy można zlokalizować takie jednostki w jednym z budynków?*
- 3. Czy istnieją przepisy, które precyzują podział jednostek mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych ze względu na rodzaj niepełnosprawności – (osoby niedosłyszące / niedowidzące) – czy też wszystkie jednostki mieszkalne mają być dostosowane do osób poruszających się na wózkach?*

Nie pytam o dostępność do budynków dla osób niepełnosprawnych, bo w tym zakresie przepisy są dla mnie jasne.

Podstawy prawne:

A. Konstytucja RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U.1997.0483)

art. 32:

ust. 1 stanowiący „Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne:

ust. 2 „Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny”.

B. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami [PB]

Art. 5 ust. 1: Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: (...)

4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze;

4a) minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;

C. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U.2019.1696)

Art. 3. W zakresie określonym ustawą zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami jest obowiązkiem:

- 1) jednostek sektora finansów publicznych w rozumieniu art. 9 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869, 1622 i 1649),*
- 2) innych, niż określone w pkt 1, państwowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej,*
- 3) innych, niż określone w pkt 1, osób prawnych, utworzonych w szczególnym celu zaspokajania potrzeb o charakterze powszechnym niemających charakteru przemysłowego ani handlowego, jeżeli podmioty, o których mowa w tym przepisie oraz w pkt 1 i 2, pojedynczo lub wspólnie, bezpośrednio lub pośrednio przez inny podmiot:
 - a) finansują je w ponad 50% lub*
 - b) posiadają ponad połowę udziałów albo akcji, lub*
 - c) sprawują nadzór nad organem zarządzającym, lub*
 - d) mają prawo do powoływania ponad połowy składu organu nadzorczego lub zarządzającego,**
- 4) związków podmiotów, o których mowa w pkt 1 i 2, lub podmiotów, o których mowa w pkt 3 – zwanych dalej „podmiotami publicznymi”.*

Art. 4. 1. Podmiot publiczny zapewnia dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami przez stosowanie uniwersalnego projektowania lub racjonalnych usprawnień.

2. Podmiot publiczny w ramach zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami podejmuje także działania mające na celu:

- 1) uwzględnianie ich potrzeb w planowanej i prowadzonej przez ten podmiot działalności;*
- 2) usuwanie barier, a także zapobieganie ich powstawaniu.*

Art. 5.

- 1. Przedsiębiorcy oraz organizacje pozarządowe, o których mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. z 2019 r. poz. 688 i 1570), dążą w prowadzonej działalności do zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.*
- 2. W przypadku, gdy podmiot inny niż podmiot publiczny realizuje, na podstawie umowy zawartej z podmiotem publicznym, zadanie finansowane z udziałem środków publicznych, jest obowiązany do zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie określonym w tej umowie.*

Art. 6. Minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami obejmują:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej:
 - a) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,*
 - b) instalacje urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,*
 - c) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,*
 - d) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1172 i 1495),*
 - e) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;**
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej – wymagania określone w ustawie z 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych;*
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej:
 - a) obsługę z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz.U. z 2017 r. poz. 1824), lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,**

- b) instalacje urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia,
- c) zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,
- d) zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

D. Konwencja o prawach osób niepełnosprawnych sporządzona w Nowym Jorku 13 grudnia 2006 r. (Dz.U.2012.1169)

E. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami [WT]

§ 3 ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

4) budynku mieszkalnym – należy przez to rozumieć:

- a) budynek mieszkalny jednorodzinny;
- b) budynek mieszkalny wielorodzinny;

5) budynku zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, 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;

6) budynku użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny;

Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:

Na wstępie ustalenia wymagają definicje:

- określenie „**akademik**”: tożsame jest z określeniem „**dom studencki**”;
- określenie „**osoba niepełnosprawna**”: tożsame jest z określeniem „**osoba z niepełnosprawnością**” i „**osoba ze szczególnymi potrzebami**” (OzN).

Ad 1

Dom studencki kwalifikuje się jako budynek zamieszkania zbiorowego, nie jest on budynkiem wielorodzinnym ani budynkiem użyteczności publicznej (**E**). To istotne rozróżnienie w kontekście wymagań art. 5 ust. 1 p. 4 i 4a Ustawy Prawo Budowlane (**B**) – nie obejmuje go bowiem wymaganie zapewnienia lokalu mieszkalnego przystosowanego dla OzN ani spełnienia innych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

Pewne (choć niedookreślone) obowiązki dla zarządcy takiego obiektu nakłada Konstytucja RP w art. 32: ust. 1 oraz ust. 2 (**A**). Można przyjąć, że z powyższych względów obiekt domu studenckiego nie powinien stwarzać jego użytkownikom poczucia dyskryminacji dla korzystających z niego osób.

Inaczej wyglądają ww. obowiązki w przypadku, gdy obiekt finansowany jest „podmiotem publicznym” w rozumieniu art. 3 i 4 ustawy o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (**C**). Podmiot publiczny winien spełniać przepisy o dostępności także pod względem zapewnienie potrzeb potencjalnym użytkownikom OzN. Niemniej nawet w takim przypadku „dom studencki” nie podlega wymaganiom posiadania lokalu mieszkalnego dostosowany do potrzeb osób OzN.

Ad 2

Każdy obiekt wymagający zastosowania rozwiązań wymaganych ustawą (C) powinien być traktowany indywidualnie, niemniej – zgodnie z informacją umieszczoną wyżej – „dom studencki” (będący przedmiotem zapytania) nie ma obowiązku posiadania takich rozwiązań.

Ad 3

Nie istnieją przepisy określające podział rozwiązań dostosowania obiektu do potrzeb OzN z podziałem na poszczególne grupy niepełnosprawności. W praktyce wymaga to szczegółowego omówienia z zarządcą budynku (inwestorem).

Dobłą praktyką są *Standardy dostępności*, które obowiązują lub są przygotowywane przez samorzady niektórych dużych miast. Są one obowiązujące dla inwestycji finansowanych przez instytucje im podlegające.

(MN)

arch. **Wojciech Dobrzański**

Koordinator Zespołu Rzeczoznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP

arch. **Marek Kaszyński**

Przewodniczący Rady

Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w stanowiskach Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy