

Katarzyna Najbar*

Wpływ rozwiązań projektowych i wykonawczych na koszty utrzymania nowych budynków mieszkalnych

Wstęp

Zmieniające się warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne, powodują, iż koszty ich utrzymania stale rosną i w pewnym sensie nie można ich zoptymalizować. Celem artykułu jest wskazanie wpływu wybranych zmian ustaw oraz przepisów wykonawczych na wyższe koszty utrzymywania i dodatkowe obowiązki właścicieli i zarządców nieruchomości.

1. Rola deweloperów w kształtowaniu kosztów utrzymania obiektów

Każdego roku do użytku oddawane są kolejne budynki mieszkalne. Ich końcowi użytkownicy (właściciele lokali mieszkalnych i usługowych) spotykają się z coraz bardziej skomplikowanymi urządzeniami i instalacjami, w które zostają wyposażone nowe budynki, by sprostać obowiązującym wymaganiom stawianym przed projektującymi. Z punktu widzenia docelowych użytkowników nowe rozwiązania są stosunkowo często traktowane jako udogodnienia. W rzeczywistości okazuje się, że obowiązujące w okresie projektowania oraz powstawania obiektu wymagania techniczne, którym musiał sprostać deweloper, przyczyniają się do obciążenia użytkowników dodatkowymi, istotnymi kosztami utrzymania budynków oddanych do eksploatacji.

Inwestorzy są świadomi, że wiele zastosowanych przez nich rozwiązań posiada alternatywy, często tańsze w eksploatacji. Brak jednak działań w zakresie ich wyboru nie wynika ze złej woli inwestora tylko z przyjętej strategii, o czym mowa poniżej.

Aby osiągnąć trwałe oszczędności w fazie eksploatacji obiektu, należałoby zasięgnąć m.in. opinii zarządzających obiektami. W ramach współpracy w fazie przygotowawczej należałoby ocenić projekt architektoniczno-budowlany w zakresie: zapotrzebowania na powierzchnię wspólną, wyboru źródła energii cieplnej, sposobu opomiarowania me-

* Dr, Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, ul. Rakowicka 27, 31-510 Kraków, najbark@uek.krakow.pl

diów, organizacji ruchu na terenie planowanej inwestycji oraz skupić uwagę na rozwiązaniach prawnych i ich konsekwencjach w zakresie chociażby ponoszenia kosztów eksploatacyjnych [Najbar, 2013, s. 51].

Prowadzone w tym zakresie badania wskazują, że im wcześniej wprowadzona jest koncepcja zarządzania obiektem, tym większe możliwości uzyskania oszczędności długookresowych w funkcjonowaniu obiektu [Śliwiński, Śliwiński, 2006, s. 16]. Okazuje się, że odpowiednie decyzje i prace podjęte we wstępnych fazach projektu inwestycyjnego wpływają w dużym stopniu nie tylko na koszt realizacji inwestycji, ale także na koszty eksploatacji wytworzonej w tym procesie nieruchomości [Najbar, Nalepka, 2008, s. 101]. Podobne wnioski sformułowano w wyniku badań przeprowadzonych za granicą [Redlein, 2004, s. 35–37]. Pierwsze decyzje w fazie planowania inwestycji, dotyczące kierunku inwestowania, wielkości nieruchomości i jej technicznego wyposażenia, kształtują w ok. 70% koszty operacyjne zarządzania, na które w fazie eksploatacji nie można już wpłynąć.

Jak już wspomniano, inwestor, decydując się na pewne rozwiązania projektowe, kieruje się własnymi przesłankami, przyjętą strategią prowadzenia działalności, w tym m.in. odpowiednim kosztem realizacji inwestycji, założonym czasem jej realizacji (często podyktowanym zobowiązaniami wobec końcowych użytkowników), łatwością zastosowania pewnych rozwiązań i możliwością przeniesienia odpowiedzialności za realizowaną inwestycję na wykonawców, zwłaszcza w przypadku nowych rozwiązań technicznych. Niewątpliwie każdy projekt należy rozpatrywać oddzielnie. Budowa i utrzymanie obiektu są silnie zindywidualizowane. Różnią się one parametrami fizycznymi, funkcjonalnymi, lokalizacją, jak również różnymi obowiązującymi przepisami regulującymi warunki wznoszenia i sposób wyposażenia obiektów.

2. Zmiany wybranych przepisów w zakresie warunków technicznych projektowanych budynków

W trakcie kilkunastu lat obowiązywania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [rozporządzenie, 2002] dokonano kilku nowelizacji zawartych w nim przepisów. Do wspomnianych zmian przepisów należy dołączyć zmiany w zakresie prawa ochrony środowiska oraz ochrony przeciwpożarowej budynków.

Niniejszy artykuł porusza wybrane zmiany w przepisach z punktu widzenia wpływu nowych wymogów na koszty i problemy eksploatacji nowo powstałych obiektów. Szczególną uwagę zwrócono na przepisy związane z nowymi wymogami stawianym inwestorom i właścicielom nieruchomości mieszkaniowych.

Rozporządzenia zmieniające analizowane tu rozporządzenie to m.in.:

1. Nowelizacja z dnia 12 marca 2009 roku:

- dopuszczająca parkowanie samochodów w garażach, w których poziom podłogi jest poniżej poziomu ziemi, o ile wyposażono je w czujniki niedopuszczalnego poziomu stężenia gazu (gaz – propan),
- wprowadzająca awaryjne oświetlenie ewakuacyjne m.in. w garażach o pow. netto pow. 1000 m² oświetlonych wyłącznie światłem sztucznym,
- wprowadzająca obowiązek zasilania (co najmniej z dwóch niezależnych, samoczynnie załączających się źródeł energii elektrycznej) budynku, w którym zanik napięcia w elektroenergetycznej sieci zasilającej może spowodować zagrożenie zdrowia lub życia ludzi, poważne zagrożenie środowiska, a także znaczne straty materialne, dodatkowo w budynkach wysokościowych – zespół prądotwórczy.

2. Nowelizacja z dnia 6 listopada 2012 roku wprowadzająca cztery podstawowe obowiązki [www.transport.gov.pl]:

- montażu światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w nowo budowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, a także budynkach użyteczności publicznej służących celom związanym z oświatą i wychowaniem, zapewniającej w szczególności dostęp do szerokopasmowego Internetu,
- montażu w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych instalacji umożliwiającej odbiór cyfrowych programów telewizyjnych i radiofonicznych rozpowszechnianych w sposób rozsiewczy naziemny i satelitarny,
- zapewnienia, aby w tych budynkach istniały odpowiednie pomieszczenia lub miejsce na osprzęt i urządzenia instalacyjne do montażu instalacji telekomunikacyjnej,
- zapewnienia w tych budynkach instalacji telekomunikacyjnych umożliwiających świadczenie usług przez różnych przedsiębiorców telekomunikacyjnych niezależnie od stosowanej techniki dostępowej.

3. Nowelizacja z dnia 5 lipca 2013 roku wprowadziła:

- obowiązek stosowania w budynkach wysokich (liczba kondygnacji powyżej 8) i wysokościowych wentylacji mechanicznej lub nawiewno-wywiewnej, o ile zapewnienie odpowiedniej jakości środowiska wewnętrznego nie jest możliwe za pomocą wentylacji grawitacyjnej,
- sukcesywne zmniejszanie maksymalnych wartości wskaźnika określającego roczne obliczeniowe zapotrzebowanie budynku na nieodnawialną energię pierwotną do ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej i oświetlenia (etapy wprowadzenia nowych przepisów w podziale na lata od 1 stycznia 2014, 2017 i 2021).

W ostatnich latach zaszły istotne zmiany w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynków. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów [rozporządzenie, 2010] wprowadziło m.in. obowiązek stosowania systemu sygnalizacji pożarowej, obejmującej urządzenia sygnalizująco-alarmowe, służące do samoczynnego wykrywania i przekazywania informacji o pożarze, a także urządzenia odbiorcze alarmów pożarowych i urządzenia odbiorcze sygnałów uszkodzeniowych w budynkach, w których są zlokalizowane garaże podziemne, w których strefa pożarowa przekracza 1500 m² lub obejmujących więcej niż jedną kondygnację podziemną.

Rozporządzenie Ministra Środowiska z 24 lipca 2006 roku w sprawie warunków, jakie należy spełniać przy odprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego wprowadziło m.in. konieczność stosowania specjalistycznych urządzeń, zwanych separatorami substancji ropopochodnych, celem niewprowadzania wód opadowych lub roztopowych z powierzchni parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha do wód lub do ziemi bez oczyszczania (rozporządzenie, 2006, art. 19 ust. 1).

Przepisy techniczno-budowlane określają, jak należy projektować i wykonywać obiekty budowlane, by zapewniły trwałość i bezpieczeństwo na etapie użytkowania [Śleszyńska, 2012, s. 46]. Ogólny zakres przedmiotowy wymagań techniczno-budowlanych przedstawiony na przykładach powyżej jest nieadekwatny do stanu i rozwiązań technologicznych zastosowanych w starych, niezmodernizowanych budynkach, wybudowanych pod rządami poprzednich rozwiązań prawa budowlanego.

Wysoki poziom bezpieczeństwa użytkowania budynków i ich urządzeń dotyczy nowo powstających obiektów. Tymczasem wiadomo, że część istniejących i użytkowanych starych budynków wielorodzinnych nie posiada takiego wyposażenia ani nawet możliwości zamontowania wyposażenia i urządzeń, jakie przytoczono powyżej [Śleszyńska, 2012, s. 47].

Nowe przepisy należy rozpatrywać indywidualnie, czy zachodzi konieczność dostosowania obiektu do nowych warunków. Najczęściej przepisy te nie obowiązują projektów, dla których (przed wejściem w życie rozporządzeń zmieniających) został już złożony wniosek o pozwolenie na budowę lub odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego. Natomiast do użytkowanych, istniejących obiektów mieszkaniowych, wzniesionych przed wejściem w życie nowych przepisów (m.in. o ochronie przeciwpożarowej), prawo stosuje się w odniesieniu do przepisów bezpieczeństwa pożarowego, jeżeli istniejące obiekty „na podstawie przepisów odrębnych uznaje się za zagrażające życiu ludzi”.

Kiedy budynek zostaje oddany do użytkowania, rozpoczynają się nowe obowiązki ich właścicieli, które mają związek z bezpiecznym i zgodnym z prawem budowlanym użytkowaniem posiadanego budynku. Inwestor niebędący właścicielem nieruchomości ma obowiązek przekazać właścicielowi kompletną dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Ponadto powinien niezwłocznie zapewnić możliwość eksploatacji obiektu w sposób określony w dokumentacji budynku, w tym w dokumentacji projektowej, według zaleceń i instrukcji obsługi i konserwacji, w tym instrukcji urządzeń technicznych podlegających państwowemu dozorowi technicznemu. Należy również zapewnić przestrzeganie przepisów prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie przeciwpożarowej [Śleszyńska, 2012, s. 303; Pellicer i inni, 2009, s. 205]. Warto zapoznać się również z warunkami gwarancji udzielanych przez producentów urządzeń i wykonawców instalacji. Często by móc z niej skorzystać, należy urządzenia zgłosić właściwemu nadzorowi i kontroli, coraz częściej wykonywanych wyłącznie przez firmy wykonawcze lub ich autoryzowane serwisy.

Przepisy, które zmieniły warunki techniczne wyposażenia budynków w urządzenie i instalacje, można rozpatrywać na poszczególnych etapach powstawania obiektu mieszkaniowego. Na etapie projektowania niezbędne jest przygotowanie odpowiedniej dokumentacji projektowej obejmującej nowe rozwiązania techniczne, dotychczas niepraktykowane i niesprawdzone. W ostatnich latach głównie można do nich zaliczyć projekty z zakresu ochrony przeciwpożarowej (ppoż.).

W trakcie dokonywania przedmiaru robót lub/i specyfikacji technicznej sporządzający te dokumenty nie posiadają dokładnej wiedzy na temat możliwych do wykorzystania materiałów, kosztów robocizny i czasu trwania nowych, dodatkowych prac.

Na etapie wykonawstwa generalni wykonawcy eksperymentują z niesprawdzonymi dotychczas ekipami, otrzymują bardzo rozbieżne oferty zarówno w zakresie zastosowanych rozwiązań, jak i cen. W momencie wejścia w życie nowych wymagań technicznych brakuje doświadczeń w stosowaniu odpowiadających przepisom rozwiązań wykonawczych. Z punktu widzenia tematu niniejszego artykułu autorka stara się przedstawić w sposób najpełniejszy konsekwencje przedstawionych rozwiązań na etapie eksploatacji nowych obiektów.

3. Konsekwencje wprowadzonych zmian projektowych na etapie użytkowania obiektu

Przytoczone wcześniej przepisy wprowadzają konieczność uświadomienia właścicielom i zarządcom tych obiektów zmian i problemów, które ujawniają się na kilku płaszczyznach eksploatacji budynków:

1. Odpowiedzialności, w tym m.in. obowiązek utrzymania przez właściciela lub zarządcę budynku wielorodzinnego urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w stanie pełnej sprawności technicznej i funkcjonalnej, oznakowanie dróg ewakuacyjnych, drzwi ppoż., zbiorników ppoż., utrzymywanie dróg pożarowych w stanie umożliwiającym wykorzystanie tych dróg przez jednostki straży pożarnej.
2. Kosztów utrzymania, które często nie dają się oszacować w początkowym etapie funkcjonowania obiektu, zawierających wysokie opłaty za serwis gwarancyjny, końcowi użytkownicy ponoszą często jednorazowe opłaty np. za przyłącza do TV, konieczność utrzymania takich urządzeń i instalacji jak UPS, agregaty prądotwórcze, konserwacja zbiorników ppoż., systemu sygnalizacji pożaru (m.in. utrzymywanie telefonu w zakresie połączeń do firmy monitorującej ten system, firmy serwisującej system oraz pogotowie pożarowe) w budynkach pozbawionych ochrony w postaci monitoringu oraz pracowników ochrony fizycznej, utrzymywanie pompowni ścieków, ogrzewanie rur spustowych, podgrzewanych podjazdów do hal garażowych, utrzymywanie wysokiej mocy w umowach z dostawcami energii na wypadek zdarzeń, w przypadku których załączą się przykładowo wentylatory o dużej mocy.

3. Czynności (obowiązków) do wykonania, w tym m.in. właściciele separatorów są zobligowani do wykonywania prac serwisowych (czyszczenia separatorów) celem ich prawidłowego utrzymania, tak by nie powodowały powstania zanieczyszczeń ani ryzyka powstania zanieczyszczeń [www.separator.pl]; zarządzający powinni zabezpieczyć obiekt przed osobami postronnymi bądź zabezpieczyć urządzenia istotne z punktu widzenia zapewnienia bezpieczeństwa w obiekcie.

Wzrastające koszty utrzymania nowych obiektów są nie tylko konsekwencją zmieniających się przepisów techniczno-budowlanych. Przyczyną tego stanu rzeczy są również fakty, tj.:

1. Minimalizacja kosztów produkcji przez deweloperów.
2. Przenoszenie przez deweloperów odpowiedzialności na wykonawców (wraz z wymogiem wykupienia dodatkowego ubezpieczenia OC); ci ostatni coraz częściej zobowiązują docelowych właścicieli obiektu do zlecenia im kosztownych obowiązkowych serwisów instalacji i urządzeń celem utrzymania warunków gwarancji.
3. Przenoszenie kosztów produkcji na podwykonawców, m.in. na potencjalnych dostawców Internetu w zakresie okablowania obiektu, na dostawców mediów w zakresie wyposażenia obiektu w niezbędne urządzenia w zamian za długoterminowe, w praktyce nienaruszalne umowy sprzedażowe, wiążące każdego następcę prawnego inwestora (właściciela obiektu).
4. Realizacja projektów na nieodpowiednich gruntach, co często jest wynikiem niedostatecznej ilości czasu na przygotowanie terenu oraz niedokładnej analizy technicznej. Inwestorzy skupują tanie działki, nie w pełni uzbrojone, o istotnych wadach, tj. podmokły teren, jego znaczne nachylenie, stosunkowo niewielka powierzchnia. Konsekwencje są łatwe do przewidzenia:
 - teren należy odwodnić,
 - aby zapewnić odpowiednią ilość terenów biologicznie czynnych, zieleni projektuje się na dachach obiektów,
 - aby spełnić wymóg odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, wykonywane są kilkupoziomowe parkingi podziemne lub instalowane są platformy w garażach wielostanowiskowych,
 - aby zapewnić prawidłowy odbiór ścieków, wyposaża się teren w prywatną przepompownię ścieków.

Zarządzający bądź właściciele nowo powstałych obiektów powinni przeanalizować dokumentację techniczną celem ustalenia zakresu wy-

maganych serwisów, przeglądów oraz wysokości koniecznych do poniesienia kosztów utrzymania. Czasem niezbędne jest wykonanie audytów (ekspertyz) technicznych w poszczególnych branżach, których autorzy odniosą się do zastosowanych rozwiązań i zaproponują zmiany mające na celu optymalizację kosztów utrzymania. Niezbędna jest również analiza umów serwisowych, sprzedażowych oraz warunków gwarancji.

Zakończenie

Klienci poszukujący lokalu do zamieszkania bądź traktujący to dobro jako miejsce do ulokowania kapitału analizują ofertę zakupu lokalu, kierując się od lat niezmiennymi kryteriami, tj. ceną zakupu, lokalizacją, funkcjonalnością, odległością od komunikacji miejskiej itd. Zaprezentowane w niniejszym artykule dodatkowe wybrane wyposażenie obiektu klienci traktują bardzo pozytywnie – jako nowatorskie udogodnienia. W rzeczywistości należy łączyć je z wysokimi kosztami utrzymania, a następnie remontowania, jak również z codziennymi problemami w normalnym funkcjonowaniu obiektu. Liczba świadomych klientów rośnie z inwestycji na inwestycję. Deweloperzy, chcąc sprzedać kolejne projekty, muszą liczyć się z koniecznością rozpoznania kosztów eksploatacji lokali oraz części wspólnych budynków, zanim obiekt zostanie oddany do użytkowania, a nawet na wcześniejszym etapie, gdyż ta sprawa zaczyna również interesować potencjalnych klientów.

Literatura

1. Kania K. (2004), *Działalność developerska na przykładzie nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Krakowie”, nr 649, Kraków.
2. Najbar K. (2013), *Rynek usług zarządzania nieruchomościami*, Poltext, Warszawa.
3. Najbar K., Nalepka A. (2008), *Udział zarządcy nieruchomości w projektach deweloperskich*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie”, nr 792, Kraków.
4. Pellicer E., Yepes V., Teixeira J., Moura H., Catala J. (2009), *Zarządzanie budową*, Poltext, Warszawa.
5. Redlein A. (2004), *Facility Management*, Diplomica Verlag, Hamburg.
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.

7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719.
8. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełniać przy odprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, Dz. U. z 2006 r. Nr 137, poz. 984 z późn. zm.
9. Śleszyńska E. (2012), *Przegląd, konserwacja i roboty budowlane w zarządzanym budynku. Prawo, praktyka, orzecznictwo*, ABC a Wolters Kluwer business, Warszawa.
10. Śliwiński A., Śliwiński B. (2006), *Facility management*, C.H. Beck, Warszawa.
11. www.separator.pl, dostęp dnia 28.02.2014.
12. www.transport.gov.pl, dostęp dnia 6.03.2013.

Streszczenie

Zmieniające się warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne, powodują, iż koszty ich utrzymania stale rosną i w pewnym sensie nie można ich zoptymalizować. Autorka w pierwszej części artykułu przedstawia wybrane zmiany w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych, a następnie wskazuje na konsekwencje tych zmian skutkujące wyższymi kosztami utrzymywania i dodatkowymi obowiązkami dla właścicieli i zarządców nieruchomości.

Słowa kluczowe

prawo budowlane, zarządzanie kosztami, eksploatacja obiektów mieszkaniowych

The impact of design solutions and implementing maintenance costs of new residential buildings (Summary)

The changing technical conditions to be met by buildings cause that maintenance costs are constantly rising and in a sense they can not be optimized. The author in the first part of the article presents some changes to the existing technical regulations – construction and then points to the consequences of these changes reflect the higher costs of maintaining and additional responsibilities for owners and property managers).

Keywords

construction law, cost of management, operation of residential buildings