

CZYSTA I BEZPIECZNA POWIERZCHNIA: JAK O NIĄ ZADBAĆ

W okresie zimowym zarządcy powinni bacznie zwracać uwagę na to czym konkretnie zabezpieczają antypoślizgowo przestrzeń, którą zarządzają.



Jak wiemy, zgodnie z prawem budowlanym właściciel lub zarządca nieruchomości są zobowiązani zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt. Są to m.in. intensywne opady atmosferyczne (w tym opady śniegu), w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska (Ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.)

Naturalnie czy chemicznie?

Warto w związku z tym zwrócić uwagę na wykorzystanie środków chemicznych dostępnych na rynku i powszechnie stosowanych przez właścicieli posesji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2005 r. w sprawie rodzajów i warunków stosowania środków, jakie mogą być używane na drogach publicznych oraz ulicach i placach (Dz.U. 2005 nr 230 poz. 1960).

Nie chemiczne takie jak piasek o średnicy cząstek od 0,1 do 1 mm lub kruszywo naturalne lub sztuczne o uziarnieniu do 4 mm to najtańsza forma, ale jego uciążliwość polega na wnoszeniu

się do budynków na butach a po okresie zimowym zalegające kruszywo należy uprzątnąć.

Rodzajów zabezpieczenia chemicznego jest więcej. Chlorek sodu (NaCl) ma postać kryształków soli i obniża temperaturę zamarzania wody, działa do minus 6 st. C. Niestety niszczy obuwie, krawężniki, płytki chodnikowe i kostkę brukową oraz przyspiesza korozję podwozi i innych metalowych elementów samochodów, a nadmierne nagromadzenie soli powoduje zmianę odczynu podłoża zagrażając systemom korzeniowym roślin, które nie są zdolne pobierać wody z gleby, bo roztwór soli ją zatrzymuje. W konsekwencji rośliny tracą wigor i obumierają, co widoczne jest w okresie wegetacji wczesną wiosną i latem. Brzydko też wygląda zalegające na poboczach błoto pośniegowe, w którym kumuluje się nadmiar soli. Rośliny od wiosny należy dobrze nawadniać.

Chlorek wapnia (CaCl₂) który ma postać granulatu i ma właściwości higroskopijne, czyli w kontakcie z powietrzem pochłania wilgoć z otoczenia. Podczas tego procesu wytwarza również ciepło czego efektem jest roztopiający się lód i śnieg wokół niego. Zaletą jest to, że działa skutecznie podczas bardzo dużych mrozów, sięgających nawet minus 30 stopni C. Po wysypaniu chlorku wapnia na powierzchnię, śnieg i lód topią się pozostawiając po sobie czystą i nie śliską powierzchnię.

Chlorek magnezu (MgCl₂) w postaci granulek to silnie higroskopijny środek, pochłaniający wilgoć. Działa skutecznie podczas bardzo dużych mrozów, sięgających nawet - 50°C (przy czym gwarantowany efekt do - 32°C).

Sprzęt musi być dopasowany do miejsca

Aby utrzymanie nawierzchni zewnętrznej było efektywne konieczne jest używanie różnego rodzaju urządzeń mechanicznych, których przeznaczenie jednak należy każdorazowo dopasowywać do specyfiki terenu pod zarządem.

Małe urządzenia mechaniczne do odśnieżania dobrze sprawdzają się na niewielkich przestrzeniach np.: parkingach. Odśnieżarki wyglądem przypominają kosiarki ale są wyposażone w specjalistyczny wirnik, który zagarnia śnieg. Modele elektryczne sprawdzają się do odśnieżania niewielkich przestrzeni ze względu na stałą potrzebę dostępu do prądu. Przy większych terenach i ulicach trzeba używać sprzętu ciężkiego tj. pługów śnieżnych i odśnieżarek zamontowanych na samochodach lub traktorach. W przypadku dużych opadów należy wyznaczyć miejsca do przymowania śniegu, jeżeli brakuje takiego miejsca, trzeba śnieg transportować poza teren wspólnoty mieszkaniowej.

To wszystko o tyle istotne, że jeżeli dojdzie do wypadku podczas ruchu pieszego lub drogowego

odpowiedzialność karna i odszkodowawcza spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej określa to art. 415 k.c. poprzez stwierdzenie, że „obowiązany do naprawienia szkody jest ten, kto wyrządził szkodę ze swojej winy innej osobie na skutek swojego działania lub zaniechania”. Wspólnota mieszkaniowa ubezpiecza się od takich nieszczęśliwych wypadków polisą odpowiedzialności cywilnej ale warto szczególnie zwrócić uwagę na wysokość ubezpieczenia w tym zakresie oraz dokładnie zapoznać się z ogólnymi warunkami ubezpieczenia przed zawarciem takiej umowy.

Niezbędny stały monitoring sytuacji

Cała komunikacja na terenie nieruchomości w tym chodniki, drogi dojazdowe, drogi ewakuacyjne, parkingi muszą być utrzymywane w stanie zapewniającym bezpieczne przemieszczanie się dla jej użytkowników. Największe problemy związane z bezpiecznym użytkowaniem, sprawia okres zimowy, w tym opady śniegu i gołoledź co może spowodować wypadki podczas chodzenia lub poruszania się pojazdami. Jest to poważny problem, przed którym stają właściciele nieruchomości, ponieważ użytkowanie nieruchomości odbywa się bez przerwy, a opady i złe warunki atmosferyczne mogą wystąpić o każdej porze dnia i nocy. Dodatkowo na właścicieli nieruchomości zgodnie z ustawą z 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach został narzucony obowiązek utrzymania chodników przylegających do nieruchomości nie będących ich własnością.

Wspólnoty mieszkaniowe obowiązki utrzymania chodników i dróg dojazdowych w zakresie odśnieżania i zapobiegania występowaniu zagrożeń najczęściej zlecają firmom, które utrzymują czystość na terenie nieruchomości wspólnej. Warto doprecyzować w umowie z usługobiorcą odpowiedzialność z tytułu nienależytego wykonania usługi, a także jakie czynności usługodawca powinien wykonywać, jakie środki stosować, oraz określić czas reakcji na wystąpienie poszczególnych uciążliwości takich jak opady śniegu, gołoledź i oblodzenia. Elementem, który można zaproponować w umowie jest mapa nieruchomości oraz terenów przyległych z zaznaczonymi chodnikami i drogami, które są objęte usługą.

Problematycznym bywa wjazd do garażu podziemnego, który znacznie nachylony i oblodzony stwarza duże zagrożenie, dobrym rozwiązaniem wówczas jest podgrzewanie go poprzez listwy lub kable grzewcze, wtedy nie dochodzi do oblodzenia. Należy jednak pamiętać, że system ten wymaga stałej konserwacji.

Wejścia do budynków dla osób niepełnosprawnych oraz schody często są wykonane z płytek, któ-

re mokre lub oblodzone posiadają niską przyczepność. Można temu zaradzić montując listwy lub taśmy antypoślizgowe.

Regularne odśnieżanie dotyczy również dachu i uniemożliwia powstawanie sopli. Do odśnieżania dachu jest zobowiązany właściciel i zarządca nieruchomości. Mokry i ciężki śnieg, może doprowadzić do przeciążenia konstrukcji budynku i zawalenia się dachu oraz do uszkodzeń poszycia dachowego, rozszczelnienia obróbek blacharskich i orynnowania.

Sople powstają przy wahaniami temperatury. W ciągu dnia słońce topi warstwę śniegu. Woda nie mająca ujścia przez śnieg blokujący rynny wypływa w dół i przy kolejnym spadku temperatury zamara i tworzy lodowe sople. Po kilku dniach wahań temperatury, sople robią się coraz większe i cięższe, zagrażając upadkiem na ziemię. Brak prawidłowego utrzymania dachu pod kątem odśnieżania i likwidacji zagrożeń związanych ze spadającymi soplami lub zamrożonym śniegiem może spowodować wypadki lub uszkodzenia mienia i narazić na odszkodowanie co potwierdza między innymi wyrok sądowy z dnia 5 grudnia 2013 r. wydany przez Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy Sygn. akt II Ca 314/13.

Jeżeli sople stanowią zagrożenie i dostęp do nich jest utrudniony należy wezwać specjalistów. Osoby odśnieżające dachy powinny być odpowiednio przeszkolone oraz poinformowane o zagrożeniach i niebezpieczeństwach wynikających z wykonywanego przez nich zadania, ponadto powinny posiadać orzeczenie lekarskie pozwalające na wykonywanie pracy na wysokościach. W sytuacjach zagrożenia także straż pożarna poradzi sobie z soplami bez trudu. Do czasu przybycia służb należy odgrodzić teren lub wyłączyć z komunikacji zagrożone miejsca i zamieścić widoczną informację o zagrożeniu.

W celu uniknięcia powstawania sopli warto wyposażać się w antyoblodzeniowy system w rynnach składający się z przewodu grzejnego oraz czujnika temperatury i wilgoci, zapobiega powstawaniu lodu w rynnach oraz rurach spustowych. System chroni także pokrycie dachowe i fasady dachu, które w przypadku oblodzenia lub spływającej wody, mogą zostać uszkodzone. System antyoblodze-

niowy wiąże się z kosztami zakupu, instalacji oraz eksploatacji. Z pewnością jest dużym ułatwieniem w pozbyciu się niechcianego śniegu i sopli. Wspólnota mieszkaniowa musi przekalkulować, co jest bardziej opłacalne. Najważniejsze jest zawsze bezpieczeństwo.

Brak należytego utrzymania usuwania śniegu i sopli może nas narazić na karę z organu nadzoru budowlanego na podstawie Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U.2018.0.1202) – Prawo budowlane Art. 91a. mówi: „Kto nie spełnia, określonego w art. 61 obowiązki właściciela lub zarządcy przy utrzymaniu obiektu, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym,

Jeżeli dojdzie do wypadku podczas ruchu pieszego lub drogowego odpowiedzialność karna i odszkodowawcza spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej określa to art. 415 k.c. poprzez stwierdzenie, że „obowiązany do naprawienia szkody jest ten, kto wyrządził szkodę ze swojej winy innej osobie na skutek swojego działania lub zaniechania”.

użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkownika obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku”.

Częstym rozwiązaniem problemu jest podpisanie umowy ze specjalistyczną firmą zajmującą się usuwaniem zalegającego śniegu lub powstałych sopli na stałą obsługę, określenie w umowie sposobu

wzywania do rozpoczęcia usługi, zasad bezpieczeństwa, potwierdzania odbioru prac po każdorazowej usłudze. Odbiór prac może być utrudniony z powodu braku możliwości wejścia na dach i dokonania kontroli, więc należy wtedy prosić o wykonanie zdjęć obszaru objętego usługą i dokonywać archiwizacji zdjęć przez okres zimy. W umowie warto też uwzględnić, że w przypadku uszkodzenia podczas usługi poszycia lub innych elementów firma dokona naprawy na swój koszt.

Okres zimy jest bardzo pracowity i odpowiedzialny dla wspólnot mieszkaniowych pod kątem utrzymania chodników, dróg dojazdowych, sopli, zalegającego śniegu i lodu z dachów przez co nakłada szereg działań, by użytkownicy nieruchomości mogli bezpiecznie z niej korzystać, ważnym elementem jest podejmowanie wszelkich koniecznych działań, aby zapobiec wypadkom lub kolizjom tak żeby można wykazać, że dołożyliśmy wszelkich starań, by do tego nie doszło. ●

Artur Sobotka
Zarządca Nieruchomości