



IZBA ARCHITEKTÓW  
**RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**  
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP  
OKRĘGOWA RADA IZBY

---

Kraków, 7 czerwca 2023 r.

**Opinia nr ZR 250**

Zespołu Rzeczoznawców

przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

**Treść pytania:**

„Zwracam się z prośbą o opinię w zakresie wyjaśnienia kwestii związanej z kwalifikacją budynku letniskowego – sezonowego, rekreacyjnego, okresowego zakwaterowania, związane z wynajmem dla osób trzecich”. (...) Z uwagi na różnorodność interpretacji związanych z dostępnością tego typu obiektów dla osób niepełnosprawnych, proszę o wydanie opinii, czy dla tego typu budynku wymagane jest zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych w zakresie zapewnienia podjazdu (...) jak również dostosowanie łazienki dla osób niepełnosprawnych (...)”.

**Podstawy prawne:**

**[1] 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.”*

**[2] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami (pb) (t.j. Dz.U.2023.0682)**

*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 (...)*

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

Art. 5.

*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.*

**[4] Konwencja o prawach osób niepełnosprawnych sporządzona w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U.2012.1169)**

**[5] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami [wt] (t.j. Dz.U.2022.1225)**

§ 3. ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

4) budynku mieszkalnym – należy przez to rozumieć:

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;

7) budynku rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;

10) pomieszczeniu mieszkalnym – należy przez to rozumieć pokoje w mieszkaniu, a także sypialnie i pomieszczenia do dziennego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego;

§ 16.1. **Do wejść do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej powinny być doprowadzone od dojeżdż i dojazdów, o których mowa w § 14 ust. 1 i 3, utwardzone dojścia o szerokości minimalnej 1,5 m, przy czym co najmniej jedno dojście powinno zapewniać osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać.**

§ 54. 2. **W budynku mieszkalnym wielorodzinnym, budynku zamieszkania zbiorowego oraz budynku użyteczności publicznej, wyposażonym w dźwigi, należy zapewnić dojazd z poziomu terenu i dostęp na wszystkie kondygnacje użytkowe osobom niepełnosprawnym.**

[6] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (Dz.U.2017.1533)

[7] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz.U.1997.0884Li)

Art. 36. Ustala się następujące rodzaje obiektów hotelarskich:

4) kempingi (campingi) – obiekty strzeżone, umożliwiające nocleg w namiotach, samochodach mieszkalnych (campobusach) i przyczepach samochodowych, przyrządzanie posiłków, parkowanie samochodów, a także świadczące usługi związane z pobytem klientów; **obiekty te mogą dodatkowo umożliwiać nocleg w domkach turystycznych lub innych obiektach stałych;**

[8] Obwieszczenie Ministra Sportu i Turystyki z dnia 24 listopada 2017 w sprawie ogłoszenie jednolitego tekstu rozporządzenie Ministra Gospodarki i pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie (Dz.U.2017.2166)

Załącznik 8 „Minimalne wymagania w zakresie dostosowania obiektów hotelarskich do potrzeb osób niepełnosprawnych (wymienione są obiekty hotelarskich

**3. Nie wymagają dostosowywania do potrzeb osób niepełnosprawnych:**

1) schroniska górskie pozbawione dojazdu drogą publiczną;

2) schroniska młodzieżowe i domy wycieczkowe posiadające mniej niż 150 miejsc noclegowych.

**Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:**

Omawiany obiekt – „budynek letniskowy – sezonowy, rekreacyjny, okresowego zakwaterowania, związany z wynajmem dla osób trzecich” jest przeznaczony do turystyki indywidualnej.

Analiza definicji zebranych wyżej (por.: „Podstawa prawna”) pozwala stwierdzić, że domki rekreacji indywidualnej nie mieszczą się w zakresie ww. definicji. Najbliższą definicją jest określenie „domki turystyczne”, niemniej taki obiekt oferuje standard zamieszkania podobny jak przyczepy kempingowe czy samochody mieszkalne (por. [7]).

Budynek letniskowy (turystyki indywidualnej) nie zawiera się zatem w katalogu obiektów, których dotyczy obowiązek zapewnienia dostępności do obiektu dla osób z niepełnosprawnościami (por. [5], [7])

Nadto warto zwrócić uwagę, że podobne im obiekty posiadają wręcz zwolnienie z obowiązku dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych (por. [8]).

Przez analogię zatem należy stwierdzić, że „budynek letniskowy – sezonowy, rekreacyjny, okresowego zakwaterowania, związany z wynajmem dla osób trzecich” **nie wymaga zapewnienia dostępności** dla osób z niepełnosprawnościami, a tym bardziej nie wymaga dostosowania pomieszczeń (w tym węzłów higieniczno-sanitarnych) w tym zakresie.

(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*