

Nowe mieszkania bez barier architektonicznych a działania dewelopera

Mieszkania bez barier architektonicznych powinny być standardem w ofertach deweloperów. Wydaje się jednak, że obowiązujące przepisy nie są wystarczająco precyzyjne, a inwestycje bez barier na rynku pierwotnym nie zawsze zaspokajają potrzeby osób z niepełnosprawnościami, seniorów i pozostałych grup, które na co dzień potrzebują przemyślanych udogodnień. Jakie rozwiązania powinny posiadać mieszkania dla osób, które mają trudności w poruszaniu się? Do czego prawo zobowiązuje dewelopera? Jak inwestorzy dopasowują projekty osiedli do potrzeb nabywców?

Obecnie obowiązujące prawo budowlane określa warunki dostosowania nowego obiektu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Dotyczą one zarówno budynków użyteczności publicznej, jak i nieruchomości mieszkalnych. Naturalnie więc w ofercie z rynku pierwotnego pojawiają się mieszkania standardowo wyposażone w szereg udogodnień i przygotowane z uwzględnieniem potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

63% osób z niepełnosprawnościami planuje zamieszkać samodzielnie

Raport końcowy „Badanie potrzeb osób niepełnosprawnych” realizowany na zlecenie Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, wskazuje, że zdecydowana większość badanych (63%), która aktualnie mieszka z rodzicami lub opiekunami, chce w przyszłości zacząć samodzielne życie i jest przekonana, że będzie to możliwe¹.

Z kolei 30% ankietowanych deklaruje, iż w związku ze swoją niepełnosprawnością potrzebuje specjalnych udogodnień lub dostosowań mieszkaniowych, które umożliwią im bezpieczne oraz komfortowe życie. Dotyczy to przede wszystkim osób z dysfunkcją ruchu (43%), a w mniejszym stopniu osób z dysfunkcją wzroku (29%). Dlatego też tak istotne jest, by na rynku pierwotnym pojawiały się mieszkania dostępne i łatwo adoptowalne do wszystkich potrzeb przyszłych mieszkańców.

Co mówi prawo budowlane o obiektach przystosowanych dla osób z niepełnosprawnościami?

W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. art. 5. ust. 1. zapisano:

*Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: [...] 4. **niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze; 4a) minimalny***

¹ Raport Końcowy - „Badanie potrzeb osób niepełnosprawnych”, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, 2017.

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

W kolejnych przepisach wymienione są warunki przystosowania obiektów budowlanych oraz udogodnienia, jakie należy wprowadzić, by ułatwić osobom starszym oraz z niepełnosprawnościami codzienne funkcjonowanie i poruszanie się w budynku. Jednak „minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych” to założenie, które na rynku rozumiane jest niejednoznacznie. Podobnie jak określenie „mieszkanie dostępne”.

Nowe budynki – jak powinny być przystosowane?

Każdy wznoszony obecnie dom wielorodzinny musi być przystosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Trzeba pamiętać, że przepisy odnoszą się nie tylko do konstrukcji samego budynku, ale również otoczenia wokół niego, czyli do miejsc parkingowych, drogi dojazdowej, wiaty śmietnikowej i innych elementów inwestycji.

Jak wskazuje raport PFRON – najważniejsze i najczęściej wskazywane obszary wymagające dostosowania w związku z niepełnosprawnością dotyczą przede wszystkim przystosowania łazienki (59% badanych, w tym 74% wśród osób z dysfunkcją ruchu), a w drugiej kolejności ułatwień w dostępie do mieszkania (42%, w tym ponad połowa osób z dysfunkcją ruchu), a w trzeciej kolejności dostosowania podłogi (35% ogółem i 39% wśród osób niepełnosprawnych ruchowo)².

Istotne w przystosowywaniu budynków do potrzeb osób z niepełnosprawnościami będą też choćby: szerokości drzwi i przejść w korytarzach, wysokość montażu paneli urządzeń elektronicznych i przycisków, wielkość windy i jej lokalizacja względem budynku.

Nowy trend – obiekty dostępne dla wszystkich mieszkańców

Prawo budowlane wskazuje deweloperom zasady działania w odniesieniu do osób z niepełnosprawnościami, wyznaczając niezbędne minimum udogodnień i rozwiązań, które muszą pojawić się na nowopowstających osiedlach.

Firmy deweloperskie realizują wytyczne w różnym stopniu – niektóre z nich spełniają wyłącznie określone przepisami minimum, inne wprowadzają udogodnienia, które mają ułatwić codzienne funkcjonowanie nie tylko osobom z ograniczeniami motorycznymi i osobom starszym, ale również rodzicom, którzy przemieszczają się z wózkami z małymi dziećmi, osobom niedosłyszącym, niewidomym oraz najmłodszym mieszkańcom osiedli.

Pionierskie osiedle bez barier na warszawskim Mokotowie

W konsekwencji na polskim rynku nieruchomości powstają osiedla bez jakichkolwiek barier architektonicznych – dostosowane do potrzeb wszystkich mieszkańców w stopniu znacznie

² Raport Końcowy - „Badanie potrzeb osób niepełnosprawnych”, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, 2017.

wykraczającym poza ustawowe minimum udogodnień. Przykładem pierwszej takiej inwestycji w Polsce jest warszawskie osiedle Holm House.

- Zapewnienie podstawowych wymagań wynika ze spełnienia przepisów obowiązującego prawa regulujących takie obszary jak: stosowanie i parametry pochylni, szerokości przejść, czy zastosowanie wind. Jednak w niektórych realizacjach, których przykładem jest Holm House, udaje się nam poszerzyć paletę rozwiązań poza podstawowy zakres. Począwszy od likwidacji różnic poziomów, umieszczenia elementów wyposażenia na komfortowych wysokościach, przez zapewnienie wygodniejszej przestrzeni manewrowej w mieszkaniach i częściach wspólnych, aż po zastosowanie kontrastowej kolorystyki oraz oznaczeń w języku Braille'a – komentuje Michał Badowski, architekt i dyrektor pracowni HRA Architekci.

Inwestorem pionierskiej, w pełni dostępnej inwestycji w Polsce jest Skanska Residential Development Poland. Deweloper zdobył certyfikat Obiekt bez barier, wydawany przez Fundację Integracja. Proces certyfikacji wiązał się z przeprowadzeniem niezwykle szczegółowych audytów, które sprawdzały poziom dostosowania inwestycji do wielu restrykcyjnych wymogów na etapie przygotowania projektu oraz po zrealizowaniu obiektów. Skanska objęła certyfikacją pierwszy i drugi etap osiedla Holm House – na każdym z nich 40% mieszkań zostało pozbawionych jakichkolwiek barier architektonicznych. W sumie to aż 151 mieszkań ze wszystkich 373 lokali.

- Od zawsze, projektując nasze osiedla, dużą wagę przywiązywaliśmy do kwestii dostępności. Jednak kilka lat temu postanowiliśmy, że rozszerzymy zakres dostosowania inwestycji do różnorodnych potrzeb wszystkich przyszłych mieszkańców – tak rozpoczęła się nasza wieloletnia współpraca z Fundacją Integracja. Dzięki pomocy i wielu wskazówkom, które otrzymaliśmy od ekspertów z Fundacji, udało się nam zaprojektować i wybudować pierwszą w Polsce, pionierską inwestycję mieszkaniową z certyfikatem Obiekt bez barier – mówi Agnieszka Karwala, menadżer projektu Holm House w spółce mieszkaniowej Skanska.

Mieszkania do „szybkiego” dostosowania

Przy projektowaniu mieszkań dostępnych dla wszystkich mieszkańców kluczowe jest spojrzenie na inwestycję holistycznie, w perspektywie długoterminowej. Należy pamiętać, że zdolności motoryczne i potrzeby mieszkańców zmieniają się wraz z ich wiekiem lub w wyniku np. nieszczęśliwych zdarzeń losowych. Dlatego konieczne jest tworzenie takich mieszkań, które w krótkim czasie i przy wykorzystaniu stosunkowo niskiego budżetu można przearanżować i dostosować do zmieniających się potrzeb lokatorów.

– Zależy nam na tym, by myśląc o dostępności, projektować budynki, które dają właścicielom dużą elastyczność aranżacyjną – dzięki niej przyszli mieszkańcy mogą niewielkim kosztem dostosować przestrzeń mieszkania do swoich potrzeb. Aktualnie zakładamy, że w przypadku certyfikowanej inwestycji – minimum 40% wszystkich mieszkań będzie właśnie takimi mieszkaniem – dodaje Agnieszka Karwala z firmy Skanska.

Architekci zauważają jednak, że o budynku przyjaznym wszystkim jego mieszkańcom deweloperzy powinni myśleć już na wczesnym etapie prac projektowych – tylko wtedy możliwe jest zastosowanie takiego podejścia, które umożliwi wprowadzenie niezbędnych udogodnień oraz rozwiązań architektonicznych podlegających łatwym modyfikacjom.

- Z naszej perspektywy ważne jest, aby decyzje dotyczące możliwości uwzględnienia rozwiązań zwiększających poziom dostępności budynku były podejmowane na etapie jego programowania, co gwarantuje możliwość ich harmonijnego wprowadzenia, by w rezultacie uzyskać poczucie spójnej całości – mówi **Michał Badowski z pracowni HRA Architekci**.

Popyt na mieszkania bez barier

Mieszkaniami w pełni dostępnymi interesują się przede wszystkim osoby starsze, gotowe na zakup nowego mieszkania, które zapewni im komfort podczas codziennego funkcjonowania. Pary planujące wspólną przyszłość i założenie rodziny również zwracają uwagę na to, czy ich potencjalne mieszkanie umożliwi im chociażby wygodne przemieszczanie się z wózkiem dziecięcym. Dla nabywców istotne jest to, aby nieruchomości bez barier miały zróżnicowane metraże, a przez to były w zasięgu portfeli różnych grup przyszłych użytkowników.

- Zainteresowanie deweloperów certyfikacją obiektów mieszkaniowych sukcesywnie rośnie, natomiast najważniejszy jest fakt, że wzrasta także zainteresowanie klientów. Dzięki wieloletnim działaniom Integracji, mającym na celu nagłośnienie potrzeb związanych z dostępnością, coraz więcej klientów pyta o certyfikat już na etapie sprzedaży albo po oddaniu budynku – wyjaśnia **Jarosław Bogucki, dyrektor ds. rozwoju Integracja LAB**. - Coraz większa grupa klientów kupuje mieszkania z myślą o rodzicach i szuka wtedy budynków certyfikowanych przez Integrację. Certyfikatem „Obiekt bez barier” może się pochwalić już 6 budynków, a pracujemy nad kolejnymi 20. Warto podkreślić, że na początku mówiliśmy o potrzebie dostępnych mieszkań tylko w Warszawie. Obecnie zainteresowanie certyfikowanymi obiektami widać również w innych częściach kraju, m.in. w Trójmieście i we Wrocławiu – dodaje **Bogucki**.