
ZARZĄDZANIE LATEM:
PRAKTYCZNY PRZEWODNIK DLA MIESZKAŃCÓW I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI
W ŚRODKU:
KATALOG FIRM DLA WSPÓLNOT I SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH 2025-2026
ADMINISTRATOR24. info

Spis treści

3 Upały na osiedlu – jak sobie radzić?

27 Kontrole systemu ogrzewania i klimatyzacji w budynkach wielolokalowych

23 Montaż klimatyzacji na strychu budynku wspólnoty

38 Przeglądy okresowe placów zabaw

40 Place zabaw – jak o nie zadbać?

42 Estetyka i zieleń na osiedlu

45 Czego nie wolno robić na balkonie?

Patroni

Redakcja

Teksty pochodzą z czasopisma „Administrator i Menedżer Nieruchomości” oraz z portalu administrator24.info

Oprac. merytoryczne: Przemysław Gogojewicz, Eugenia Śleszyńska, Damian Żabicki oraz redakcja AiMN

Oprac. redakcyjne: Julita Prządka

Oprac. graficzne: Łukasz Gawroński

Reklama: Agnieszka Piksa, 606 25 25 96, apiksa@medium.media.pl

Upały na osiedlu – jak sobie radzić?

Redakcja AiMN

Roślinność, fontanny, zadaszenia, klimatyzacja, rolety, folie, a nawet termointeligentne farby – to tylko kilka spośród długiej listy sposobów radzenia sobie z upałami. Temat ważny, bo temperatury powyżej 30 st. Celsjusza, a z takimi mamy do czynienia podczas fali upałów, mogą stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia człowieka.

Szczególną grupą są osoby starsze, chore i dzieci – bo u nich zagrożenie m.in. udarem cieplnym jest znacznie większe. Z różnych stron słychać apele o pozostawanie w domu, jeśli to możliwe, w godzinach południowych i popołudniowych, kiedy temperatury są najwyższe, ale co, jeśli przebywanie w domu również stanowi „udrękę", bo temperatura w mieszkaniu niewiele różni się od tej na zewnątrz? Poniżej prezentujemy kilka rozwiązań, jak przetrwać upały na osiedlu.

Ochrona przed upałami na osiedlu to istotny aspekt dbania o komfort i zdrowie mieszkańców. Już na etapie budowy osiedli, deweloperzy powinni uwzględnić rozwiązania, które zapewnią lokatorom komfortowe warunki mieszkaniowe podczas letnich upałów.

Sposobów na ochłodzenie mieszkania i poprawę komfortu termicznego wewnątrz budynku jest wiele – od zazielenia przestrzeni wokół budynków, budowy zadaszeń dla części wspólnych, po rozwiązania i urządzenia instalowane wewnątrz lokali. Przyjrzyjmy się kilku z nich.

Zieleń, architektura i infrastruktura jako sposób na przetrwanie upału na osiedlu

Rośliny mają zdolność obniżania temperatury powietrza zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz budynków. Mogą to robić na kilka sposobów. Na przykład drzewa, krzewy czy rośliny rosnące przed blokiem mogą zapewniać naturalny cień, chroniąc tym samym budynek przed bezpośrednim działaniem promieni słonecznych. Rośliny doniczkowe, będące ozdobą balkonów, tarasów czy parapetów, oprócz funkcji estetycznej, również mogą dawać cień.

Innym sposobem obniżania temperatury przez rośliny jest transpiracja, czyli parowanie wody z nadziemnych części rośliny. W procesie tym roślina oddaje wodę do atmosfery w postaci pary wodnej, ta zaś pochłania ciepło, które jest roślinie potrzebne do przekształcenia wody ze stanu ciekłego w gazowy. W efekcie dochodzi do ochłodzenia otoczenia.

Zielone dachy i ogrody wertykalne są również skutecznymi sposobami obniżenia poziomu nagrzewania się budynków. Dachy pokryte roślinnością czy pnącza na elewacjach poprawiają izolację termiczną budynku, zmniejszając ilość ciepła przenikającego przez ściany do wnętrza budynku.

Odpowiedni dobór roślin i właściwe ich rozmieszczenie wokół budynków, a także na ich ścianach czy dachach z pewnością zwiększy komfort mieszkania w upalne dni.

Ogromne znaczenie ma też infrastruktura w przestrzeni osiedlowej. Zadaszenia nad placami zabaw, parkingami, pergole z roślinnością nad miejscami do odpoczynku przyniosą cień. Fontanny, kurtyny wodne i mgiełki również pomogą w schładzaniu otoczenia, poprawiając jednocześnie mikroklimat osiedla.

Rozwiązania pasywne i urządzenia ułatwiające przetrwanie upałów na osiedlu

Producenci różnego rodzaju przedmiotów czy urządzeń mających na celu schładzanie pomieszczeń nieustannie proponują nowe rozwiązania. Możemy mówić o rozwiązaniach pasywnych, czyli takich, które nie zużywają energii, oraz aktywnych, które potrzebują energii.

Rolety, żaluzje, folie przeciwsłoneczne

W miesiącach letnich, gdy słońce pada wprost na okna, zachodzi zjawisko soczewkowania i skupiania promieni słonecznych, które przechodząc przez szybę, mocno nagrzewają wnętrze lokalu. Odpowiednie zasłonięcie

okien może ograniczyć to zjawisko. Służą temu rolety, żaluzje, zaciemniające folie na szyby.

Rolety zewnętrze z pewnością będą doskonałym rozwiązaniem dla mieszkańców parteru czy I piętra. Obok ochrony przed słońcem i wysokimi temperaturami będą zapewniały prywatność i zabezpieczały przed włamaniem. Istotne jest to, że jeśli ich montaż wymaga ingerencji w elewację budynku, należy wcześniej uzyskać zgodę wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej.

Aby takie rolety spełniały swoje funkcje termoizolacyjne, pancerze powinny być wypełnione wysokogatunkową pianką poliuretanową, a zewnętrzne aluminiowe elementy powinny być pokryte dwukrotnie warstwą lakieru. Wybór rolet wewnętrznych jest spory, różnią się między sobą pod względem sposobu montażu czy stopnia zaciemnienia. Najlepszym sposobem na upały na osiedlu będą rolety w jasnych kolorach, wykonane z materiałów o wysokiej refleksyjności i izolacyjności termicznej.

Podobnym do rolet rozwiązaniem są żaluzje. Jest ich kilka rodzajów. Przykładowo, żaluzje aluminiowe ze względu na zdolność aluminium do odbijania promieni słonecznych, pozwalają zmniejszyć nagrzewanie się wnętrza. Drewno również ma właściwości izolacyjne, stąd żaluzje drewniane także będę dobrym wyborem.

Innym jeszcze rozwiązaniem są żaluzje pionowe czy plisowane. Dostępne są w różnych stopniach przepuszczalności światła, mogą być montowane na różne sposoby (np. od góry do dołu).

Folie przeciwsłoneczne na okna to kolejna propozycja radzenia sobie z upałami na osiedlu. Na rynku dostępne są folie: refleksyjne, barwione, ceramiczne czy lustrzane. Te ostatnie najczęściej spotykamy w budynkach komercyjnych. Folie o delikatnym efekcie lustrzanym odbijają lub absorbują już około 50 proc. energii cieplnej, modele o lepszych parametrach redukują nawet 80 proc. energii cieplnej. W praktyce oznacza to obniżenie temperatury w pomieszczeniu od kilku do kilkunastu stopni.

Wentylatory

Wentylatory to również urządzenia, po które sięgają mieszkańcy w upalne dni, szczególnie kiedy instalacja klimatyzacji nie jest możliwa lub opłacalna. Wentylatory wprawdzie nie mają zdolności obniżania rzeczywistej temperatury, ale zwiększają cyrkulację powietrza, przez co poprawiają komfort termiczny.

Dostępne są różne wentylatory, m.in.: stołowe, stojące, sufitowe czy wieżowe.

Jest to opcja ekonomiczna, zarówno w zakresie zakupu, jak i eksploatacji (w porównaniu z klimatyzacją). Nie oznacza to jednak, że nie generują dodatkowych opłat za prąd, generują – warto mieć tego świadomość. Są łatwe w użyciu i mobilne, nie wymagają skomplikowanej instalacji.

Klimatyzacja

Klimatyzacja jest dla wielu pierwszym skojarzeniem, jeśli chodzi o sposoby radzenia sobie z upałami wewnątrz budynków. Rzeczywiście jest to sposób bardzo skuteczny, który bardzo zyskuje na popularności, dlatego w niniejszym artykule dalszą uwagę poświęcimy właśnie klimatyzacji.

Systemy klimatyzacyjne odpowiednie na upały na osiedlu

W przypadku lokali mieszkalnych zastosowanie mają klimatyzatory typu split, multisplit lub klimatyzatory przenośne. Ostatnie z wymienionych są to mobilne jednostki, które można przemieszczać pomiędzy pomieszczeniami mieszkania. Nie ma konieczności instalowania jednostki zewnętrznej, jedynie należy wyprowadzić rurę wydechową przez okno lub drzwi. Ich mankamentem jest większy hałas i mniejsza efektywność w porównaniu do innych systemów.

Klimatyzatory typu split składają się z jednej jednostki wewnętrznej i jednej jednostki zewnętrznej instalowanej najczęściej na elewacji budynku. Z kolei urządzenia typu multisplit nadają się do większych pomieszczeń – mają zdolność chłodzenia (i ogrzewania) kilku pomieszczeń jednocześnie. Jednostka zewnętrza połączona jest za pomocą przewodów freonowych z kilkoma modułami wewnętrznymi. Jeden agregat może obsłużyć nawet do 5 pomieszczeń. Montaż tego typu klimatyzacji jest bardziej skomplikowany i droższy, ale pozwala na klimatyzowanie kilku pomieszczeń za pomocą jednej jednostki zewnętrznej.

Montaż klimatyzacji – formalności

Przed podjęciem jakichkolwiek czynności związanych z instalacją systemu klimatyzacji, należy zapoznać się dokładnie z regulaminem wspólnoty czy spółdzielni mieszkaniowej. Często znajdują się w nich zapisy określające zasady montażu klimatyzatorów i dopuszczalną głośność pracy.

Lokalizacja urządzenia

Jeżeli montaż ingeruje w elewację budynku, wymagane jest uzyskanie pozwolenia od wspólnoty bądź spółdzielni mieszkaniowej. Elewacja stanowi część wspólną nieruchomości. Poza tym często wiążą się z nią prawa autorskie, niezbywalne, należące do architektów lub deweloperów.

Agregaty zewnętrzne należy zlokalizować w miejscu, które nie będzie zaburzało wyglądu elewacji. Zwykle umiejscawia się je na tarasach, balkonach czy dachach budynków, ważne, aby było to miejsce w miarę możliwości zacienione. Wybór odpowiedniego miejsca będzie rzutował na efektywną pracę systemu.

Głośność pracy urządzenia

Większość regulaminów wspólnot i spółdzielni powołuje się na Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określające dopuszczalny poziom hałasu urządzeń znajdujących się na zewnątrz budynku w porze dziennej i nocnej.

Według wspomnianego rozporządzenia maksymalny dopuszczalny poziom hałasu wynosi 55 dB w ciągu dnia i 45 dB w ciągu nocy. A zatem przed zakupem konkretnego urządzenia warto zwrócić uwagę na parametry jednostek wewnętrznych i zewnętrznych.

Kontrolny pomiar poziomu emitowanego hałasu przez urządzenie może się odbyć na wniosek na przykład sąsiada, któremu przeszkadza praca urządzenia. Kontrolę przeprowadza Państwowa Inspekcja Sanitarna. Jeśli normy będą przekroczone, instytucja może wydać nakaz zdemontowania urządzenia.

Korzyści z klimatyzacji w bloku

Jak już zostało wspomniane wielokrotnie – komfort termiczny jest niewątpliwą zaletą klimatyzacji, ale niejedyną. Zarówno producenci urządzeń, jak i użytkownicy zwracają jeszcze uwagę na inne korzyści z posiadania klimatyzacji w mieszkaniu.

Poprawa jakości powietrza – to kolejna zaleta systemów klimatyzacyjnych. Klimatyzatory wyposażone w odpowiednie filtry mogą usuwać z powietrza zanieczyszczenia, pyłki i alergeny. W konsekwencji mieszkańcy mogą cieszyć się lepszym zdrowiem, szczególnie alergicy odczują znaczącą różnicę.

Klimatyzacja pomaga również w obniżeniu wilgotności powietrza wewnątrz pomieszczeń. A to oznacza mniejsze ryzyko rozwoju pleśni i grzybów, które mogą być szkodliwe dla zdrowia człowieka.

Inną jeszcze korzyścią jest wzrost wartości nieruchomości. Mieszkanie wyposażone w klimatyzację staje się bardziej atrakcyjne dla potencjalnych kupców czy najemców.

Mankamenty klimatyzacji

Instalacja klimatyzacji to pewien proces rozłożony w czasie – wymaga uzyskania pewnych pozwoleń, profesjonalnego montażu urządzenia, nie można założyć klimatyzacji z dnia na dzień. Ponadto klimatyzacja z pewnością też nie zajmuje pierwszych miejsc na liście rozwiązań ekonomicznych. Trzeba liczyć się z wysokim kosztem początkowym (urządzenie oraz montaż), w trakcie eksploatacji również są dodatkowe koszty związane z czyszczeniem i wymianą filtrów, przeprowadzaniem przeglądów technicznych. Klimatyzatory zużywają energię elektryczną, co generuje kolejne koszty na rachunkach za prąd.

Dla większych przestrzeni to żaden mankament, ale w przypadku małych lokali mieszkalnych problemem może być miejsce. Jednostki zajmują miejsce, więc mogą ograniczać pewną przestrzeń użytkową.

Nowoczesne urządzenia są stosunkowo ciche i mieszczą się w normach, jednak zdarzają się sytuacje, kiedy innym sąsiadom praca klimatyzatora przeszkadza. To może prowadzić do nieporozumień czy konfliktów.

Przed podjęciem decyzji o instalacji klimatyzacji warto rozważyć wszystkie aspekty – zarówno korzyści, jak i niedogodności czy trudności, aby upewnić się, że jest to najlepsze rozwiązanie dla danego mieszkania.

Ochrona przed upałami na osiedlu wymaga zintegrowanego podejścia, obejmującego rozwiązania architektoniczne, jak i te związane z zagospodarowaniem przestrzeni osiedlowej oraz technologią. Co więcej, to swego rodzaju wyzwanie wymagające współpracy pomiędzy mieszkańcami, zarządcami osiedli, a nawet urbanistami czy architektami. Z pewnością przemyślane działania, będące kombinacją wyżej opisanych rozwiązań, mogą zapewnić skuteczną ochronę przed upałami i komfortowe warunki mieszkaniowe letnią porą.


WIELKI
KATALOG FIRM DLA WSPÓLNOT I SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
2025-2026

4U IZOLACJE



4U Izolacje Sp. z o.o.
ul. H. Wieniawskiego 40/102, Budynek B, 93-564 Łódź
tel.: 667 668 241, 667 668 058
e-mail: info@izolacje4u.pl
www.izolacje4u.pl

WEŁNA CELULOZOWA OD 4U IZOLACJE

Ocieplenie poddaszy i stropodachów nigdy nie było prostsze ani bardziej opłacalne, dzięki wełnie celulozowej Isocell For You. Oto dlaczego warto ją wybrać:

1. **Gwarantowana trwałość użytkowa** – aż do 50 lat.
2. **Autoryzowana sieć wykonawców** – zapewniająca jakość, szczelność i brak ubytków.
3. **Ujemny ślad węglowy** – ekologia na każdym etapie, od produkcji po montaż!
4. **Bezpieczeństwo higieniczne** – potwierdzone certyfikatami Natureplus i PZH.
5. **Materiał nierozprzestrzeniający ognia** – zapewniający ochronę przed pożarem.

Skorzystaj z darmowego audytu opłacalności inwestycji, porozmawiaj z ekspertami od ociepleń i przekonaj się, czy to rozwiązanie jest korzystne dla Ciebie.



BIAŁE CERTYFIKATY

SPOSOBEM NA OBNIŻENIE KOSZTÓW INWESTYCYJNYCH

Jeśli jesteś przedstawicielem Przedsiębiorstwa, Spółdzielni lub Wspólnoty Mieszkaniowej, Gminy lub Powiatu i planujecie inwestycje, które zmierzają do oszczędności energii, to wiedz, że możesz za taką inwestycję otrzymać dodatkowe środki finansowe poprzez system Białych Certyfikatów!!!

ŚWIADECTWA EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ

czyli potocznie "Białe Certyfikaty" wydawane są przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki za inwestycje poprawiające efektywność energetyczną przedsiębiorstwa (np. termomodernizacje).
O Białe Certyfikaty należy wnioskować PRZED rozpoczęciem planowanej inwestycji. Za rozpoczęcie inwestycji uznaje się podpisanie umowy z wykonawcą modernizacji.



Firma 4Edu sp. z o.o. kompleksowo obsługuje proces uzyskania Białych Certyfikatów:
od audytu, przez przygotowanie dokumentacji,
aż po sprzedaż certyfikatów
na Towarowej Giełdzie Energii.

SKONTAKTUJ SIĘ Z NAMI PRZED ROZPOCZĘCIEM INWESYCJI A POZYSKAMY DLA CIEBIE BIAŁE CERTYFIKATY

4Edu sp. z o.o.
ul. Jagiellońska 3/5, Gliwice 44-100

Prezes Sławomir Zielonka
tel. 665 575 578
slawomir.zielonka@4edu.com.pl

Wiceprezes Ewa Gnot
tel. 793 999 040
ewa.gnot@4edu.com.pl

biuro@4edu.com.pl | biale.certyfikaty@4edu.com.pl

www.bialecertyfikaty.info.pl

www.4edu.com.pl

4EDU SP. Z O.O.

Beretta

RUG RIELLO URZĄDZENIA GRZEWCZE S.A.
ul. Kociewska 28/30, 87-100 Toruń
infolinia: 801 044 804, +48 56 663 79 99
e-mail: info.beretta.pl@carrier.com
www.beretta.pl

KOTŁY POWER MAX MARKI BERETTA DLA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ





W sierpniu 2023 roku w bloku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Młyńskiej 18 w Niepołomicach zostało wymienione źródło ogrzewania. Inwestor, z uwagi na wieloletnią współpracę z instalatorem i zaufanie do proponowanych rozwiązań, zdecydował się na dwa kotły Power Max 65P marki Beretta o łącznej mocy 120 kW. Kondensacyjny wymiennik ciepła ze stali nierdzewnej i niska klasa emisji NOx sprawiają, że kotły Power Max są ekonomiczne i zgodne z normami UE pod względem wpływu na środowisko. Wybierając je, zadbano również o bezpieczeństwo mieszkańców, z uwagi na wbudowaną funkcję „Antylegionella", która chroni wodę użytkową przed bakteriami Legionella. Możliwość przezbrojenia na każdy rodzaj gazu: ziemny Ls (G2.350), Lw (G27) oraz płynny LPG (zestawy przezbrojeniowe na wyposażeniu kotła). Wybierz sprawdzonego producenta, zobacz więcej referencji.

B METERS metering solutions

B METERS Polska Sp. z o.o.
ul. Główna 60, 51-188 Psary
tel.: 71 388 90 83, faks: 71 387 15 37
e-mail: biuro@bmeters.pl
www.bmeters.pl



HYDRODIGIT-S1 COMBO to elektroniczny, inteligentny wodomierz ze zintegrowanym modułem transmisji radiowej wM-Bus i LoRaWAN. Charakteryzuje się wysoką klasą dokładności R250H, precyzyjnie mierząc przepływ nawet przy niskich natężeniach dzięki technologii odczytu indukcyjnego i zoptymalizowanej turbinie.



HYDROCAL-M4 RADIO – to nowoczesny, kompaktowy ciepłomierz z odczytem radiowym, idealny dla mieszkań i małych domów. Jego wysoka dynamika przepływu zapewnia precyzyjny pomiar od bardzo małych do bardzo dużych wartości w instalacjach grzewczych i chłodniczych. Jest to ciepłomierz

SMART ze zintegrowanym modułem wM-Bus lub LoRaWAN, odporny na zakłócenia magnetyczne.



HYDROCLIMA-2 – podzielnik kosztów ogrzewania, wyposażony w dwa czujniki temperatury oraz moduł komunikacji radiowej Wireless M-BUS. Urządzenie zapewnia rejestrację średniej temperatury otoczenia i grzejnika, a także rejestrację przedziałów temperatur grzejnika w 6 różnych zakresach. Jest przystosowany do montażu na wszystkich rodzajach grzejników.

HYDROLINK ONLINE – to nowoczesny portal internetowy, który przechowuje dane ze wszystkich urządzeń B METERS oraz umożliwia ich stacjonarny odczyt bez konieczności wychodzenia z biura. Dane automatycznie zapisywane są na portalu według ustalonego harmonogramu, z którego można je w prosty sposób pobrać i wykorzystać w celu rozliczenia kosztów zużycia wody i ciepła. Dzięki specjalnie opracowanym sposobom prezentacji danych, możliwe jest dopasowanie usługi odczytu do różnych wymagań użytkownika.



Jakie korzyści daje HYDROLINK ONLINE?

1. **Monitorowanie zużycia:** Pozwala na bieżące śledzenie i monitorowanie zużycia wody i ciepła w czasie rzeczywistym. Użytkownicy mogą przeglądać odczyty z 24 miesięcy.

2. **Kontrola stanu urządzeń:** Sygnalizuje alarmy, takie jak wyciek wody, przyłożenie magnesu, demontaż czy nadmierny przepływ, co pozwala na kontrolę stanu urządzeń.

3. **Eksport danych:** Umożliwia szybki eksport danych w celu rozliczenia kosztów zużycia.


CHMIELEWSKI
LIFT FUTURE
Windy jakich potrzebujesz!
Zobacz więcej
www.chmielewski-windy.pl


IZOLACJE
DLA LEPSZEJ
PRZYSZŁOŚCI
STOLBAU EKO
Ocieplanie stropodachów
metodą wdmuchiwania granulatu celulozy
lub wełny mineralnej
Ocieplanie stropów piwnic
metodą natrysku zaprawy termoizolacyjnej
Ocieplanie stropów garaży
metodą wyklejania lameli z wełny mineralnej
Renowacja poszyć dachowych
bezspoinową powłoką AQUASTOP Imperflex
www.stolbau-eko.pl
ul. Sierpowa 6h
70-016 Szczecin
+48 91 4837018
biuro@stolbau-eko.pl

MAGAZYN ENERGII

INWESTYCJA, KTÓRA NIESIE KORZYŚCI!

Magazyny energii ASTAT BESS by Elsta to rozwiązania przeznaczone dla konsumentów i producentów energii elektrycznej, mające na celu stabilizację dziennych wahań obciążenia sieci oraz redukcję kosztów związanych z zużyciem energii.



ASTAT

CO NAS WYRÓŻNIA?

Indywidualne podejście
każda inwestycja jest unikalna

Bezpieczeństwo
niezawodność instalacji i troska o użytkowników

Polska produkcja
znajomość krajowych przepisów, norm i mechanizmów wsparcia, szybka reakcja serwisowa

Nowoczesne technologie
wykorzystujemy autorskie rozwiązania Elsta

Innowacje i rozwój
współpraca z ekspertami i ośrodkami badawczymi

Zrównoważony rozwój
dbamy o środowisko dla przyszłych pokoleń

Najwyższa jakość
staramy się przekraczać oczekiwania klientów

Wieloletnie doświadczenie
ponad 30 lat na rynku, setki zrealizowanych projektów i dostaw

oferty.eijee@astat.pl www.astat.pl

ATLAS
MOŻESZ WIĘCEJ

ŁATWO^3

NOWY W RODZINIE



TYNK SILIKONOWY

GEMINI RSX

BIOSEC TECHNOLOGY

CLEAN TECHNOLOGY

No limit COLOR

SUPERŁATWA APLIKACJA

DOSKONAŁY EFEKT WYKOŃCZENIA

4K

PROSTE I SZYBKIE FAKTUROWANIE

CZYSTA ELEWACJA

ElastoMAX TECHNOLOGY

SUPERŁATWA APLIKACJA × PROSTE FAKTUROWANIE × INTENSYWNE KOLORY

KORZYŚCI DO POTĘGI

AkpolPlus s.c.

rok zał. 1967

Specjaliści w dziedzinie małej architektury miejskiej



Akpol Plus, jako producent małej architektury oferuje szeroki asortyment m.in. koszy ulicznych, ławek i akcesoriów choinkowych. Wiemy, jak zaaranżować i urozmaicić przestrzeń miejską przy pomocy małej architektury. Dzięki nam, przestrzeń wokół Ciebie może zachwycać czystością i elegancją.

W naszej ofercie m.in.:



Kosze uliczne
- zawieszane
- wolnostojące
- do segregacji śmieci



Ławki
- stalowe
- żeliwne



Stojaki rowerowe
- stalowe
- żeliwne



Akcesoria choinkowe
- tuba i siatka do pakowania choinek
- stojaki choinkowe

W trakcie naszej wieloletniej działalności, kosze na odpady Akpol Plus zamontowane zostały na wielu zatłoczonych miejskich ulicach, osiedlach czy też w budynkach użyteczności publicznej, stając się idealnym dopełnieniem dla wielomilionowych inwestycji.





















Akpol Plus s.c. | ul. Bukowska 7, 62-060 Stęszew
tel. 61 813 42 40, 61 813 40 90 | kom. 505 405 401, 690 690 950 | e-mail: info@akpolplus.pl, biuro@akpolplus.pl



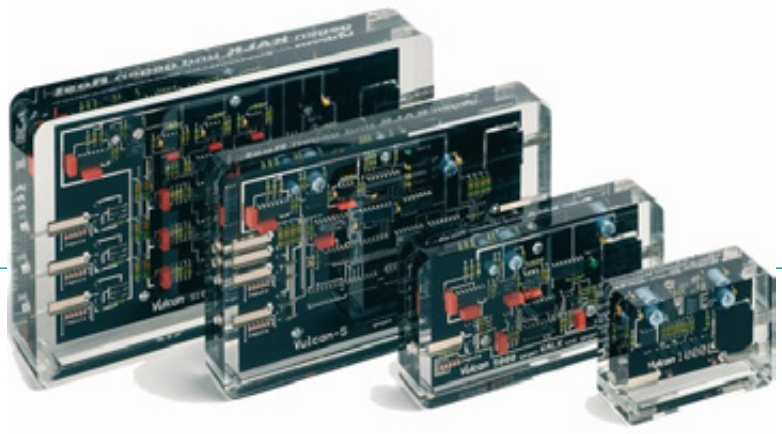
GT CODI - Producent domofonów i wideodomofonów
ul. Renesansowa 7C, 01-905 Warszawa, +48 22 834 66 26
e-mail: biuro@codi.pl, www.codi.pl

CODI LINEA AZZURRO – PANEL M4000 SYSTEMU (WIDEO)DOMOFONOWEGO DSX

GT Codi jest producentem nowej generacji wideodomofonów, które można stosować w dowolnych obiektach mieszkalnych.

DLACZEGO WARTO?

1. System zapewnia pełną łączność wzajemną pomiędzy wszystkimi lokalami obiektu.
2. Dla osób niedowidzących można włączyć obsługę panelu głosem (opcja dodatkowa).
3. Moduł GSM umożliwia łączność domofon -- telefon lokatora, gdy nie ma go w domu.
4. Oprócz kamery kolor, panel zawiera klawiaturę zbliżeniową, czytnik kart RFID; wykrywa też obecność człowieka za pomocą sensora podczerwieni nowej generacji.
5. Wbudowany moduł Bluetooth umożliwia bezobsługowe otwieranie drzwi.
6. Graficzny wyświetlacz LCD zapewnia dobrą widoczność w dzień i w nocy, w warunkach słabego oświetlenia zewnętrznego włącza się podświetlenie twarzy.
7. Klawiatura zbliżeniowa jest niewrażliwa na warunki atmosferyczne i zabrudzenia.
8. GT CODI to polski producent



Agencja Handlowa JAK
ul. Wolność 3a
01-018 Warszawa

VULCAN – ELEKTRONICZNY SYSTEM UZDATNIANIA WODY, BEZ UŻYCIA SOLI I INNYCH ŚRODKÓW CHEMICZNYCH

Woda jest cennym dobrem. Jednak twarda woda zawiera rozpuszczone związki wapnia i magnezu, które będą się gromadzić w postaci kamienia wewnątrz rur i na powierzchni urządzeń. To proste, ekologiczne urządzenie pozwoli Ci zachować idealny stan rur zarówno dziś, jak i w przyszłości, co podwyższa rynkową wartość twojej nieruchomości.

TECHNOLOGIA VULCAN – IMPULS

Elektroniczne impulsy emitowane przez urządzenie odbierają związkom wapnia zdolność przywierania do po

wierzchni. Osady z twardej wody są łatwo zmywalne z powierzchni np. zlewu, kabiny prysznicowej czy wanny. Vulcan, co istotne, rozpuszcza także już istniejące w rurach pokłady kamienia, powodując oczyszczenie domowego system rur. Ponadto rury metalowe narażone były na korozję. Elektroniczne impulsy VULCAN-a generują ochronną warstwę węglanów, która zapobiega korozji wżerowej.

Przyjazne dla środowiska, ekologiczne urządzenie VULCAN jest alternatywą dla chemicznych zmiękczaczy wody. Klasyczne zmiękczacze poprzez dodawanie soli zastępują cenne jony wapnia i magnezu jonami sodu, co drastycznie zwiększa ich zawartość w wodzie pitnej. Problemem jest też konieczność stałego kupowania tabletek solnych, pilnowania ich dokładnego dozowania, jak też konserwacja urządzenia. VULCAN jest urządzeniem bezobsługowym, nie zmienia składu wody, cenne dla człowieka minerały pozostają w wodzie.

KORZYŚCI, JAKIE DAJE VULCAN

1. redukcja osadów w całej domowej instalacji sanitarnej,
2. ochrona przed osadami wymienników ciepła i grzałek,
3. mniej czasu i wysiłku na utrzymanie idealnej czystości kuchni i łazienki,
4. krany, prysznice, zlewy, umywalki, kabiny prysznicowe dłużej pozostają czyste,
5. sprawniejsze działanie zmywarek i pralek nawet bez dodawania środków chemicznych typu CALGON,
6. znaczne oszczędności środków piorących i czyszczących,
7. ważne dla życia minerały pozostają w wodzie w łatwo przyswajalnej postaci,
8. dysze zraszaczy do nawadniania ogrodu nie zarastają już kamieniem,
9. bardziej przyjazne utrzymanie twojego basenu, jego obsługa techniczna i konserwacja

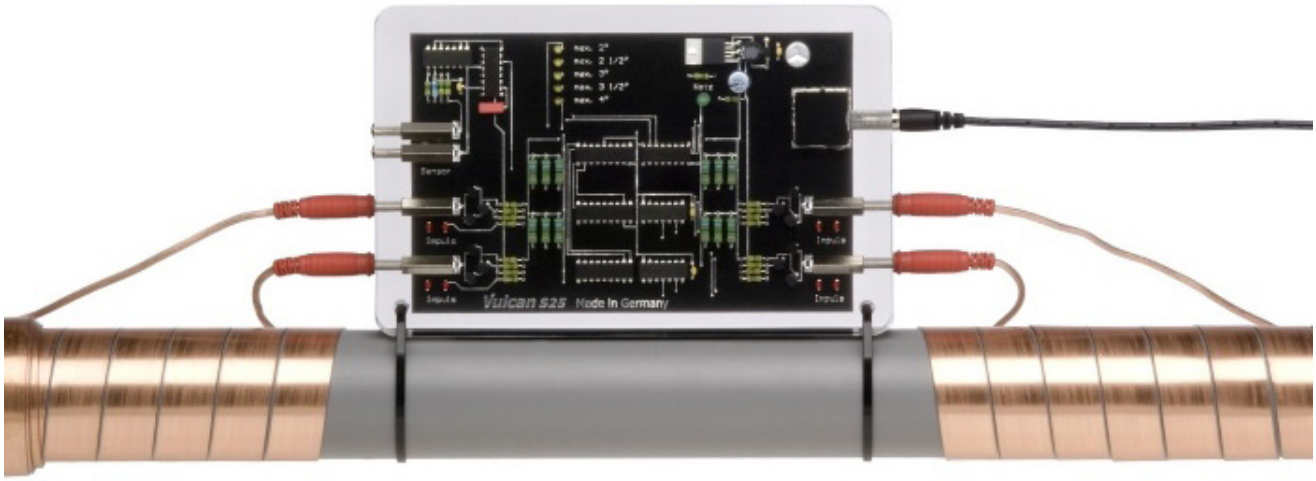
Pomyśl: unikniesz kosztownego i rujnującego kuchnie i łazienki procesu wymiany rur w całym budynku. Ten niezwykle drogi, uciążliwy i męczący remont instalacji będzie konieczny, jeśli masz twardą wodę i nie zrobisz nic. Proces krystalizacji związków wapnia w twoich rurach dzieje się cały czas i w końcu doprowadzi do katastrofy. Za cenę tego remontu można kupić kilkaset urządzeń VULCAN.

VULCAN OCHRONI TWOJĄ INSTALACJĘ.

Koszt tej inwestycji to tylko cena urządzenia, które konsumuje rocznie energię elektryczną za około 20 złotych.

1. Koszty instalacji? ZERO
2. Koszty przeglądów okresowych? ZERO
3. Koszty odczynników? ZERO
4. Koszty funkcjonowania? Do zaniedbania (ok. 20 zł rocznie)
5. Gwarancja, pochodzenie, wiarygodność? 25 lat gwarancji, Made in Germany , na rynku od ponad 30 lat

Stać Cię na to, by nie mieć urządzenia VULCAN w Twoim domu?



COMES

PLACE ZABAW – SIŁOWNIE PLENEROWE – STREET WORKOUT – URZĄDZENIA KOMUNALNE – WYBIEGI DLA PSÓW

Firma COMES tworzy wysokiej jakości place zabaw, siłownie plenerowe, urządzenia do street workoutu, wybiegi dla psów oraz urządzenia komunalne. Nasze urządzenia zostały docenione za przemyślany design, atrakcyjny wygląd, oraz wyjątkową trwałość – która sprawdziła się zarówno przy szkołach, jak i na największych osiedlach w Polsce. Wybudowaliśmy i wyposażyliśmy tysiące placów zabaw, siłowni plenerowych i innych terenów rekreacyjnych. Poza produkcją świadczymy szeroki wachlarz usług: wizualizacje, projekt, doradztwo, transport, montaż, serwis i przeglądy roczne. Dlatego z powodzeniem realizujemy duże i wymagające inwestycje.





Stosujemy wysokiej jakości materiały, posiadamy własny zakład produkcyjny, a nasz zespół ma szeroką wiedzę i doświadczenie pochodzące z wielu lat pracy na polskim rynku. Nasze urządzenia są certyfikowane przez jednostkę z akredytacją PCA. Używamy stali o ściance grubszej, niż większość producentów, a malowanie proszkowe w naszym zakładzie zapewnia ochronę antykorozyjną na minimum 15 lat.

Na naszej stronie internetowej mogą zapoznać się Państwo z pełną ofertą oraz uzyskać wycenę.
Zapraszamy: **www.comes.pl**

GMS

GMS System Corporation sp. z.o.o.
ul. Krynicka 55, 35-335 Nawojowa, www.gms-system.com

ALTANY Z ZIELONYM DACHEM GMS



GMS jest producentem garaży, bram garażowych, altan i wiat. Firma proponuje funkcjonalne i estetyczne rozwiązania, które **zwiększają bezpieczeństwo i ułatwiają organizację przestrzeni na osiedlu**. W ofercie przedsiębiorstwa znajdują się m.in. altany śmietnikowe z zielonymi dachami. Ogrody na dachu to nowatorskie rozwiązanie, które pomaga wprowadzić więcej zieleni na teren osiedla.

ZIELONA ALTANA – ZALETY:

1. poprawa jakości powietrza (rośliny absorbują dwutlenek węgla i inne zanieczyszczenia) oraz obniżenie temperatury,
2. poprawa czystości wody (rośliny pochłaniają zanieczyszczenia z wody opadowej, co pomaga poprawić jakość wód gruntowych),
3. zwiększenie bioróżnorodności (rośliny mogą przyczynić się do poprawy bioróżnorodności w mieście, poprzez tworzenie siedlisk dla zwierząt),
4. redukcja hałasu (obsadzony dach działa jak naturalny izolator akustyczny),
5. retencja wody deszczowej i zmniejszenie skutków nawalnych deszczy (dachy zielone zatrzymują 50–80% opadów latem i do 20% opadów zimą),
6. możliwość montażu altany bezpośrednio w gruncie,
7. mocna konstrukcja z wysokiej jakości stali.



HEKATO POLSKA Sp. z o.o. s.k.
ul. Karpacka 22, 54-617 Wrocław
tel.: 605 966 922
e-mail: biuro@hekato.pl
www.hekato.pl

Spółka Hekato to polski producent profesjonalnych systemów detekcji gazów. Naszym celem jest dostarczanie nowoczesnych rozwiązań, które zapewnią optymalny komfort i bezpieczeństwo. Tworzymy urządzenia przyjazne użytkownikowi, funkcjonalne i nowoczesne – nadążające za stale zmieniającą się technologią i wymaganiami prawnymi. Dzięki indywidualnemu podejściu do każdej inwestycji jesteśmy w stanie przygotować rozwiązania, które spełnią unikatowe wymogi projektowe.

DETEKTORY DO GARAŻY I KOTŁOWNI

Mikroprocesorowe detektory gazów służące do ciągłej kontroli stężenia tlenku węgla, propanu-butanu, dwutlenku węgla, dwutlenku azotu, metanu. Detektory te umożliwiają optymalne i ekonomiczne sterowanie wentylacją bytową w celu przewietrzenia pomieszczeń oraz obniżenia nadmiernego stężenia gazów lub zamknięcia zaworu. Układ pomiarowy posiada kompensację temperaturową. System jest bardzo prosty w montażu i eksploatacji. Do poprawnego działania wymaga rekalibracji (co 3 lata) – wymiany modułu z wzorcowanym czujnikiem, co może być przeprowadzone bezpośrednio na obiekcie bez konieczności wyłączania go z użytkowania. W zależności od wymagań użytkownika, detektory produkowane są w dwóch seriach: przekaźnikowe oraz z komunikacją Modbus. Detektory przekaźnikowe nie wymagają dodatkowych elementów sprzęgających czy nadrzędnych central, a jedynie podłączenia do styczników sterujących. Detektory z komunikacją Modbus, po połączeniu z modułem sterującym lub sterownikiem PLC, pozwalają na dostęp do parametrów pracy każdego z podłączonych detektorów. Dzięki adresacji urządzeń umożliwiają dokładne zlokalizowanie występowania nadmiernych stężeń, usterki czy awarii, czasu pracy pozostałego do rekalibracji i wielu innych parametrów, które mogą być przekazywane do BMS.













POPULARNE ROZWIĄZANIA

Detektor tlenku węgla wraz z wyniesioną głowicą LPG – najczęściej spotykany zestaw detekcji w garażach z wentylacją mechaniczną, pełniący funkcję sterownika wentylacji bytowej. Podobnie jak **detektor dwugazowy tlenku węgla oraz dwutlenku azotu**, który uruchamia wentylację w przypadku nadmiernego stężenia gazów spalinowych zarówno z samochodów benzynowych (tlenek węgla), jak i samochodów z silnikiem Diesla (dwutlenek azotu).

Zestaw do detekcji metanu w kotłowni służy do kontroli stężenia tego niebezpiecznego gazu m.in. w kotłowniach gazowych budynków mieszkalnych. Na system składają się: detektor(y) metanu, sygnalizator optyczno-akustyczny, centrala zasilająco-sterująca z modułem sterującym pracą systemu, zasilacz i zestaw 2 akumulatorów podtrzymujących napięcie. Do zestawu należy dołączyć urządzenie odcinające dopływ gazu (zawór odcinający). System umożliwia natychmiastowe zasygnalizowanie o podwyższonym stężeniu metanu, a przy wykryciu poziomu alarmowego, zamknięcie zaworu odcinającego dopływ gazu z jednoczesnym powiadomieniem optyczno-akustycznym.

NASZE USŁUGI: dobór i projektowanie detekcji, wzorcowanie czujników, gwarancyjny i pogwarancyjny serwis detektorów, uruchomienie systemu detekcji na obiektach, wsparcie techniczne dla projektantów, szkolenia projektowe, instalacyjne.

Przedsiębiorstwo
Wdrożeniowe
Pro-Service® Sp. z o.o.
w Krakowie
os. Złotej Jesieni 4
31-826 Kraków
www.pro-service.com.pl



GARAŻOWY SYSTEM DETEKCJI PRO-SERVICE

W garażach i parkingach podziemnych stosuje się **systemy detekcji gazów** służące do ochrony ludzi i obiektów przed zagrożeniami pochodzącymi od zbyt dużej ilości spalin lub rozszczelnienia samochodowych instalacji LPG. Wykrywają one tlenek węgla CO, propan-butan LPG i tlenki azotu NO2.

Najczęściej występują jako **systemy detekcji dwugazowej CO/LPG**, rzadziej jako trójgazowej CO/LPG/NO2. Głównymi elementami systemu są: detektory DUOmaster G, lub Tmaster G, centralki DINster3xRS lub modularPAG i tablice świetlne TOL. System taki może zatem po wykryciu przekroczenia stężenia gazu wyzwolić sygnalizację świetlną oraz dźwiękową, uruchomić odpowiednie stopnie wentylacji, itp. Zasilanie urządzeń 12 lub 24 V DC, połączenia magistralowe (RS485).

W detektorach są stosowane selektywne, elektrochemiczne sensory CO i NO2, oraz sensory półprzewodnikowe LPG.

Oferowany przez na system detekcji CO/LPG **jako jedyny na świecie posiada Certyfikat SIL-2** zgodnie z Normą PN/EN 61508.

System znakomicie sprawdza się chroniąc garaże zamknięte w Polsce i kilku krajach Europy.

EPUACOUSTICS

EPUFLOOR Sp. z o.o.
ul. Kopcińskiego 77
90-033 Łódź
tel.: 42 678 70 45
e-mail: akustyka@epufloor.com
www.epufloor-akustyka.pl



Zarządzanie budynkiem to nie tylko kwestie techniczne i administracyjne – to także troska o komfort jego użytkowników. Hałas pochodzący z instalacji, lokali usługowych czy przestrzeni wspólnych, takich jak siłownie czy sale zabaw, to częsty powód skarg mieszkańców i najemców. Profesjonalna izolacja akustyczna to realne rozwiązanie problemu.

Epuacoustics to ekspert w dziedzinie akustyki budowlanej. Nasze rozwiązania opierają się na wieloletnim doświadczeniu oraz materiałach o potwierdzonej skuteczności. Działamy zgodnie z normą PN-B-02151-3:2015, określającą minimalne wymagania izolacyjności akustycznej przegród.

W ofercie posiadamy m.in. system Rewall40 – warstwową okładzinę ścienną zwiększającą izolacyjność istniejących przegród nawet o kilkanaście decybeli. Rozwiązanie to nie wymaga dużej ingerencji w konstrukcję i idealnie sprawdza się w obiektach już użytkowanych.

Warto pamiętać, że dobór odpowiednich materiałów i rozwiązań akustycznych powinien być przeprowadzony w oparciu o specyfikę danego budynku i wymagania normy.

Skontaktuj się z nami – dobierzemy właściwe rozwiązanie i pomożemy skutecznie ograniczyć hałas w Twojej nieruchomości.

TERMOCENT
Z NAMI OCENISZ SWÓJ BUDYNEK

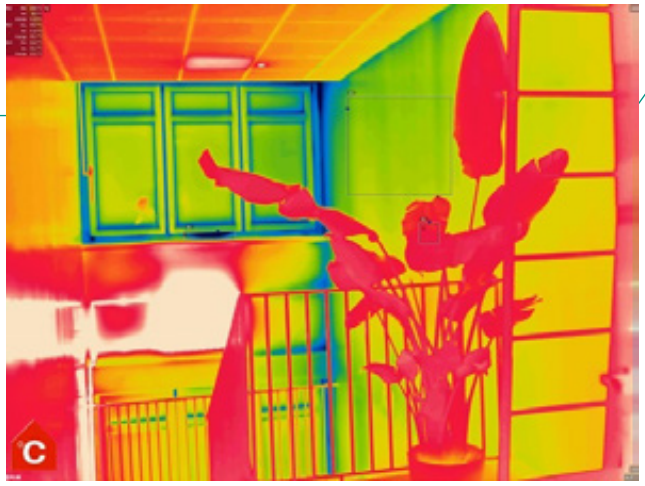
TERMOCENT Sp. z o.o.
ul. Smoluchowskiego 6/1
30-069 Kraków

BADANIA TERMOWIZYJNE TERMOCENT

Badanie kamerą termowizyjną pozwala na dokładną ocenę strat energii w budynkach, zespołach budynków lub ich poszczególnych elementach, takich jak instalacje. Uzyskane wyniki stanowią podstawę do wprowadzenia działań technicznych, organizacyjnych i formalnych, które przyczyniają się do obniżenia kosztów zużycia energii oraz poprawy efektywności energetycznej obiektu.

Oferta TERMOCENT obejmuje badania termowizyjne dla każdego rodzaju obiektów: od lokali mieszkalnych przez budynki biurowe po obiekty przemysłowe i hale produkcyjne. Ponadto dla tych bardziej wymagających firma oferuje usługi, takie jak audyty energetyczne, badania szczelności budynków, pomiary akustyczne i wiele innych.

Gwarancją wysokiego standardu świadczonych usług są 15-letnie doświadczenie na rynku, specjalistyczna wiedza, doświadczenie termografistów oraz wysokiej jakości sprzęt. Specjaliści TERMOCENT posiadają odpowiednie wykształcenie kierunkowe oraz wszelkie niezbędne uprawnienia.





TERMOCENT
Z NAMI OCENISZ SWÓJ BUDYNEK
+48 530 105 398

Optima Solutions Sp. z o.o.
ul. Skrajna 78 G, 25-650 Kielce
tel.: 607 150 679
e-mail: biuro@optima-solutions.pl
www.optima-solutions.pl

APLIKACJA DO ZGŁASZANIA UWAG NA OBIEKCIE – BPC MOBILE



Aplikacja webowa – główny trzon usługi

Sercem systemu umożliwiającego zgłaszanie uwag jest aplikacja webowa. Z jej poziomu obsługuje się kwestie administracyjne, w tym:

1. dodawanie obsługiwanych obiektów do listy,
2. dodawanie użytkowników wraz z uprawnieniami,
3. generowanie raportów.

BPC Mobile – mobilne zgłaszanie uwag

BPC Mobile jest skoordynowana z aplikacją webową, dzięki czemu wszelkie zmiany wprowadzone w przeglądarce mają odzwierciedlenie w urządzeniu mobilnym. Są w niej dostępne dwa moduły: zgłaszanie oraz śledzenie uwag.

Co wyróżnia oprogramowanie na tle konkurencji?

1. aplikacja łączy trzy firmy (sprzątającą, techniczną i ochroniarską) znajdujące się na obiekcie
2. za jednym razem możemy powiadomić trzy firmy o nieprawidłowościach
3. wersja mobilna jest dostępna na system Android i iOS
4. system automatycznie wykrywa na jakim jesteśmy obiekcie
5. do zgłoszenia można dołączyć zdjęcia, dokumentujące powstały problem
6. na zdjęcia można nanieść znaczniki wraz z komentarzami
7. po wpisaniu uwagi, osoby odpowiedzialne dostają email i sms z powiadomieniami
8. rozgraniczenie typu zgłoszenia na uwagę, interwencję i informację
9. możliwość wysłania zgłoszenia tylko do wybranych osób
10. podgląd online do wpisanych zgłoszeń
11. możliwość wygenerowania raportu pdf wprost z urządzenia mobilnego
12. w przypadku braku reakcji na zgłoszenie, system wysyła odpowiednie powiadomienia do osób odpowiedzialnych za obiekt

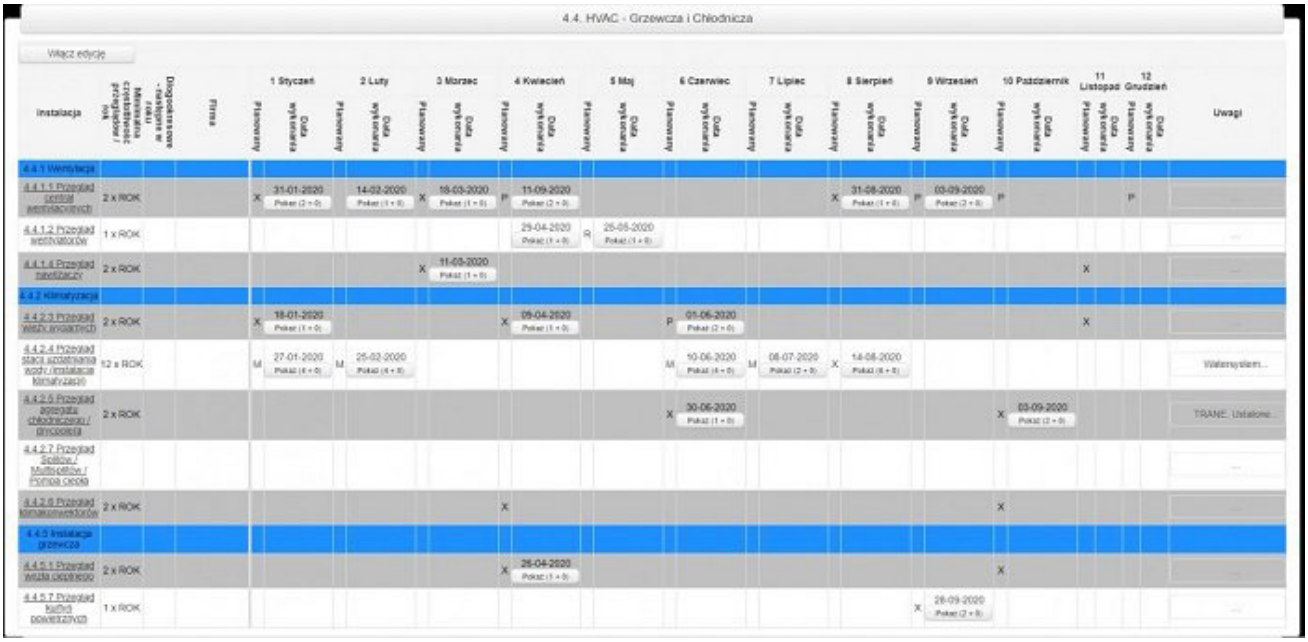


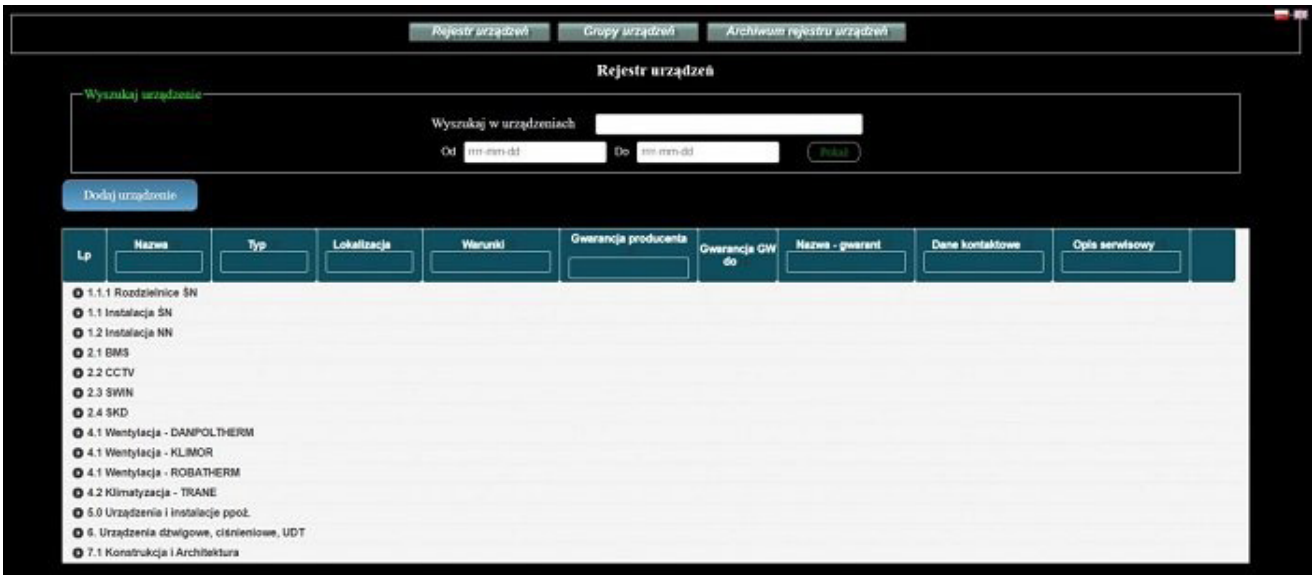
Business Property Care Obsługa Techniczna i Nadzór Obiektów

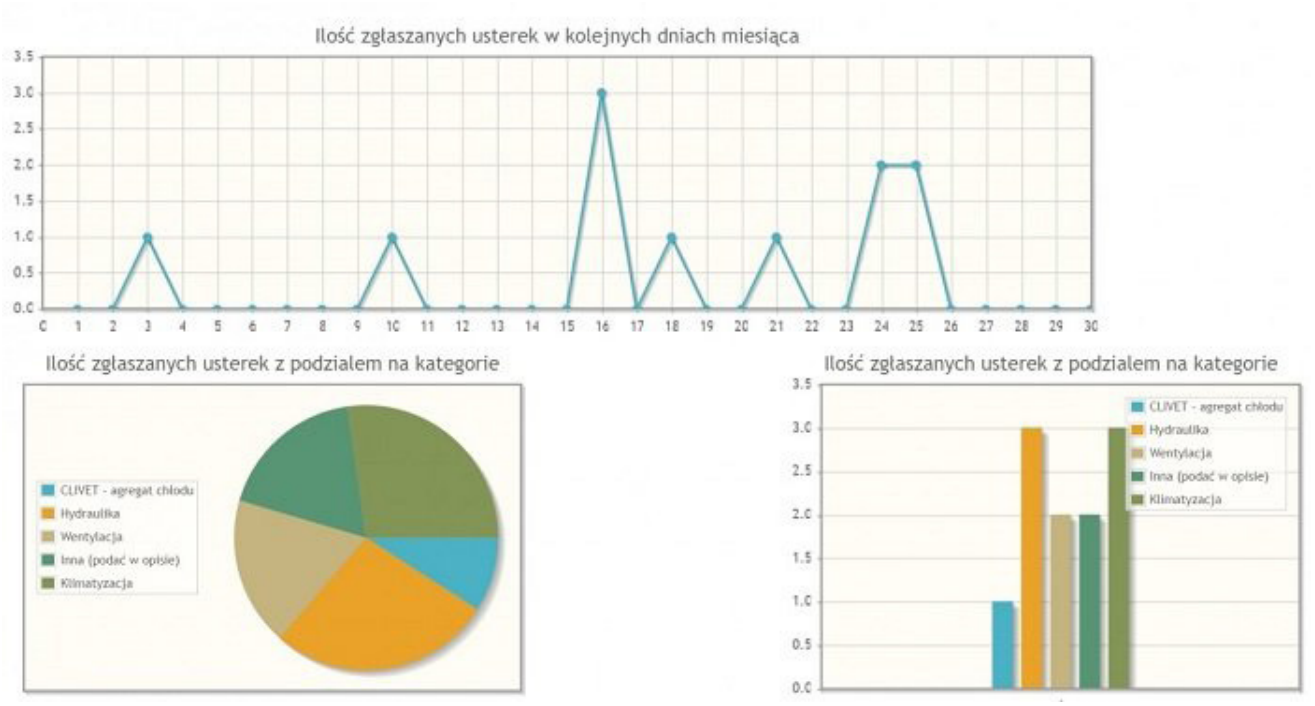
BPC Obsługa Techniczna Obiektów przeznaczony jest dla specjalistów sprawujących opiekę nad stanem technicznym obiektów. System pozwala na efektywną obsługę wszystkich niezbędnych działań, zachowując przy tym szczelny system ewidencji zdarzeń, dokumentację i wymagane raportowanie, redukując przy tym koszty operacyjne.

BPC Obsługa Techniczna Obiektów w sposób kompleksowy wspiera:

1. zarządzanie zadaniami przewidzianymi dla techników z uwzględnieniem cyklów wykonywania tych zadań (cykle dzienne, tygodniowe, miesięczne),
2. harmonogramowanie zadań – z przypisanymi datami przeglądu urządzeń – wraz z generowaniem







protokołu i automatyzacją powiadomień dla przeglądów zaległych i zaplanowanych,

3. rejestrację usterek wraz ze śledzeniem procesu ich usuwania,

4. awizację podmiotów, którym powierzono prace naprawcze lub modernizacyjne,

5. spis odczytów z liczników i rozliczanie mediów,

6. ewidencję wszystkich urządzeń, z przypisaniem dokumentacji, lokalizacji na planie budynku oraz możliwość grupowania w kategoriach.

O firmie

Firma z branży IT tworząca oprogramowania. Portfolio obejmuje m.in. aplikacje do wspomagania zarządzania firmą cleaningową, techniczną, panel służący do składania zamówień na środki czystości połączony z budżetami, aplikacje mobilne do sprawdzania poziomu czystości w pomieszczeniu oraz mobilne zgłaszanie uwag dot. obsługiwanych obiektów.



UNIQA to firma z 200-letnią historią, a obecnie jedna z wiodących grup ubezpieczeniowych w Europie Środkowej i Wschodniej.

UNIQA jest obecna w Polsce od 30 lat. W kwietniu 2021 roku połączyła się z firmą ubezpieczeniową AXA. Razem stworzyły **5. co do wielkości grupę ubezpieczeniową w Polsce.**

Zaufało nam:



wspólnot mieszkaniowych w Polsce



spółdzielni mieszkaniowych w Polsce

Partner Krajowej Rady Spółdzielczej

Profesjonalny i doświadczony partner

- **Zapewniamy kompleksową ofertę**
  Dopasowujemy produkty do oczekiwań i potrzeb klienta.
- **Gwarantujemy najwyższą jakość obsługi**
  Mamy osobną strukturę sprzedaży dla mieszkalnictwa oraz najlepszych doradców.
- **Oferujemy nowoczesny serwis likwidacyjny**
  Mamy zespół specjalistów odpowiedzialnych wyłącznie za obsługę szkód z obszaru mieszkalnictwa.
- **Doskonalimy naszą ofertę**
  Prowadzimy działania edukacyjne, prewencyjne i szkoleniowe.
- **Współpracujemy z rynkiem**
  Jesteśmy partnerem wielu organizacji z rynku spółdzielczego, budowlanego i nieruchomości.
- **Udostępniamy bezpłatną platformę prewencyjną iUNIQA**
  Umożliwiamy zgłoszenie szkody w 1 minutę oraz szybszą wypłatę odszkodowania.
- **Fundacja UNIQA**
  Łączymy siły, żeby razem przeciwdziałać hejtowi. Celem fundacji jest budowanie postaw, które zapobiegają rozprzestrzenianiu się hejtu, a także walka z jego skutkami w obszarze zdrowia psychicznego.

Dowiedz się więcej o naszej ofercie - napisz do nas: **rynek.udm@uniqa.pl**

UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa, www.uniqa.pl

Z OKAZJI

26 lat



THB

THB SYSTEMY INFORMATYCZNE Sp. z o.o.

we Wrocławiu

dziękuję klientom, pracownikom, współpracownikom
i przyjaciołom za sympatię, wkład pracy
i zaangażowanie w sprawy Firmy

Krzysztof Górecki

THB Systemy Informatyczne Sp. z o.o. ul. Braniborska 2/10, 53-680 Wrocław tel./faks: (71) 79 59 070 poczta@thb.com.pl www.thb.com.pl

Kontrole systemu ogrzewania i klimatyzacji w budynkach wielolokalowych

Przemysław Gogojewicz

Na podstawie art. 62 ustawy Prawo budowlane oraz na podstawie art. 31 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, instalatorzy, którzy posiadają odpowiednie uprawnienia budowlane, powinni dokonywać kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynkach.

Zarządca i przepisy prawa budowlanego

Zarządcy powinni wiedzieć, iż zgodnie z art. 62 ust. 1–7 ustawy Prawo budowlane, obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

1. **okresowej, co najmniej raz w roku,** polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

2. **okresowej, co najmniej raz na 5 lat,** polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

3. **okresowej, co najmniej dwa razy w roku,** w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m^2 oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m^2;

4. **bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo** w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 ustawy Prawo budowlane;

- w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. W trakcie kontroli, o której jest mowa w art. 61 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

Obowiązek kontroli nie obejmuje właścicieli i zarządców:

1. budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
2. obiektów budowlanych:

- budownictwa zagrodowego i letniskowego,
- wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane, z wyłączeniem sieci gazowych.

Przykład: Na jakiej podstawie zarządca nieruchomości powinien powierzyć kontrolę systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji instalatorowi?

Odpowiedź: Zarządca powinien powierzyć przeprowadzanie kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji instalatorowi posiadającemu uprawienia w zakresie kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynku.

Zgodnie z art. 62 ust. 2a ustawy Prawo budowlane, kontrolę, właściciel lub zarządca jest zobowiązany przeprowadzić w terminie 3 dni od otrzymania zgłoszenia.

Organ nadzoru budowlanego – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budow-

lanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Kontrole powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, powinny przeprowadzać:

1. **osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim** – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;

2. **osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności** – w odniesieniu do przewodów kominowych, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolnostojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków, który obejmuje wykazy:

1. osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej;

2. osób uprawnionych do kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji;

3. świadectw charakterystyki energetycznej;

4. protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji;

5. budynków, o których mowa w art. 3 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Natomiast na podstawie art. 31 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków jest prowadzony z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.

Wykazy, udostępnia się za pośrednictwem Biuletynu Informacji Publicznej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Warto pamiętać, że...

1. dokonywanie kontroli systemu ogrzewania obejmuje ocenę sprawności tego systemu i doboru wielkości źródła ciepła do wymogów grzewczych budynku oraz zdolności systemu ogrzewania do optymalizacji działania. Natomiast nie należy dokonywać ponownej kontroli w zakresie oceny doboru wielkości źródła ciepła, w przypadku, gdy od czasu przeprowadzenia takiej kontroli nie dokonano zmian w systemie ogrzewania lub połączonym systemie ogrzewania i wentylacji lub zmian w charakterystyce energetycznej budynku;

2. dokonywanie kontroli systemu klimatyzacji obejmuje ocenę sprawności tego systemu i doboru jego wielkości do wymogów chłodzenia budynku oraz zdolności systemu klimatyzacji do optymalizacji działania w typowych warunkach jego użytkowania lub eksploatacji.

Natomiast nie należy dokonywać ponownej kontroli w zakresie oceny doboru wielkości systemu klimatyzacji, w przypadku gdy od czasu przeprowadzenia takiej kontroli nie dokonano zmian w systemie klimatyzacji lub połączonym systemie klimatyzacji i wentylacji lub zmian w charakterystyce energetycznej budynku.

Zarządca a ustawa o charakterystyce energetycznej budynków

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy, właściciel lub zarządca budynku poddaje budynki w czasie ich użytkowania okresowej kontroli w zakresie systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji, polegającej na:

1. sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej źródeł ciepła oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych:

- co najmniej raz na 5 lat – dla kotłów o nominalnej mocy cieplnej od 20 kW do 100 kW,

- co najmniej raz na 2 lata – dla kotłów opalanych paliwem ciekłym lub stałym o nominalnej mocy cieplnej większej niż 100 kW,
- co najmniej raz na 4 lata – dla kotłów opalanych gazem o nominalnej mocy cieplnej większej niż 100 kW,
- co najmniej raz na 3 lata – dla źródeł ciepła niewymienionych w lit. a–c, dostępnych części systemu ogrzewania lub połączonego systemu ogrzewania i wentylacji, o sumarycznej nominalnej mocy cieplnej większej niż 70 kW;

2. ocenie efektywności energetycznej, co najmniej raz na 5 lat:

- dostępnych części systemu klimatyzacji o nominalnej mocy chłodniczej większej niż 12 kW,
- połączonego systemu klimatyzacji i wentylacji o sumarycznej nominalnej mocy chłodniczej większej niż 70 kW.

Przykład: Czy zawsze na zlecenie zarządcy nieruchomości instalatorzy dokonują kontroli systemu ogrzewania i klimatyzacji w budynkach?

Odpowiedź: Nie zawsze. Zgodnie z art. 23 ust. 3 pkt 6 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, nie dokonuje się kontroli systemu ogrzewania oraz systemu klimatyzacji w budynkach:

1. mieszkalnych wyposażonych w systemy automatyki i sterowania umożliwiające:

- stałe monitorowanie elektroniczne dokonujące pomiarów sprawności systemu ogrzewania, połączonego systemu ogrzewania i wentylacji, systemu klimatyzacji lub połączonego systemu klimatyzacji i wentylacji i informujące właścicieli lub zarządców budynków o spadku sprawności tych systemów i potrzebie ich konserwacji, naprawy lub wymiany oraz
- skuteczne sterowanie w celu zapewnienia optymalnego wytwarzania, dystrybucji, magazynowania i wykorzystywania energii;

2. niemieszkalnych wyposażonych w systemy automatyki i sterowania umożliwiające:

- stałe monitorowanie, rejestrowanie, analizowanie i dostosowywanie zużycia energii oraz
- analizę porównawczą efektywności energetycznej budynku, wykrywanie utraty efektywności systemów: ogrzewania, wentylacji, klimatyzacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej, oświetlenia wbudowanego, automatyki i sterowania, wytwarzania energii elektrycznej w budynku, a także informowanie właściciela lub zarządcy budynku o możliwościach poprawy efektywności energetycznej, oraz
- komunikację, a także interoperacyjność z połączonymi systemami, o których jest mowa w art. 23 ust. 3 pkt 6 lit. b ustawy o charakterystyce energetycznej budynków;

3. wyposażonych w systemy techniczne, o których jest mowa w art. 23 ust. 3 pkt 2 lit. b ustawy o charakterystyce energetycznej budynków:

- objęte umową o poprawę efektywności energetycznej, o której jest mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (DzU z 2021 r. poz. 2166 oraz z 2023 r. poz. 1681),
- obsługiwane przez operatora urządzeń lub sieci, podlegające monitorowaniu wyników przez tego operatora.

Wymogi formalne wobec instalatora, który kontroluje system ogrzewania i klimatyzacji

Instalator powinien zostać wpisany do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków. Wpisana może zostać, z uwzględnieniem art. 34 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, wyłącznie osoba, która posiada:

1. uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej lub

2. kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń wytwarzających, przetwarzających, przesyłających i zużywających ciepło oraz innych urządzeń energetycznych.

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wpisuje osobę spełniającą wymagania, na jej wniosek.

Wniosek instalatora zawiera:

1. imię i nazwisko;

2. adres do korespondencji;

3. adres poczty elektronicznej, o ile osoba wnioskująca posiada taki adres (podanie adresu jest nieobowiązkowe).

Do wniosku instalator dołącza:

1. oświadczenie o zgodności z prawdą danych zawartych we wniosku;

2. kopie dokumentów potwierdzających spełnienie wymagań.

Oświadczenie, o którym jest mowa w ust. 4 pkt 1 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Uwaga! Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia". Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Po wpisaniu do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków osoba uprawniona otrzymuje link aktywacyjny na adres poczty elektronicznej wskazany we wniosku, o którym mowa jest w art. 31 w ust. 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, i uzyskuje dostęp do systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków.

W przypadku, gdy we wniosku, o którym jest mowa w art. 31 ust. 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, nie został wskazany adres poczty elektronicznej, organ informuje osobę wpisaną do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, o konieczności wskazania adresu poczty elektronicznej, na który zostanie przekazany link aktywacyjny. Kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynku dokonuje osoba wpisana do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków.

Warto wiedzieć, że…

1. minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w przypadku, gdy osoba wnioskująca nie spełnia wymagań, o których mowa w art. 24 ust. 1 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, odmawia, w drodze decyzji, wpisania w osoby do wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków;

2. minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wydaje decyzję w sprawie wykreślenia osoby uprawnionej z wykazu, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, w przypadku stwierdzenia:

- rażących i oczywistych błędów w sporządzonym protokole z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji na podstawie weryfikacji, o której mowa w art. 36 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków;

- orzeczenia wobec osoby uprawnionej zakazu wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie albo utraty uprawnień do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie przez osobę uprawnioną;

- nieposiadania kwalifikacji wymaganych przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń wytwarzających, przetwarzających, przesyłających i zużywających ciepło oraz innych urządzeń energetycznych;

- spełnienia łącznie warunków, o których jest mowa w art. 31 pkt 2 i 3 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, w przypadku osoby, która posiada zarówno uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej, jak i kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń wytwarzających, przetwarzających, przesyłających i zużywających ciepło oraz innych urządzeń energetycznych;

- sporządzenia przez osobę przeprowadzającą kontrolę systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji dokumentu niezgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków i przekazania go zlecającemu przeprowadzenie kontroli jako protokołu z kontroli.

Protokoły z kontroli systemu ogrzewania i klimatyzacji

Zgodnie z art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, z przeprowadzonej kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji instalatorzy powinni sporządzać protokoły. Protokoły z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji sporzą-

STACJA MONITOROWANIA ALARMÓW



SPECJALNA OFERTA DLA ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

STACJA MONITOROWANIA ALARMÓW





System monitoringu to niezawodne narzędzie w walce z wandalizmem i kradzieżami. Dzięki całodobowemu nadzorowi zwiększasz bezpieczeństwo w takich miejscach jak **rowerownie**, **wózkownie** czy **piwnice**.

- **ZAPOBIEGAJ – ZAMIAST REAGOWAĆ**
- **ODSTRASZAJ POTENCJALNYCH SPRAWCÓW**
- **ZYSKAJ SPOKÓJ I KONTROLĘ**

- Monitoring 24/7
- Konserwacje
- Serwisy i Montaż
- Domofony

PROFESJONALNY MONITORING **SZYBKA INTERWENCJA** **INDYWIDUALNE ROZWIĄZANIA**

SKONTAKTUJ SIĘ Z NAMI

kontakt@stacjamonitorowania.pl
www.stacjamonitorowania.pl

SMA POLSKA

dza się z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków.

Osoba przeprowadzająca kontrolę systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji przekazuje zlecającemu przeprowadzenie kontroli protokół w postaci:

1. **papierowej,** opatrzony numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz podpisem osobistym osoby przeprowadzającej kontrolę, lub
2. **elektronicznej,** opatrzony numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym osoby przeprowadzającej kontrolę.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, protokoły z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji zawierają:

1. dane identyfikacyjne budynku;
2. dane identyfikacyjne systemu;
3. ocenę sprawności systemu;
4. zalecenia określające zakres i rodzaj robót budowlano-instalacyjnych, które poprawią efektywność energetyczną systemu;
5. oświadczenie osoby, która sporządziła protokół z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji, że dokument został wygenerowany z centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków.

Uwaga! Właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany do przechowywania protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji przez okres użytkowania budynku.

Na podstawie art. 30 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określił, w drodze rozporządzenia, wzory protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji, mając na uwadze zapewnienie poprawności i jednolitości tych protokołów.

Podstawa prawna:

1. Prawo budowlane (tj. DzU z 2024 r. poz. 725 ze zm.)
2. Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków (tj. DzU z 2024 r. poz. 101 ze zm.)

Montaż klimatyzacji na strychu budynku wspólnoty

Wspólnota jako zarządca obiektu budowlanego a prawa właściciela lokalu do montażu instalacji dla własnych potrzeb – studium przypadku

Eugenia Śleszyńska

Członek zarządu wspólnoty zwrócił się do redakcji z pytaniem o montaż klimatyzacji na strychu budynku wspólnoty, dla potrzeb własnych właściciela lokalu. Czy jest bezpieczne zamontowanie klimatyzacji w starym budynku wspólnoty, w którym ocieplono stropodachy wełną mineralną? Co na to przepisy o ochronie przeciwpożarowej? Czy w tej sprawie konieczna jest zgoda wspólnoty w formie uchwały właścicieli?

Wspólnota mieszkaniowa – to z jednej strony ogół właścicieli lokali w rozumieniu art. 6 UWL, a z drugiej – to osoba ustawowa, jednostka organizacyjna, do której stosuje się przepisy, jak do osób prawnych, w związku z normą art. 331 KC. Wspólnota jako osoba ustawowa to także, z mocy ustawy o własności lokali i w związku z przepisami prawa budowlanego (PB), zarządca obiektu budowlanego, który jest obowiązany do zapewnienia bezpieczeństwa i niezawodności użytkowania obiektu budowlanego

wspólnoty i jego poszczególnych elementów, urządzeń i instalacji. Na ten obowiązek wspólnoty i jej organu wykonawczego – zarządu wspólnoty, wskazuje m.in. art. 5 ust. 2 PB (obowiązek niezawodności obiektu) i art. 61 PB (obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektu).

Bezpieczeństwo pożarowe budynku

Jedną z ważniejszych kwestii na etapie użytkowania obiektów budowlanych jest kwestia zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego, czego warunki określono szczegółowo w:

1. prawie budowlanym i przepisach techniczno-budowlanych,
2. ustawie o ochronie przeciwpożarowej i przepisach wykonawczych,
3. odpowiednio w pozostałych przepisach.

Zgodnie z wymaganiami art. 5 ust. 2 PB, które jest normą generalną, każdy obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. W cytowanych przepisach zakodowany jest obowiązek zapewnienia niezawodności obiektu budowlanego, co dotyczy każdego użytkowanego obiektu.

W tym celu wyróżnia się dwa podstawowe obowiązki władającego obiektem budowlanym, dotyczące użytkowania i utrzymania obiektu budowlanego, według których należy:

1. użytkować obiekt budowlany zgodnie z przeznaczeniem,
2. utrzymywać obiekt budowlany w należytym stanie technicznym i estetycznym, przy czym nie można dopuścić do pogorszenia stanu obiektu.

Celem tych regulacji jest zapewnienie przez właścicieli i zarządców obiektów budowlanych bezpieczeństwa na etapie użytkowania obiektów budowlanych. Stąd też obowiązki m.in. wspólnot – jako zarządców obiektów budowlanych – w zakresie przeprowadzenia przeglądów technicznych ochrony przeciwpożarowej obiektów według instrukcji producenta oraz obowiązki w zakresie zapewnienia kontroli okresowych stanu technicznego budynku i jego poszczególnych części w związku z przepisami art. 62 PB.

KOO – klasa odporności ogniowej

1. Przewody wentylacyjne i klimatyzacyjne w miejscu przejścia przez elementy oddzielenia przeciwpożarowego powinny być wyposażone w przeciwpożarowe klapy odcinające o KOO równej KOO elementu oddzielenia przeciwpożarowego z uwagi na szczelność ogniową, izolacyjność ogniową i dymoszczelność (E I S), z zastrzeżeniem jak niżej.
2. Przewody wentylacyjne i klimatyzacyjne samodzielne lub obudowane, prowadzone przez strefę pożarową, której nie obsługują, powinny mieć KOO wymaganą dla elementów oddzielenia przeciwpożarowego tych stref pożarowych z uwagi na szczelność ogniową, izolacyjność ogniową i dymoszczelność (E I S) lub powinny być wyposażone w przeciwpożarowe klapy odcinające.
3. W strefach pożarowych, w których jest wymagana instalacja sygnalizacyjno-alarmowa, przeciwpożarowe klapy odcinające powinny być uruchamiane przez tę instalację, niezależnie od zastosowanego wyzwalacza termicznego.

Pamiętajmy, że normy PN bezpieczeństwa pożarowego, określone szczegółowo w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, obowiązują władającą budynkiem wspólnotę i jej zarząd zawsze, nawet wtedy, gdy obiekt został wybudowano po rządem „starych" norm techniczno-budowlanych.

Normy obowiązujące na etapie użytkowania obejmują wszystkie elementy obiektu, tj. użytkowanie instalacji elektrycznej, instalacji i urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych, użytkowanie instalacji i urządzeń gazowych, kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych, użytkowanie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, instalacji ciepłej wody użytkowej, instalacji i urządzeń ogrzewania, w tym centralnego ogrzewania, instalacji piorunochronnej i systemu ochrony przeciwpożarowej.

Warunki użytkowania budynków określa szczegółowo rozporządzenie MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków, które jest adresowane do władających obiektami, w tym do zarządów wspólnot mieszkaniowych, jak też do użytkowników lokali, w tym do ich właścicieli.

Cytowane rozporządzenie określa m.in. wymagania dla wszelkich robót w budynku i w lokalach. Obliguje do tego, by:

1. w robotach remontowych w obiekcie stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń;

2. w czasie wykonywania robót remontowych zapewnić, m.in. bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich, stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska oraz stosować rozwiązania i technologie z PN.

Stosowanie norm PN przepisów techniczno-budowlanych rozporządzenia MI z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie, wymaga również uwzględnienia:

1. **przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określających w szczególności:**

- zasad oceny zagrożenia wybuchem i wyznaczania stref zagrożenia wybuchem,
- warunków wyposażania budynków lub ich części w instalacje sygnalizacyjno-alarmowe i stałe urządzenia gaśnicze,
- zasad przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego,
- wymagań dotyczących dróg pożarowych;

2. **wymagań PN i warunków, określonych w załączniku nr 3 cytowanego rozporządzenia, dotyczących w szczególności zasad ustalania:**

- gęstości obciążenia ogniowego pomieszczeń i stref pożarowych,
- klas odporności ogniowej i dymoszczelności elementów budynku oraz elementów stosowanych w instalacjach, w tym zamknięć otworów,
- klas odporności dachów na ogień zewnętrzny,
- właściwości funkcjonalnych urządzeń służących do wentylacji pożarowej,
- stopnia rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne od strony zewnętrznej,
- klas reakcji na ogień wyrobów (materiałów) budowlanych,
- toksyczności produktów rozkładu spalania materiałów.

W tym celu cytowane przepisy techniczno-budowlane używają określeń istotnych dla wymagań bezpieczeństwa pożarowego, jak: niepalny, niezapalny, trudno zapalny, łatwo zapalny, niekapiący, samogasnący, intensywnie dymiący. Klasy te odpowiadają reakcji na ogień.

Każdego władającego obiektem, także wspólnotę mieszkaniową, obowiązuje zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego użytkowanego obiektu. Z mocy §208 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – władający obiektem, w tym inwestor, powinien uwzględniać nie tylko przepisy techniczno-budowlane, ale również odrębne przepisy ochrony przeciwpożarowej, nawet gdyby to dotyczyło częściowej przebudowy lub montażu instalacji.

W tym miejscu powstaje pytanie, czy w „starych" użytkowanych obiektach budowlanych, w tym w budynkach wspólnot, obowiązuje ich władających stosowanie norm PN przepisów techniczno-budowlanych?

Przepisy końcowe cytowanego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, precyzują zakres stosowania ww. przepisów. Obejmuje on także użytkowane obiekty w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

Przepisy §207 ust. 2 rozporządzenia, dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, a także oświetlenia awaryjnego, o którym mowa w §181, stosuje się z uwzględnieniem §2 ust. 2 i 3a, również do użytkowanych budynków istniejących, jeżeli zagrażają one życiu ludzi.

Na potwierdzenie powyższych wywodów, warto przytoczyć przykłady orzeczeń sądowych. Na przykład NSA w wyroku z 17 marca 2006 r. (sygn. akt II OSK 654/05) czytamy: Uwzględnienie §2 ust. 2 rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie polega na tym, że w odniesieniu do budynków istniejących zamiast stosowania wymagań zawartych w rozporządzeniu można zastosować wskazania ekspertyzy technicznej (…) albo rzeczoznawcy budowlanego albo (...) – odpowiednio do przedmiotu ekspertyzy.

Natomiast WSA w Gliwicach, w wyroku z dnia 12 czerwca 2019 r. (sygn. akt II SA/Gl 64/19) orzekł: Przepisy

rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.) dotyczące bezpieczeństwa pożarowego znajdują zastosowanie – z mocy §207 ust. 2 w związku z §2 ust. 2 rozporządzenia – także do budynków istniejących w dacie wejścia w życie tego rozporządzenia, bez względu na datę ich budowy, pod warunkiem spełnienia przesłanek określonych w tym przepisie.

Normy PN dla wentylacji i klimatyzacji w budynkach

Po pierwsze, wentylacja i klimatyzacja powinny zapewniać odpowiednią jakość środowiska wewnętrznego, w tym wielkość wymiany powietrza, jego czystość, temperaturę, wilgotność względną, prędkość ruchu w pomieszczeniu, przy zachowaniu przepisów odrębnych i wymagań PN dot. wentylacji, a także warunków bezpieczeństwa pożarowego i wymagań akustycznych określonych w rozporządzeniu.

Po drugie, klimatyzację stosować w pomieszczeniach, w których ze względów użytkowych, higienicznych, zdrowotnych lub technologicznych konieczne jest utrzymywanie odpowiednich parametrów powietrza wewnętrznego, określonych w przepisach odrębnych i w PN dotyczących parametrów obliczeniowych powietrza wewnętrznego.

Po trzecie, instalowane w budynkach urządzenia do wentylacji i klimatyzacji wg przepisów dotyczących efektywności energetycznej, powinny odpowiadać wymaganiom przepisów. Instalacje klimatyzacji powinny być zaopatrzone w urządzenia, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach. W przypadku braku możliwości montażu urządzeń automatycznie regulujących temperaturę, oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach dopuszcza się stosowanie regulacji w strefie chłodzącej.

Po czwarte, wymaganie dotyczące regulacji temperatury stosuje się w przypadku stwierdzonej możliwości:

- realizacji z technicznego punktu widzenia, w oparciu o opinię sporządzoną przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w odpowiedniej specjalności,
- realizacji z ekonomicznego punktu widzenia, na podstawie porównania początkowych kosztów instalacji urządzenia, które automatycznie reguluje temperaturę, ze spodziewanymi oszczędnościami kosztów energii, wynikającymi z instalacji tych urządzeń, gdzie okres zwrotu z inwestycji jest nie dłuższy niż 5 lat.

Po piąte, obowiązują ograniczenia i zakazy, ponieważ w pomieszczeniu:

- z wentylacją mechaniczną lub klimatyzacją, nie można stosować wentylacji grawitacyjnej ani wentylacji hybrydowej. To nie dotyczy pomieszczeń z urządzeniami klimatyzacyjnymi niepobierającymi powietrza zewnętrznego.
- zagrożonym wydzieleniem się lub przenikaniem z zewnątrz substancji szkodliwej dla zdrowia bądź substancji palnej (mogących stworzyć zagrożenie wybuchem) stosować dodatkową, awaryjną wentylację wywiewną, uruchamianą od wewnątrz i z zewnątrz oraz zapewniając odpowiednią wymianę powietrza, zgodnie z BHP.
- w którym jest technologiczna emisja substancji szkodliwych o niedopuszczalnym stężeniu lub uciążliwym zapachu, należy stosować odciągi współpracujące z wentylacją ogólną, umożliwiając spełnienie w strefie pracy wymagań BHP.

Normy PN dotyczące wentylacji i klimatyzacji

Obowiązujące normy PN dla wentylacji i klimatyzacji:

1. PN-89/B-01410 Wentylacja i klimatyzacja. Rysunek techniczny. Zasady wykonywania i oznaczenia.
2. PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania.
3. PN-67/B-03410 Wentylacja. Wymiary poprzeczne przewodów wentylacyjnych.
4. PN-73/B-03431 Wentylacja mechaniczna w budownictwie. Wymagania.
5. PN-89/B-10425 Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne murowane z cegły. Wymagania techniczne i badania przy odbiorze.

Inne normy PN związane z wentylacją i klimatyzacją:

1. PN-EN 779+AC:1998 Przeciwpyłowe filtry powietrza do wentylacji ogólnej. Wymagania, badania, oznaczanie.

2. PN-77/B-02011 Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenie wiatrem.

3. PN-68/B-01411 Wentylacja. Urządzenia i elementy urządzeń wentylacyjnych. Podział, nazwy i określenia.

4. PN-76/B-03420 Wentylacja i klimatyzacja. Parametry obliczeniowe powietrza zewnętrznego.

5. PN-78/B-03421 Wentylacja i klimatyzacja. Parametry obliczeniowe powietrza wewnętrznego w pomieszczeniach przeznaczonych do stałego przebywania ludzi.

6. PN-87/B-03433 Wentylacja. Instalacje wentylacji mechanicznej wywiewnej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

Wymagania techniczno-budowlane wg PN

Wymagania techniczno-budowlane dotyczące przewodów wentylacyjnych według Polskich Norm (PN) to:

1. **Po pierwsze** – przewody z materiałów niepalnych – przewody wentylacyjne i klimatyzacji powinny być wykonane z materiałów niepalnych, a palne izolacje cieplne i akustyczne oraz inne palne okładziny przewodów mogą być stosowane tylko na zewnętrznej ich powierzchni w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia. Przepisu ww. nie stosuje się do budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiących jeden lokal mieszkalny.

2. **Po drugie** – elastyczne elementy trudno zapalne – elastyczne elementy łączące, służące do połączenia sztywnych przewodów wentylacyjnych z elementami instalacji lub urządzeniami, z wyjątkiem wentylatorów, powinny być wykonane z materiałów co najmniej trudno zapalnych, posiadać długość nie większą niż 4 m, przy czym nie powinny być prowadzone przez elementy oddzielenia przeciwpożarowego. Elastyczne elementy łączące wentylatory z przewodami wentylacyjnymi powinny być wykonane z materiałów co najmniej trudno zapalnych, przy czym ich długość nie powinna przekraczać 0,25 m.

3. **Po trzecie** – izolacje, izolacje cieplne i akustyczne zastosowane w instalacjach: wodociągowej, kanalizacyjnej i ogrzewczej powinny być wykonane w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia.

Szczegółowe wymagania dotyczące instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, z odpowiednią klasą odporności ogniowej

Instalacje wentylacji mechanicznej i klimatyzacji w budynkach, z wyjątkiem budynków jednorodzinnych i rekreacji indywidualnej, powinny spełniać następujące wymagania:

1. przewody wentylacyjne powinny być wykonane i prowadzone w taki sposób, aby w przypadku pożaru:

- nie oddziaływały siłą większą niż 1 kN na elementy budowlane,

- przechodzić przez przegrody, umożliwiając kompensacje wydłużeń przewodu;

2. zamocowania przewodów do elementów budowlanych powinny być wykonane z materiałów niepalnych, zapewniających przejęcie siły powstającej w przypadku pożaru w czasie nie krótszym niż wymagany dla KOO (klasa odporności ogniowej) przewodu lub klapy odcinającej;

3. w przewodach wentylacyjnych nie należy prowadzić innych instalacji;

4. filtry i tłumiki powinny być zabezpieczone przed przeniesieniem się do ich wnętrza palących się cząstek;

5. maszynownie wentylacyjne i klimatyzacyjne w budynkach M średniowysokich (SW) i wyższych oraz w innych budynkach > dwóch kondygnacji nadziemnych powinny być wydzielone ścianami o KOO ogniowej co najmniej E I 60 i zamykane drzwiami o KOO ogniowej co najmniej E I 30; nie dotyczy to obudowy urządzeń ponad dachem budynku.

Dopuszcza się jednak:

1. instalowanie w przewodzie wentylacyjnym nagrzewnic elektrycznych oraz nagrzewnic na paliwo ciekłe lub gazowe, których temperatura powierzchni grzewczych przekracza 160°C, pod warunkiem zastosowania ogranicznika temperatury, automatycznie wyłączającego ogrzewanie po osiągnięciu temperatury powietrza 110°C oraz zabezpieczenia uniemożliwiającego pracę nagrzewnicy bez przepływu powietrza;

2. zainstalowanie w przewodzie wentylacyjnym wentylatorów i urządzeń do uzdatniania powietrza pod warunkiem wykonania ich obudowy o KOO ogniowej E I 60.

Co jest zabronione?

Według przepisów o ochronie przeciwpożarowej „użytkowanie instalacji, urządzeń i narzędzi niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z przeznaczeniem albo warunkami określonymi przez producenta, bądź niepoddawanych okresowym kontrolom, o zakresie i częstotliwości wynikających z przepisów prawa budowlanego, jeżeli może się to przyczynić do powstania pożaru, wybuchu lub rozprzestrzenienia ognia" jest zabronione. Naruszenie takich zakazów jest objęte sankcjami karnymi zawartymi w art. 82 Kodeksu wykroczeń.

Szczególne wymagania dla pomieszczeń zagrożonych wybuchem

Po pierwsze, w pomieszczeniach zagrożonych wybuchem stosować urządzenia wstrzymujące automatycznie pracę wentylatorów w razie powstania pożaru i sygnalizujące ich wyłączenie, jeżeli działanie wentylatorów mogłoby przyczynić się do jego rozprzestrzeniania. W pomieszczeniach zagrożonych wybuchem należy stosować oddzielną dla każdego pomieszczenia instalację wyciągową.

Po drugie, usytuowanie wentylacyjnych otworów wyciągowych powinno uwzględniać gęstość względną par cieczy i gazów występujących w pomieszczeniu w stosunku do powietrza oraz przewidywany kierunek ruchu zanieczyszczonego powietrza. W pomieszczeniach, w których mogą występować palne pyły, tworzące z powietrzem mieszaniny wybuchowe, otwory wentylacji nawiewnej powinny być usytuowane oraz wykonane tak, aby nie powodowały unoszenia pyłów osiadłych.

Po trzecie, filtry, komory pyłowe i cyklony do palnych pyłów powinny być zlokalizowane w pomieszczeniach wydzielonych elementami oddzielenia przeciwpożarowego lub też na zewnątrz budynku, w miejscu bezpiecznym dla tych urządzeń oraz dla otoczenia. Wymagania ww. nie dotyczą przypadków uzasadnionych technologią, gdy filtry, komory pyłowe i cyklony stanowią bezpośrednie wyposażenie urządzeń i agregatów produkcyjnych.

Po czwarte, przewody wentylacyjne przed miejscem wprowadzenia do komór pyłowych i cyklonów powinny być wyposażone w urządzenia zapobiegające przeniesieniu się ognia. Komory pyłowe i cyklony dla pyłów tworzących z powietrzem mieszaniny wybuchowe powinny być wyposażone w klapy lub przepony przeciwwybuchowe, zabezpieczające konstrukcję cyklonu i komory, a także konstrukcję budynku przed skutkami wybuchu.

Zasady bezpieczeństwa pożarowego wg przepisów o ochronie przeciwpożarowej

Według przepisów WT, rozpoczęcie eksploatacji nowej, przebudowanej lub wyremontowanej budowli, obiektu lub terenu, maszyny, urządzenia lub instalacji albo innego wyrobu może nastąpić wyłącznie, gdy:

1. zostały spełnione wymagania przeciwpożarowe;

2. system ochrony, sprzęt, urządzenia pożarnicze i środki gaśnicze zapewniają skuteczną ochronę przeciwpożarową.

Przy tym władający obiektem musi zapewnić odbiór techniczny każdego nowego urządzenia i instalacji (legalnie założonej) oraz dysponować dokumentacją techniczną (w tym instrukcjami producenta) w tym zakresie, bo jest to przedmiotem kontroli organów.

Urządzenia przeciwpożarowe w obiekcie powinny być wykonane zgodnie z projektem PT uzgodnionym przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, a warunkiem dopuszczenia ich do użytkowania jest przeprowadzenie odpowiednich dla danego urządzenia prób i badań, potwierdzających prawidłowość ich działania.

Prawa właściciela lokalu – prawo i orzecznictwo

Jakie są prawa właściciela lokalu co do nieruchomości wspólnej, w tym czy ma on prawo dysponowania częścią wspólną w celu założenia swojego urządzenia lub instalacji?

Budowa instalacji i urządzeń, również instalacji i urządzeń klimatyzacji w części wspólnej, jest w istocie dysponowaniem nieruchomości na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 prawa budowlanego. A to zaliczane jest w orzecznictwie do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. Oznacza to, że zgodę na montaż instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych wydaje zarząd wspólnoty, ale po uzyskaniu uchwały właścicieli lokali

w tej sprawie. Zainstalowanie zatem klimatyzatora na części budynku jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i do jej przeprowadzenia konieczna jest uchwała właścicieli lokali. W tym zakresie obowiązują zarząd przepisy art. 21, art. 22 i art. 23 UWL. Czynność dokonana bez takiej uchwały jest bezwzględnie nieważna.

Potwierdzają to liczne wyroki sądów, m.in. wyrok SO Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 19 grudnia 2018 r. (sygn. akt IC 614/17): Montaż klimatyzatora na elewacji budynku – czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Ściana zewnętrzna budynku i elewacja budynku z pewnością stanowią przedmiot przymusowej współwłasności właścicieli lokali, o której mowa w art. 3 ust. 1 UWL, i jednocześnie część wspólną nieruchomości. Zainstalowanie zatem klimatyzatora na elewacji budynku jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i do jej przeprowadzenia potrzebna jest uchwała właścicieli lokali, w której wyrażą oni zgodę na jej dokonanie (art. 22 ust. 2 UWL).

W tym samym duchu wypowiedział się WSA we Wrocławiu, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 września 2019 r. (sygn. akt II SA/Wr 272/19) stwierdził: *Podstawową przesłanką do oceny, czy dane zamierzenie inwestycyjne jest zamierzeniem przekraczającym zakres zwykłego zarządu, jest ustalenie, czy czynność ta narusza lub zagraża interesom współwłaścicieli, czy narusza interes pozostałych współwłaścicieli obiektu i czy inwestycja taka może negatywnie oddziaływać na prawa właścicielskie do nieruchomości. Nie każde wykorzystanie części nieruchomości wspólnej na potrzeby przeprowadzanej inwestycji budowlanej winno być kwalifikowane jako czynność, wykraczająca poza zwykły zarząd rzeczą.*

Przeglądy okresowe placów zabaw

Redakcja AiMN

Wymagania dotyczące kontroli placów zabaw i innych obiektów małej architektury są regulowane przez przepisy. Zgodnie z art. 61 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane, właściciele oraz zarządcy mają obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa obiektu.

Na zarządcach spoczywa obowiązek utrzymywania obiektów małej architektury (np. placów zabaw lub siłowni plenerowych) w odpowiednim stanie technicznym, co wiąże się z wykonywaniem przeglądów, napraw oraz remontów. Zarządcą może być właściciel, osoba mianowana przez właściciela, zarządca nieruchomości, szkoła czy gmina.

Niewywiązanie się z obowiązku utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym jest naruszeniem przepisów. Dlatego warto regularnie planować kontrole stanu technicznego placów zabaw. Jakie są rodzaje tych inspekcji?

Ocena projektu

Inspekcja projektu obiektu małej architektury nie jest wymagana prawnie, ma jednak duże znaczenie, jeśli chodzi o dalsze prace. Niezgodności na etapie projektu mają potem swoje konsekwencje podczas montażu urządzeń. Projekt placu zabaw powinien być przygotowany z uwzględnieniem następujących przepisów:

1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. Z 1994 r. nr 89, poz. 414, z późn. zm.),
2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2002 r. nr 75, poz. 690, z późn. zm.),
3. Norm z grupy PN-EN 1176, dotyczącymi wyposażenia na place zabaw.

Kontrola pomontażowa

Kontrola pomontażowa pozwala ustalić poziom bezpieczeństwa placu zabaw – dotyczy obiektów nowo oddanych do użytku lub miejsc, w których wprowadzono istotne modyfikacje w wyposażeniu lub nawierzchni.

Podczas kontroli inspektorzy weryfikują zgodność zamontowanych urządzeń z wymaganiami poszczególnych norm, sprawdzając m.in.: możliwe zakleszczenia

różnych części ciała, wysokości swobodnego upadku, czy powierzchnie zderzenia. Kontrola pomontażowa powinna obejmować również badanie nawierzchni bezpiecznej (badanie HIC).

Na etapie kontroli pomontażowej zakładana jest zazwyczaj książka placu zabaw, do której wpisywane są bieżące kontrole oraz stan obiektu.

Kontrolę pomontażową należy zlecać wyłącznie wyspecjalizowanej jednostce inspekcyjnej. Norma PN-EN 1176-7 dodatkowo wymaga, aby osoba wykonująca inspekcję była osobą bezstronną/niezależną.

Rutynowa kontrola wzrokowa

„Rutynowa kontrola wzrokowa" to zgodnie z wcześniejszym wydaniem normy PN-EN 1176—7 „kontrola codzienna". Polega na regularnym sprawdzaniu ogólnego stanu placu, np. czystości oraz zużycia czy niszczenia urządzeń (np. brakujące lub połamane elementy). Częstotliwość takich oględzin powinna być uzależniona od stopnia użytkowania placu zabaw. Wyniki kontroli oraz jej przeprowadzenie warto odnotować w książce placów zabaw lub podobnym dokumencie. „Kontrola codzienna" nie wymaga specjalistycznego sprzętu lub szczegółowej wiedzy w zakresie norm, dlatego może ją wykonywać administrator placu zabaw lub inna osoba wyznaczona przez zarządcę.

Kontrola funkcjonalna

Powinna być przeprowadzana w odstępach od 1 miesiąca do 3 miesięcy. Jest to bardziej szczegółowy przegląd niż rutynowa kontrola wzrokowa. Sprawdza się podczas niego stan i stabilność urządzeń oraz stan fundamentów. Kontrolę może przeprowadzić administrator placu zabaw, po podstawowym przeszkoleniu.

Kontrola coroczna główna

Coroczna kontrola stanu technicznego to podstawowy przegląd placu zabaw, który służy przede wszystkim ustaleniu poziomu bezpieczeństwa użytkowanego obiektu. Podczas kontroli weryfikowany jest wpływ warunków atmosferycznych na urządzenia, np. pojawienie się korozji. Inspektorzy sprawdzają również m.in. to, jaki wpływ na bezpieczeństwo mają dokonane naprawy lub zainstalowane od ostatniej corocznej kontroli urządzenia.

Do przeprowadzania takiej inspekcji nie jest konieczne posiadanie uprawnień budowlanych (jak w przypadku kontroli pięcioletnich), jednak bardzo ważna jest znajomość norm z grupy PN-EN 1176.

Kontrola pięcioletnia

Place zabaw powinny podlegać również przeglądom pięcioletnim, które wymagane są zapisami ustawy Prawo budowlane.

Podczas tej kontroli sprawdzany jest stan techniczny urządzeń i fundamentów, otoczenie placu zabaw, przydatność obiektu do użytkowania. Do przeprowadzenia takiej inspekcji konieczne jest posiadanie uprawnień budowlanych oraz duża znajomość wymagań norm.

Raportowanie wyników kontroli

Wyniki każdej kontroli powinno się zapisywać i przechowywać do wglądu organów państwowych. Przy niektórych kontrolach (pomontażowej, corocznej głównej oraz pięcioletniej) musi zostać sporządzone także sprawozdanie. Powinny się w nim znaleźć dane o dokumentach, według których inspekcja została przeprowadzona (normy, przepisy), a także informacje dotyczące weryfikowanych wymagań (np. powierzchni zderzenia, zakleszczenia) oraz zidentyfikowanych nieprawidłowości.

Instytucje państwowe kontrolujące place zabaw

Istnieje kilka organów państwowych, uprawnionych do wykonywania pozaplanowych kontroli placów zabaw, siłowni plenerowych oraz parków linowych. Są to:

1. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego,
2. Główny Inspektorat Sanitarny („Sanepid"),
3. Ministerstwo Edukacji Narodowej (kontrola obiektów podlegających pod placówki edukacyjne, np. szkoły, przedszkola),
4. Inspekcja Handlowa.

Inspektorzy mogą weryfikować aktualny stan placu zabaw, dokumenty potwierdzające wykonywanie kontroli okresowych oraz pozostałą dokumentację wymaganą przez prawo. W przypadku nieprawidłowości na zarządcę obiektu może zostać nałożona kara grzywny lub nawet kara pozbawienia wolności, jeśli dopuścił się poważnych zaniedbań.

Źródło: instytut-nadzoru.pl

Place zabaw – jak o nie zadbać?

Damian Żabicki

Place zabaw na osiedlach wymagają szczególnej troski o bezpieczeństwo najmłodszych ich użytkowników, wiążą się zatem z szeregiem obowiązków, którym zarządcy osiedla muszą sprostać. Chodzi przede wszystkim o zapewnienie bezpieczeństwa poprzez okresową kontrolę i dbanie o prawidłowy stan techniczny urządzeń.

Place zabaw zdają się być obecnie standardem, zwłaszcza w przypadku nowych inwestycji. Nic bardziej mylnego. Zgodnie ze statystykami, place zabaw znajdują się na nieco mniej niż połowie osiedli mieszkaniowych. Częściej w dużych miastach niż w małych miejscowościach. Bez wątpienia, ci inwestorzy, którzy dostrzegają potrzeby mieszkańców w różnym wieku, przykładają dużą wagę do zapewnienia tego elementu małej architektury. Oczywiście, jeśli ich docelowymi klientami są obecni lub przyszli rodzice. Nie należy bowiem zapominać o nowym, ale coraz bardziej popularnym trendzie budowy osiedli dedykowanych seniorom. Tam jest wręcz odwrotnie – bliskość placu zabaw jest niewskazana, bowiem co do zasady generuje hałas.

Place zabaw zamknięte i ogólnodostępne

Tendencja zamykania placu zabaw „na klucz" i odgradzania się mniejszych społeczności jest szeroko krytykowana. Jej niewątpliwą zaletą jest to, że łatwiej kontrolować stan urządzeń zabawowych, bowiem mają do nich trudniejszy dostęp osoby niepożądane, w tym przede wszystkim wandale.

Niewątpliwie ogrodzenia na placach zabaw pełnią wiele praktycznych funkcji. Przede wszystkim uniemożliwiają maluchom oddzielenie się od przestrzeni zabawy, co ułatwia rodzicom opiekę nad najmniejszymi dziećmi. Zabezpiecza też teren przed zwierzętami, które mogłyby go zanieczyścić.

Polskie przepisy nie nakazują grodzenia placów zabaw decydując się jednak na takie rozwiązanie, należy wziąć pod uwagę polskie normy PN-EN1176:2009 oraz PN-EN 1177:2009. Zgodnie z nimi, ogrodzenie, jeśli istnieje, powinno być wykonane ze stabilnej konstrukcji, która uniemożliwia dzieciom zaklinowanie się w poszczególnych elementach. Powinno być także wyposażone w furtkę o szerokości co najmniej 1 m, co ma umożliwić dostęp rodzicom z wózkiem dziecięcym. Furtka ta powinna być otwierana na zewnątrz. Elementy ogrodzenia muszą być gładko zakończone, tak aby zapobiegać zranieniu się. Panele ogrodzeniowe zwykle nie przekraczają wysokości 1 m. Oczywiście, mowa tu o placach zabaw ogrodzonych, ale ogólnodostępnych. Należy je odróżnić od placów zabaw zamkniętych, które mają służyć mieszkańcom jednego osiedla lub poszczególnych bloków.

Utrudniony dostęp do placów zabaw zaburza relacje społeczne, wytycza nienaturalne granice i alienuje. Niemniej ogólnodostępne parki jordanowskie mogą generować większe koszty utrzymania i remontów, a także zwiększać odpowiedzialność administratorów za potencjalne wypadki.

Jest jeszcze trzecie rozwiązanie – zlokalizowanie osiedla przy ogólnodostępnych, miejskich parkach jordanowskich.

Najczęściej występujące błędy

1. Brak dbałości o naprawę drobnych, bieżących usterek i zniszczeń, co prowadzi do poważniejszych ubytków urządzeń zabawowych
2. Niedopasowanie urządzeń do wieku użytkowników placu zabaw, brak wydzielonych stref wiekowych dla najmłodszych, przedszkolaków i szkolnych dzieci
3. Mało urozmaicone wyposażenie placu zabaw
4. Zła orientacja zjeżdżalni na planie placu zabaw – ślizgi ustawione na południe nadmiernie nagrzewają się, uniemożliwiając korzystanie z atrakcji
5. Brak ławek, podręcznych śmietniczek i niezbędnego regulaminu
6. Prawodawca w art. 91 PB określił wysokość kar dla tych zarządców, którzy nie utrzymują obiektu w należytym stanie. Może na nich zostać nałożona grzywna nie mniejsza od 100 stawek dziennych, a nawet kara ograniczenia wolności lub jej pozbawienia do roku.

Plac zabaw zgodnie z prawem

Zgodnie z Prawem budowlanym, odległość osiedlowych placów zabaw i boisk od budynków powinna wynosić co najmniej 10 m. Jeśli chodzi o oddalenie od parkingów, wszystko zależy od tego, ile stanowisk parkingowych się na nich znajduje. Jeśli nie więcej niż 10 – wystarczy 7 m, jeśli między 11 a 60 – musi to być już 10 m. Pamiętajmy, że gdy parkingi są jeszcze większe, określona prawem odległość, w jakiej znaleźć się mogą place zabaw, rośnie dwukrotnie.

Istotne dla prawodawcy jest także zaprojektowanie i wybudowanie tego typu obiektu z zachowaniem wymogów w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji, p.poż, bezpieczeństwa użytkowania, a także określonych zasad higienicznych.

Kluczowe jest przy tym to, aby place zabaw użytkowane były zgodnie z ich przeznaczeniem, zachowały odpowiedni stan techniczny i wizualny i nie szkodziły środowisku.

Warto zaznaczyć, że w przypadku placów zabaw i innych elementów małej architektury nie ma konieczności występowania o pozwolenie na budowę. Wystarczy zgłoszenie.

Kontrole i naprawy placów zabaw

Na właścicielu bądź zarządcy spoczywa obowiązek utrzymania obiektu – mówi o tym art. 61 pkt. 1 PB. Z kolei normy europejskie zalecają wykonanie kontroli funkcjonalnej co 3 miesiące. Natomiast kontrole podstawowe należy wykonywać raz do roku.

Jeśli nadzór budowlany w toku przeprowadzonej kontroli stwierdzi nieprawidłowości zagrażające życiu czy chociażby zdrowiu, nakazuje ich usunięcie, a w skrajnych przypadkach – może nawet wystąpić o usunięcie całego obiektu.

Art. 70 PB stanowi, że właściciel lub zarządca odpowiedzialni są za naprawy, w trakcie kontroli lub w efekcie jej przeprowadzenia są zobowiązani usunąć uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które generują zagrożenia.

Kontrolom placów zabaw podlega także zgodność z wymogami norm ogólnych i dodatkowych wymogów bezpieczeństwa, a zatem PN-EN 1176 i PN-EN 1177.

Konserwacja elementów drewnianych

Elementy małej architektury, w tym placów zabaw, często zbudowane są z drewna. Najczęściej wykonane są z niego poręcze, pomosty i belki konstrukcyjne. Drewno to dość wymagający materiał zatem elementy drewniane powinny być zabezpieczone przed destrukcyjnymi dla nich warunkami atmosferycznymi – zwykle zaimpregnowane metodą próżniowo-ciśnieniową przez producenta. Jednak taka ochrona nie jest wieczna i wymaga powtórzenia konserwacji w określonym czasie – pierwszej zwykle po upływie 2 lat.

Prawodawca w art. 91 PB określił wysokość kar dla tych zarządców, którzy nie utrzymują obiektu w należytym stanie. Może na nich zostać nałożona grzywna nie mniejsza od 100 stawek dziennych, a nawet kara ograniczenia wolności lub jej pozbawienia do roku.

Konserwacja elementów drewnianych wymaga ich dokładnego oszlifowania, za sprawą którego usunięte zostaną ostre krawędzie. Kluczowe jest, aby przeprowadzać te prace w porze ciepłej i suchej, gdy nie ma opadów deszczu. Suche drewno pokrywa się preparatami ochronnymi – najczęściej stosowane są lakierobejce.

Konserwacja elementów ze sklejki i HDPE

Zabezpieczenia boczne, daszki w domkach oraz formatki bujaków sprężynowych bardzo często wykonane są ze sklejki wodoodpornej lub HDPE. Mocną stroną sklejek jest łatwość ich obróbki, a także możliwość nadania im żywych kolorów. Wadą jest to, że blakną one z czasem pod wpływem oddziaływania słońca i deszczu. Zdarza się też, że dochodzi do ich rozwarstwienia. Pierwszy z defektów ma charakter stricte estetyczny, drugi jednak może stwarzać ryzyko zranienia się przez dzieci. Dlatego też tak ważne jest, żeby tego typu uszkodzenie jak najszybciej odpowiednio zabezpieczyć. W tym celu dokładnie szlifuje się krawędzie sklejki, a następnie maluje farbą akrylową. Jej zadaniem jest nie tylko poprawa wizualna urządzeń zabawowych, ale także zabezpieczenie przed dalszym oddziaływaniem wilgoci.

HDPE jest materiałem droższym od sklejki, ale znacznie mniej kłopotliwym. Dlatego, choć na etapie inwestycji w plac zabaw podnosi jej koszt, warto rozważyć zakup urządzeń zabawowych, w których wykorzystany został właśnie ten materiał. Jego mocną stroną jest to, że praktycznie nie wymaga on zabiegów konserwacyjnych. HDPE nie ulega rozwarstwieniu, jego kolory nie blakną, a wykonane z niego płyty nie rozwarstwiają się. Jego konserwacja sprowadza się zatem do okresowego mycia wodą z łagodnym detergentem.

Co ważne zwłaszcza w przypadku otwartych placów zabaw – płyty mają lekko tłustą powłokę, dzięki czemu wykazują pewną odporność na wandali bazgrzących

po nich sprejem. Graffiti można z nich po prostu zmyć, bo cząsteczki farby nie wnikają w strukturę HDPE.

Plan i częstotliwość kontroli placu zabaw

Terminy kontroli wyznaczają przepisy normy PN-EN 1176-7, a dodatkowo określają instrukcje producenta. Powinny być one ujęte w dokumencie zawierającym plan kontroli placu zabaw.

Prawo budowlane zakłada, że właściciel czy zarządca obiektu budowlanego powinien zapewnić bezpieczne użytkowanie również w przypadku czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, wywołanych działaniem praw natury lub człowieka. Warto przy tym zauważyć, że takie elementy placu zabaw, jak piaskownice, huśtawki, karuzele, drabinki czy zjeżdżalnie również zaliczane są do obiektów małej architektury, co oznacza, że stosowane są do nich przepisy art. 3 pkt 1 i 4 ustawy z 7 lipca 1994 r. Zatem i one powinny utrzymywane w należytym stanie i konserwowane. Kontrola stanu technicznego i estetyki nie powinna być rzadsza niż raz na 5 lat. Co ważne, powinny je przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane o odpowiedniej specjalności, co reguluje art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. W wyniku kontroli sporządzany jest protokół, który zawiera informacje dotyczące stanu sprawności technicznej urządzeń.

Konserwacja elementów metalowych

Bez wątpienia elementy metalowe urządzeń zabawowych są bardziej odporne na działanie warunków atmosferycznych. W miejscach tarcia lub wycierania się w wyniku użytkowania dochodzi jednak do zdarcia powłoki lakierniczej. Dzieje się tak częściej, jeśli elementy metalowe zostały przez producenta zabezpieczone jedynie poprzez malowanie proszkowe – a wcześniej nie nałożył on na nie ochronnej warstwy cynku.

Tam, gdzie lakier zostaje wytarty, konieczne jest szybkie przeprowadzenie konserwacji, w innym bowiem przypadku rozpocznie się proces korozji, który nie tylko wpłynie niekorzystnie na estetykę elementu, ale także – a może przede wszystkim – na bezpieczeństwo jego użytkowania. Zabezpieczenie takich miejsc najczęściej polega na naniesieniu na nie lakieru, zwykle w postaci sprayu. Tam, gdzie pojawiła się już rdza, trzeba oczyścić z niej element, odtłuścić miejsce, a następnie nanieść powłokę lakierniczą. Jeśli jednak elementy są mocno skorodowane i zmniejszona jest ich wytrzymałość, koniecznie trzeba wymienić uszkodzoną część urządzenia zabawowego.

Konserwacja łańcuchów i lin

Wiele urządzeń zabawowych wyposażonych jest w łańcuchy oraz liny. Te, w razie uszkodzenia, bezwzględnie trzeba wymienić. Ich zadanie najczęściej sprowadza się do roli zawiesia, a skorodowane mogą się zerwać i doprowadzić do tragicznego w skutkach wypadku. Podobnie sprawa się ma z linami. Dodatkowo z przetartych mogą wystawać ostre elementy, o które łatwo można się zranić.

Estetyka i zieleń na osiedlu

Redakcja AiMN

Estetyka na osiedlu, wygląd elewacji budynków i ich otoczenia są bardzo ważnymi elementami, budującymi pozytywny wizerunek nie tylko samego osiedla, ale i jego zarządcy. Wpływają także na wzrost wartości nieruchomości.

To, jak wygląda obecnie i jak będzie się kształtowało w kolejnych latach nasze otoczenie, wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (o ile taki plan ustanowiono). Estetyka i funkcjonalność budynków powstających w przestrzeni miejskiej nie jest zatem przypadkowa i odpowiada zasadom kształtowania polityki przestrzennej gminy.

Zadbane otoczenie i estetyka budynków leżą także w kręgu zainteresowań zarządów spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, podnoszą bowiem nie tylko wartość rynkową władanej przez nich nieruchomości, ale i poziom zadowolenia mieszkańców. Im wyższy jest standard budynku, im nowocześniejsza jego bryła architektoniczna, im bardziej dostosowane przestrzenie rekreacyjne, tym większa satysfakcja mieszkańców z życia

w takim otoczeniu, a zarazem chęć mieszkania (i zakupu nieruchomości). Zaletą inwestycji jest przemyślana i estetyczna przestrzeń, wykorzystująca potencjał swojej lokalizacji. Jak wynika z analiz biur nieruchomości, osoby rozglądające się za nowym mieszkaniem obok metrażu, rozkładu pokoi, piętra czy lokalizacji coraz częściej zwracają uwagę właśnie na estetykę i najbliższe otoczenie, bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych.

Plany nowoczesnych osiedli znacznie różnią się od tych wybudowanych kilkadziesiąt lat temu. Na nowych osiedlach przestrzeni pomiędzy budynkami jest niewiele, stąd coraz większa liczba deweloperów decyduje się na tworzenie ogrodów na dachach budynków. Na osiedlach z tzw. wielkiej płyty zieleni jest znacznie więcej. Niestety w znamienitej większości przypadków zieleń ta zagospodarowana jest w niewłaściwy, dość przypadkowy sposób.

Pocieszające jest, że powoli, ale konsekwentnie zmienia się wygląd podwórek w polskich miastach. Poprawia się nie tylko ich estetyka, ale także zaczynają one pełnić nowe funkcje.

Ważna koncepcja

Bardzo ważnym elementem w procesie zmian przestrzeni osiedlowej jest przemyślana, całościowa koncepcja realizacji założeń. Pozwala to utrzymać jednolitą, spójną w funkcjonowaniu i odbiorze estetycznym przestrzeń. Coraz częściej administratorzy lub zarządcy osiedli mieszkaniowych angażują architektów krajobrazu do zaprojektowania terenu wokół budynków mieszkalnych. Wymagania stawiane otoczeniu są bowiem coraz wyższe – potrzeba tu oryginalnych pomysłów, wykorzystujących indywidualne uwarunkowania terenu. Architekt krajobrazu już na etapie projektowania terenu zieleni dla osiedla może podpowiedzieć przydatne wskazówki: np. komfortową szerokość ciągów pieszych oraz jak łagodnie poprowadzić ich trasy, aby zapewnić możliwie największy komfort chodzenia. Jednak jeśli zdecydujemy się na samodzielne zmiany otoczenia budynków, pamiętajmy, że najistotniejsza jest funkcjonalność zastosowanych rozwiązań oraz dostosowanie ich do potrzeb różnych grup wiekowych mieszkańców osiedla.

Zieleń na osiedlu

Planując kompozycje roślinne, należy bazować na różnych grupach roślin, jednak w przypadku wieloletnich osiedli, już zaaranżowanych, ale wymagających poprawy estetyki, główną ramę roślinną powinien tworzyć istniejący drzewostan. To ogromny walor, którego nie da się przecenić i „na szybko" zastąpić – na korony drzew dające cień w upalne dni trzeba będzie czekać wiele lat. Takie podejście pozwoli także zmniejszyć koszty wykonania terenu zieleni. Główną strukturę należy dopełnić roślinami zimozielonymi, które będą tłem dla kompozycji przez cały rok.

W obecnych czasach brakuje nam zieleni w przestrzeni miejskiej. Warto o nią zadbać, drzewa bowiem nie tylko dają cień w słoneczne dni i „wytchnienie dla oka", to także swego rodzaju filtr powietrza, który redukuje miejskie zanieczyszczenia i smog. Roślinność ma ponadto pozytywny wpływ na ludzi, sprawia, że otoczenie jest bardziej naturalne, kolorowe i przyjazne.

Rośliny sadzone pomiędzy blokami powinny być odporne na zanieczyszczenia, niekorzystne warunki miejskie, a ich pielęgnacja i utrzymanie nie mogą być zbyt wymagające. Wybór powinien paść na takie, które będą odporne na przymrozki, ale także będą bezpieczne dla mieszkańców (również dla dzieci bawiących się na placach zabaw). Najkorzystniejsze będą te, które nie wymagają częstego przycinania, nawadniania czy nawożenia. O wybór odpowiednich gatunków warto zapytać architekta krajobrazu lub ogrodnika.

Warto podkreślić jeszcze jedno: dobrze zaprojektowana zieleń na osiedlu powinna być atrakcyjna i funkcjonalna przez 365 dni w roku, a nie tylko wiosną i latem, kiedy rośliny kwitną. Dobrze przemyślany i dostosowany do potrzeb terenu projekt zapewnia sezonową zmienność, dynamikę kolorystyczną oraz estetykę otoczenia również zimą.

Kto dba o osiedlową zieleń?

Na większości osiedli o tereny zewnętrzne dbają pracownicy gospodarczy lub firmy specjalizujące się w pielęgnacji zieleni. Do ich podstawowych obowiązków należy m. in. zakładanie trawników, rabat kwiatowych, skalniaków, cięcie i karczowanie drzew, przycinanie i formowanie żywopłotów. Należy także pamiętać o częstym nawadnianiu oraz odpowiednim przycinaniu roślin, tak aby mogły ładnie rosnąć wśród osiedlowych bloków.

Prace porządkowo-pielęgnacyjne terenów zewnętrznych warto zlecić profesjonalnej firmie, która latem zajmie się dbaniem o zieleń, koszeniem i pielęgnacją trawników, nowymi nasadzeniami, ale także utrzymaniem czystości chodników – zamiataniem, zimą – odśnieżaniem i posypywaniem piaskiem parkingów i dróg dojazdowych. To ona odpowiedzialna będzie za inne codzienne prace porządkowe związane z utrzymaniem czystości i estetycznym wyglądem terenu.

Można też rozważyć zakup dla pracowników spółdzielni odpowiednich maszyn, które wspomogą utrzymanie porządku na osiedlu. Wśród oferty sprzętów przeznaczonych do pielęgnacji zieleni w przestrzeni publicznej najbardziej przydatne na osiedlowych podwórkach mogą się okazać drzewa kosiarki lub traktorki ogrodowe (koszące i odśnieżające), zmiatarki, miejskie odkurzacze do uprzątnięcia nie tylko liści, ale i rozrzuconych śmieci.

Mała architektura

Dodatkowe elementy małej architektury, które mogą poprawić walory estetyczne i funkcjonalne przestrzeni osiedlowej, to: ławki rozmieszczone w przemyślany sposób, fontanna lub oczko wodne dające przyjemny chłód latem, altana lub pergola zapewniająca zaciszne miejsce odpoczynku czy siłownia zewnętrzna, z której skorzystają chętnie dorośli w każdym wieku. Elementami, które ponadto powinny pojawić się na osiedlu, są: plac zabaw podzielony na strefy wiekowe (dla najmłodszych oraz starszych dzieci), ergonomiczne ciągi komunikacyjne, inne elementy małej architektury (przydatne kosze na śmieci, stojaki rowerowe) oraz atrakcyjne i funkcjonalne oświetlenie terenu. Przydatne okażą się także estetyczne ogrodzenia oraz niskie płotki, które zapobiegną wydeptywaniu trawników i bieganiu po ukwieconych rabatach.

Czasem trzeba też coś ukryć…

Aby otoczenie osiedla było przyjazne dla oka, niekiedy przydałoby się ukryć śmietniki czy trzepaki. Są to oczywiście elementy niezbędne do funkcjonowania osiedla, ale nie do końca estetyczne. Kiedyś szpecące ściany porastały pnącza bluszczu. Obecnie na rynku dostępne są nie tylko eleganckie wiaty i zabudowy śmietnikowe, ale nawet podziemne pojemniki na odpady. Śmieci w takim pojemniku ukryte są pod ziemią, co nie wywołuje negatywnych odczuć zapachowych i wizualnych. Systemy te sprawdzą się zwłaszcza na terenach wspólnot czy spółdzielni, które mają mało miejsca na tego typu zabudowę. Jak podaje jeden z producentów pojemników półpodziemnych, największy z nich o średnicy 170 cm zastąpi nawet 6 kontenerów o pojemności 1100 l. Dla porównania, aby uzyskać taką samą pojemność, wykorzystując tradycyjne pojemniki 1100 l, potrzebne byłoby miejsce o powierzchni ponad 8 mkw., nie licząc przestrzeni na swobodny dostęp do śmietnika czy wiaty. „Zaoszczędzone" w ten sposób miejsce można wykorzystać na dodatkowe miejsca parkingowe czy na użytek rekreacyjny.

Istotny jest tu też aspekt praktyczny, czyli możliwość utrzymania miejsc gromadzenia odpadów w porządku i czystości, muszą być więc one przewiewne ze względu na zachodzące tam procesy gnilne, łatwe do mycia i odkażania. Wygodę dają pod tym względem estetyczne ażurowe wiaty śmietnikowe – najlepiej zamykane na chipa, by ograniczyć podrzucanie śmieci i ich rozwiewanie, roznoszenie przez ptaki. Nie bez znaczenia jest też estetyczny i nowoczesny wygląd takiej zabudowy, a typowy śmietnik z wysypującymi się śmieciami nie będzie szpecił krajobrazu osiedla.

Estetyczna elewacja

Na estetyczny wygląd osiedla składają się także budynki. Niektóre przed termomodernizacją, niektóre już po. Warto przed przystąpieniem do prac zaplanować kolorystkę elewacji spójną na całym osiedlu, aby uniknąć pstrokatego efektu „klocków lego", zwłaszcza że coraz częściej wybór koloru elewacji pozostawia się mieszkańcom. Przed podjęciem ostatecznej decyzji pamiętajmy, by sprawdzić właściwości charakteryzujące poszczególne rodzaje tynków, aby dokonać optymalnego wyboru dla danej inwestycji.

Na wygląd elewacji wpływają kolor i struktura tynku oraz jej czystość (odporność na zanieczyszczenia oraz porastanie mchem). Wciąż najpopularniejszy jest tzw. baranek, ponieważ taką elewację łatwiej utrzymać w czystości, a także usuwać z niej zabrudzenia. Sprzyja temu jego struktura – gładka, bez dużych zagłębień, w których mogłyby gromadzić się zanieczyszczenia.

Ściany porośnięte nieestetycznymi glonami należy zabezpieczyć przed rozwojem mikroorganizmów specjalnymi produktami, np. tynkiem hydrofilowym. Jeśli budynek stoi w pobliżu ruchliwej ulicy, jego elewacja powinna być odporna na zabrudzenia, aby uniknąć mycia i częstego odnawiania elewacji. Na rynku są też dostępne powłoki zabezpieczające budynek przed aktami wandalizmu, takimi jak graffiti, ale w tym przypadku przydatny będzie także monitoring, aby schwytać wandala. A jak już niestety zdarzy się taki niechciany „malunek", do dyspozycji mamy środki zmywające nawet takie farby, przywracające pierwotną powłokę. Jeśli wyzwanie okaże się zbyt duże, warto wezwać profesjonalistów – firmę specjalizującą się w myciu i zabezpieczaniu ścian budynków.

Inaczej sprawa się ma w przypadku popularnych ostatnio murali. Tego rodzaju wielkoformatowa „sztuka na murze", swoiste obrazy, wykonywane często przez artystów, często zdobią zrewitalizowane budynki, stanowiąc charakterystyczną dla danego osiedla ozdobę. Murale ciekawie urozmaicają przestrzeń betonowych (najczęściej ślepych) ścian budynku i cieszą się dużym poparciem mieszkańców.

Ale pamiętajmy, że ładne osiedle to nie tylko fasady i elewacja, lecz także atrakcyjne i funkcjonalne przestrzenie wspólne.

Integracyjna przestrzeń wspólna

Rozwiązania estetyczne na współczesnych osiedlach coraz częściej łączone są z funkcjonalnością przestrzeni wspólnych. Standardem stały się atrakcyjne wizualnie fragmenty zieleni i miejsca przeznaczone do relaksu. Przemyślany układ i umiejscowienie małej architektury, zadaszeń, placów zabaw czy podświetlanych alejek stwarza mieszkańcom możliwość odpoczynku w atrakcyjnej wizualnie przestrzeni i rekreacji. Ale nie tylko. To także miejsce sąsiedzkich spotkań sprzyjające budowaniu więzi społecznych i przynależności do danej społeczności i miejsca. Niektóre zarządy osiedli, by zaktywizować i zintegrować mieszkańców, organizują często także konkursy na najpiękniej ukwiecony balkon, najatrakcyjniej zaaranżowany ogródek. Dzięki temu otoczenie budynku jest kolorowe, przyjemne dla oka, a niewielka sąsiedzka rywalizacja pozytywnie wpływa na mieszkańców osiedla.

Gdy nie ma miejsca na zieleń...

Na nowych osiedlach, często wkomponowanych między inne budynki na zasadzie plomby, brakuje miejsca na rozległe tereny zielone, z ławeczkami i ukwieconymi klombami. Wokół budynku mieszkańcy mają do dyspozycji tylko wąski trawnik i chodnik. Szczęśliwcy mieszkający na parterze zamiast balkonu mają kilkanaście metrów ogródka. I to wszystko. Rozwiązaniem w takiej sytuacji są ogrody na dachach. Z takich nowoczesnych zabiegów korzystają najczęściej deweloperzy, zwiększając tym samym przestrzeń wspólną i rekompensując mieszkańcom ograniczony dostęp do natury. Alternatywą są miniaturowe parki, których idea narodziła się w Stanach Zjednoczonych, a zyskują na popularności w Europie, coraz częściej można je również spotkać w Polsce.

Kieszonkowe parki powstają w miejscach po wyburzonych budynkach lub na niewielkich nieużytkach – wystarczy niewielka przestrzeń między budynkami czy placyk przed kamienicą. Wielkość takiego parku nie przekracza 5000 m^2.

Celem tego typu miejsc jest stworzenie warunków do odpoczynku, przyjemnego spędzenia czasu blisko natury, w kojącej zielonej przestrzeni. Kilka ławek, stolik do gry w szachy czy huśtawki dla dzieci sprawią, że małe oazy zieleni będą chętnie odwiedzane przez mieszkańców okolicznych bloków czy przechodniów.

Czego nie wolno robić na balkonie?

Redakcja AiMN

Wiosna w pełni, a cieplejsze dni sprzyjają częstszemu korzystaniu z balkonu. Mimo że to przestrzeń prywatna, należy pamiętać o obowiązującym prawie i zasadach oraz kulturze osobistej, aby nie utrudniać życia sąsiadom. Czego nie wolno robić na balkonie?

Wraz z nadejściem wiosny po ozdobne rośliny sięgają także mieszkańcy bloków, którzy zmieniają swoje balkony w miniogródki. Zapanowała wręcz moda na zielone balkony, które dla mieszkańców blokowisk stanowią namiastkę ogrodów wraz z grillowaniem.

Kara za piękny balkon

Upiększanie balkonu i oddawanie się kulinarnym pasjom może skończyć się surową karą. Uprawa roślin musi być zgodna z przepisami. Odnosi się to nie tylko do prawnych regulacji, ale także do norm społecznych. Przed sadzeniem balkonowych kwiatów warto sprawdzić **regulamin wspólnoty mieszkaniowej,** gdyż może on zawierać regulujące te kwestie zasady.

Trzeba pamiętać, aby ustawić doniczki w bezpieczny sposób. Najlepiej zamontować je na wewnętrznej stronie balustrady, żeby nie zagrażały przechodniom. Pojemniki na rośliny muszą być solidnie mocowane, żeby nie spadły przy silnym wietrze. Dla sąsiadów kłopotliwe może okazać się podlewanie. Należy robić to tak, aby nie kapało na głowę mieszkańcom niższych pięter.

Niezwykle ważny jest dobór roślin. Istnieją gatunki, które nadmiernie się rozrastają i ingerują w przestrzeń sąsiadów, np. dzikie wino, Można mieć na balkonie ścianę zieleni, ale niekoniecznie wszystkim to odpowiada. Niektóre rośliny mają bardzo intensywny zapach, albo pylą, co może być uciążliwe dla alergików.

Art. 75 Kodeksu wykroczeń wskazuje, że nieprawidłowe wystawianie ciężkich przedmiotów może prowadzić do mandatu w wysokości nawet 500 zł lub nagany. Niewłaściwe podlewanie roślin, które zalewa elewację budynku, także może skutkować nałożeniem kary.

Co z grillowaniem na balkonie?

Polskie prawo nie zabrania tego wprost, jednak w większości regulaminów spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych pojawia się zakaz używania otwartego ognia na balkonach. Grillowanie może się wiązać z ryzykiem pożaru, zaś unoszący się do wyższych pięter dym i zapach, to uciążliwość dla sąsiadów. Kompromisowym wyjściem z tej sytuacji może się okazać używanie elektrycznego, bezdymnego grilla, jednak lepiej się upewnić, czy spółdzielnia albo wspólnota mieszkaniowa nie wprowadziła przepisów zakazujących tego rodzaju urządzeń.

Pamiętać trzeba przede wszystkim o przepisach przeciwpożarowych, określonych w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r., które reguluje przepisy przeciwpożarowe w nieruchomościach. Zabrania ono rozpalania ognia w miejscu umożliwiającym zapalenie się materiałów palnych albo sąsiednich obiektów – w razie stwierdzenia naruszenia przepisów przeciwpożarowych, strażacy przeprowadzający czynności mają prawo do nakładania grzywny w drodze mandatu karnego.

W bardziej drastycznych przypadkach, gdy dojdzie do pożaru, sprawca odpowiadać może za przestępstwo z art. 163 par. 1 kodeksu karnego, czyli za sprowadzenie zdarzenia, które zagraża życiu lub zdrowiu wielu osób albo mieniu w wielkich rozmiarach, mające postać pożaru. Za popełnienie przestępstwa grozi kara pozbawienia wolności do lat 10. W przypadku śmierci człowieka lub ciężkiego uszczerbku na zdrowiu wielu osób sprawca podlegać będzie karze pozbawienia wolności od lat 2 do 12.

Hałaśliwe imprezy i dym

W przypadku, gdy zakłócenia przybierają formę częstych, hałaśliwych imprez trwających do późnych godzin nocnych, istnieje możliwość dochodzenia ochrony dóbr osobistych – takich, jak prawo do spokoju, odpoczynku i poczucia bezpieczeństwa. W pozwie można żądać zarówno zaprzestania naruszeń, jak i zadośćuczynienia pieniężnego. Zdarzają się wyroki zasądzające odszkodowania rzędu nawet 30 tysięcy złotych za szczególnie uporczywe naruszanie tych dóbr.

Zdecydowanie jednak hałas lub nieprzyjemny zapach szkodzą, obniżając i komfort życia w danym miejscu, jak również wartość rynkową posiadanej nieruchomości. Wskazywał na to w jednej ze swoich interwencji rzecznik praw obywatelskich. Chodziło o restaurację sąsiadującą z domem pewnego małżeństwa. Para uskarżała się na całonocne imprezy, które miały wywołać u nich nerwice. Rzecznik zażądał od starosty wszczęcia postępowania administracyjnego, aby takie imprezy nie odbywały się w nocy. A powołał się przy tym na przepisy Prawa o ochronie środowiska, określające zasady odpowiedzialności tego, kto oddziałuje na środowisko, w tym na zdrowie ludzi. Podstawą normowania stosunków sąsiedzkich jest jednak art. 144 kodeksu cywilnego. Zgodnie z nim właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, "które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych".

Zastosowanie mogą znaleźć też art. 23 i 24 kodeksu cywilnego, które regulują ochronę dóbr osobistych. Zgodnie z tymi przepisami, każdy ma prawo do ochrony takich wartości jak spokój, prywatność, poczucie bezpieczeństwa czy możliwość niezakłóconego korzystania z własnego mieszkania. Naruszenia te nie muszą mieć charakteru materialnego – wystarczy, że wywołują negatywny wpływ na stan psychiczny lub emocjonalny osoby poszkodowanej. W przypadku uciążliwego sąsiada – np. poprzez ciągły hałas, dym czy inne uporczywe działania – poszkodowany może wystąpić z pozwem cywilnym, żądając m.in. zaprzestania naruszeń, usunięcia ich skutków, a także zadośćuczynienia pieniężnego. Przepisy te mają zastosowanie w sytuacjach, gdzie inne środki, takie jak interwencja policji czy mediacja, okazują się niewystarczające. Dodatkowo, wezwanie do zaprzestania naruszeń, powołujące się na możliwość wystąpienia z takim pozwem, bywa skutecznym narzędziem prewencyjnym – często prowadzi do zmiany zachowania sprawcy jeszcze przed skierowaniem sprawy do sądu.

Źródło: infor.pl; prawo.pl


ADMINISTRATOR 24.
info