

Możliwości dobudowy wind są, tylko kasy brak i prawo kuleje

W budynkach z wielkiej płyty mieszka w Polsce prawie 13 mln osób. Część z nich była budowana w latach 60., 70. i 80. ubiegłego wieku. Są to głównie budynki cztero- i pięciokondygnacyjne. Oznacza to – bo ówczesne przepisy takie były – że nie są wyposażone w windy. Mieszkańcy tych budynków, młodzi, gdy się wprowadzali, obecnie w wieku emerytalnym, mają problem z dostaniem się i wydostaniem się z własnego mieszkania. A akcja zamiany mieszkań i przeprowadzek starszego pokolenia na niższe kondygnacje na potrzebną skalę wymaga konkretnego zaangażowania zespołu ludzi.

O tym, czy istnieją możliwości techniczne pozwalające na taką modernizację budynków z wielkiej płyty, żeby dało się w nich zainstalować windy, rozmawiają: dr inż. **Anna Ostańska** – adiunkt **Politechniki Lubelskiej**, specjalizująca się w problematyce rewitalizacji wielkiej płyty i cyklicznych interdyscyplinarnych badaniach ankietowych, w literaturze zwanych CIBA; mgr inż. **Tomasz Adamiak** – kierownik Działu Rozwoju Winda-Warszawa Sp. z o.o., 20 lat w branży dźwigowej; **Adrian Smółka** – specjalista ds. sprzedaży i **Marcin Radwański** – specjalista ds. projektowania dźwigów z **Fabryki Urządzeń Dźwigowych w Bołęcinie** oraz **Sabina Augustynowicz** – redaktor naczelna „Administratora”.

Redakcja: Jako społeczeństwo starzejemy się, a prognozy demograficzne są niepokojące. Tymczasem budynki z wielkiej płyty często nie są dostosowane do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych. Czy są rozwiązania umożliwiające pogodzenie wielkiej płyty ze zmianami demograficznymi, by domy te nie stały się gettami dla starych ludzi?

Anna Ostańska: Od 2004 roku, tj. od kiedy prowadzę badania społeczne, ich analizy potwierdzają, że zmiany demograficzne postępują i coraz więcej osób staje się więźniami swoich mieszkań, bo nie mogą się z nich samodzielnie wydostać, gdyż brakuje transportu pionowego. W mojej ocenie – jako konstruktora – nie jest to sytuacja bez wyjścia. W większości wysokich budynków prefabrykowanych znajdzie się miejsce na szyb windy czy przystanki. Już w 2009 roku propozycje takie przedstawiłam choćby w mojej monografii, proponowałam rozwiązania dla lubelskich budynków z wielkiej płyty, np. poprzez likwidację komór zsympowych i ich przebudowę na potrzeby szybu windowego, co wymaga zorganizowania gromadzenia śmieci na zewnątrz, ale jednocześnie umożliwia ich segregację. Istniejący szyb zsympowy można wówczas



Od lewej: S. Augustynowicz, Tomasz Adamiak, Adrian Smółka, Marcin Radwański, Anna Ostańska.

dostosować do potrzeb instalacji dźwigów, przeznaczonych dla osób poruszających się na wózkach, a komorę wykorzystywaną dotychczas na kontenery na śmieci przerobić na pierwszy przystanek windy. Są już takie realizacje, sprzed kilku lat w Europie Zachodniej. Widziałam je np. w Hamburgu w 2016 roku.

Red.: U nas nie ma takich realizacji?

Tomasz Adamiak: W budynkach pięciokondygnacyjnych nie. Nasza firma prowadziła podobną realizację, ale w budynku wyższym. Wykorzystaliśmy przestrzeń zsympową, ale w tym wypadku chodziło o zwiększenie możliwości transportowych istniejącej windy i umożliwienie dostępu do niej z poziomu wejścia do budynku.

AO: No właśnie, bo wbrew pozorom to, że jest winda, nie oznacza, że spełnia ona warunki przewidziane do transportu osób na wózkach inwalidzkich, które powinny mieć zapewniony swobodny wjazd z poziomu chodnika.

Marcin Radwański: A propos ograniczeń. Większość instalowanych wind ma udźwig 500 kg, więc osoby niepełnosprawne trafiają na barierę już przy wejściu – jest ono za wąskie, by wózek inwalidzki mógł bez problemu wjechać do windy.

Red.: A co wtedy, gdy do pierwszego stopnia trzeba jakoś dotrzeć, bo nie ma wejścia z poziomu i są schodki? Czy wystarczy klasyczna pochylnia dostosowana do transportu wózków?

TA: Wszystko zależy od tego, jak został zaprojektowany budynek. Jeśli klatki są wąskie, a żeby dotrzeć do poziomu przystanku trzeba pokonać kilka stopni, to planując montaż windy trzeba uważać, by nie zająć drogi pożarowej.

AO: Coraz częściej montuje się pochylnie, ale niestety niekiedy ażurowe. Mają one rozwiązać problem docierania do przystanku windowego znajdującego się na pierwszej kondygnacji, ale ten ażur od razu eliminuje korzystanie z nich, np. kobiety w szpilkach – matki z dziećmi, niosące zakupy czy osoby idące z kulą bądź laską, która może utknąć w ażurze kraty. Przeciwko temu rozwiązaniu przemawia również jego uciążliwość dla mieszkańców parteru, ponieważ odgłosy terkoczących na metalowym podjeździe kółek ale też samo przechodzenie pod oknem może stanowić nie lada problem powodujący obniżenie komfortu psychicznego i korzystania z pomieszczeń od strony podjazdu. Jednak nie tylko zsympy można wykorzystać na szyby windowe. Moją autorską propozycją jest

wejście do klatki od drugiej strony niż obecnie i wjazd na każdą z kondygnacji przez wydzielony w pionie mieszkań, wtórnie wstawiony (we fragment pokoju) szyb windy. Już w 2004 roku stwierdziłam, że są mieszkania, w których kiedyś mieszkała pięcioosobowa rodzina (ja tak mieszkałam), a teraz pozostało jedno czy dwoje starszych ludzi, bo dzieci „wyfrunęły” w świat. Starszym osobom duży metraż nie jest już potrzebny, generuje tylko comiesięczny obowiązek wynikający z kosztów utrzymania. Moim zdaniem, gdyby mieszkańcy wyrazili zgodę na przebudowę jednego (najczęściej zbędnego) pokoju na potrzeby transportu poziomego, dzięki któremu będą mieli ułatwione wyjście z domu, problem byłby w zasadzie rozwiązany.

Red.: *Nie uważa Pani, że to mało prawdopodobne, by ktoś zrezygnował z jednego pokoju na rzecz zorganizowania w nim przystanku windowego?*

Adrian Smółka: Zwłaszcza że zgodę musieliby wyrazić właściciele mieszkań na wszystkich kondygnacjach w pionie nadającym się do takiej adaptacji. To bardzo dobry pomysł, ale możliwy do zrealizowania na przykład, gdyby mieszkańcom można było zaproponować w pobliżu inne mieszkania o podobnej powierzchni. Znając polskie realia, śmiem twierdzić, że do przekonania o konieczności inwestycji mielibyśmy ok. 15 osób, a to niemało.

TA: Jest jeszcze jeden problem – służby konserwujące windy muszą mieć dostęp do najwyższego przystanku, gdzie najczęściej instalowana jest wciągarka. Ponadto nie wolno zapominać o ewentualnych działaniach służb ratowniczych. Przepisy, które wejdą w życie od września tego roku, dopuszczają co prawda, żeby do maszynowni wchodziło się przez mieszkanie, ale wymagają notarialnie poświadczonej zgody właściciela na udostępnianie takiego pomieszczenia konserwatorowi, co będzie wymagało szczególnych uzgodnień.

AO: Da się to zrobić, ale potrzebna jest współpraca konstruktora, architekta i np. socjologa, który przygotowuje prezesów spółdzielni mieszkaniowych do rozmów z mieszkańcami budynków o konieczności zmian. Najtrudniejszy do pokonania jest bowiem opór ludzki. Często spotykanym argumentem są koszty takiego przedsięwzięcia, ale na to również jest sposób. Systemy prefabrykowane mają w większości „zapas” w fundamentach, które wytrzymają większe obciążenie niż cztery czy pięć kondygnacji. Można więc to wykorzystać i nadbudować dwie kondygnacje, a uzyskane w ten sposób mieszkania sprzedać, zyskując

fundusze na adaptację budynku do potrzeb osób z problemami motorycznymi (nie w pełni sprawnych, mających problemy z poruszaniem się po schodach).

AS: Pozyskanie środków finansowych na adaptację budynku ze sprzedaży dobudowanych mieszkań może być możliwe w dużych miastach. W małych miejscowościach, gdzie nie ma popytu na nowo wybudowane przez deweloperów mieszkania, to się nie sprawdzi. Nie znajdują się bowiem chętni na ich zakup.

Red.: *Jakie realizacje mające na celu instalowanie wind tam, gdzie ich nie było, są w tej chwili udziałem firm dźwigowych?*

MR: Najczęściej są to małe bloki. Dostawiamy szyby do budynku, ale problemem stają się koszty i ich podział pomiędzy mieszkańców. A nie są to koszty małe. Jeżeli podzielimy je po równo, to da się jakoś sprawę załatwić. Gorzej, gdy buntują się mieszkańcy parteru, nie widzący sensu partycypacji w kosztach budowy windy, z której praktycznie nie będą korzystać. Wszyscy chcieliby proporcjonalnego podziału kosztów z uwzględnieniem kondygnacji, na którą dojeżdżają. Oznacza

TA: My przymierzamy się do realizacji ciekawej inwestycji z dostępem do windy przez balkony i jedyny problem, który powstał, bo z dobudowaniem nie ma problemu, to brak możliwości ewakuacji innej niż przez lokal mieszkalny. Jest to duży kłopot na etapie eksploatacyjnym. Natomiast co do wbudowania windy w budynek z wielkiej płyty, ze spocznikami między piętrami, często ogranicza nas powierzchnia tychże spoczników i w tym wypadku rozwiązaniem rzeczywiście mogłoby być wyjście przez lokal.

AO: Chcę zwrócić uwagę na jeszcze inny problem, związany z dobudową windy od strony balkonu, gdzie mamy strop, drzwi i próg balkonowy. Nie wszędzie da się poszerzyć wejście na balkon tak, by zmieścił się wózek inwalidzki, bo często są to balkony na „święteczny garnek z kapustą”. Choć ostatnio słyszałam o progu wyrównującym studentów z Politechniki Rzeszowskiej, którzy opracowali go dla swojego profesora. Ale wracając do Lublina – tam, gdzie istnieje możliwość wycięcia ścianek i przełożenia zainstalowanego często na ścianie przy drzwiach balkonowych grzejnika, warto to zrobić. We Francji np. zrealizowano takie rozwiązania w budynkach, gdzie zdemontowano ściany osłonowe, które



to, że gro środków będą musieli wyłożyć mieszkańcy najwyższych pięter. Niemalych przecież, bo dobudowa murowanego szybu windowego oraz instalacja dźwigowa wraz z kabiną, przy założeniu że nic nas nie zaskoczy, np. konieczność przełożenia jakichś instalacji – to ok. 300 tys. zł na jedną klatkę schodową. Realizujemy też inne inwestycje, ale wymagające przebudowy klatki schodowej, co z kolei rodzi komplikacje na etapie realizacji przedsięwzięcia, gdyż część mieszkańców na 2-3 tygodnie trzeba wyprowadzić z budynku, zapewniając im lokum zastępcze, bo zamykamy drogę transportu. Rosną też koszty – o ok. 100 tys.

następnie zamknięto ciepłymi fasadami szklanymi oraz dostawiono bufor ogrodu zimowego z fragmentem balkonu. Dzięki temu zwiększono powierzchnię rekreacyjną w mieszkaniach, bez ingerencji w układ mieszkania i uwolniono ludzi zamkniętych dotychczas w swoich mieszkaniach, dodatkowo uzyskano walor otwarcia budynku na widoki, dzięki szklanej fasadzie oraz obniżono zużycie energii o 60%. Zauważyć jednak trzeba, że firmy wykonawcze, które realizowały taką inwestycję, miały przykładowo dostęp do mieszkania przez trzy godziny w celu przebudowy łazienki, na taki czas mieszkańcy opuszczali swoje lokale. I co ciekawe, jeśli firma nie zmieści-

ta się w umówionym czasie, to w umowie miała zapisane, że płaci karę właścicielowi mieszkania. Nie słyszałam w polskiej rzeczywistości o takiej umowie spółdzielni czy wspólnoty z firmą wykonawczą. Zmierzam do tego, że wyobrażenie uciążliwości robót dla mieszkańców jest tak duże, że i z tego względu nierzadko nie wyrażają oni na nie zgody. Ale cykliczne interdyscyplinarne badania potwierdzają, że postulat potrzeby rozwiązania problemu zmechanizowania komunikacji pionowej nie starzeje się, a wręcz przeciwnie – nabiera wartości. Piętnaście lat temu osoby z grupy wiekowej 25-50 nie były jeszcze zainteresowane tego rodzaju usprawnieniem, ale obecnie mając 40-65 lat widzą to z innej perspektywy.

AS: U nas wszystko rozbija się przede wszystkim o koszty. Na Zachodzie koszt dobudowy windy jest podobny jak w Polsce, ale społeczeństwo jest zamożniejsze, więc wydatek kilkuset złotych miesięcznie nie obciąża budżetu domowego Niemca czy Francuza w tak znaczny sposób jak polskiego emeryta.

TA: Istnieje możliwość otrzymania kredytu preferencyjnego z Banku Ochrony Środowiska na termomodernizację, do której można włączyć także windy.

AO: Nie sposób nie zgodzić się z opinią, że największą przeszkodą stanowią nie bariery techniczne, na które zawsze znajdzie się sposób, ale finansowe i mentalne. Z prowadzonych przeze mnie cyklicznych interdyscyplinarnych badań ankietowych (2004–2009–2014 i nadal) wynika, że przeciętny mieszkaniec budynku wielorodzinnego na pytanie o to, ile byłby skłonny dopłacić w skali roku do remontu budynku (poza stałymi opłatami i funduszem remontowym) odpowiada, że 200 zł. Zaledwie kilka procent deklaruje 1000 zł, 17-25% – 500 zł. Jak zatem widać, mieszkańcy sami finansowo takiej inwestycji nie udźwigną, a nie ma w Polsce takich grup jak w Niemczech, wspierających szeroko pojętą rewitalizację, która jest szerszym pojęciem niż modernizacja, ograniczająca się najczęściej do poprawy technicznej substancji mieszkaniowej. W procesie rewitalizacji zespół projektowy zajmuje się nie tylko technicznym utrzymaniem nieruchomości, ale także człowiekiem i jego potrzebami. Niezbędne jest zatem szersze podejście do problemu niż tylko modernizacji i poprawy technicznej.

AS: Zauważmy również, że w rozmowie koncentrujemy się na tym, jak tę windę zbudować, a nie mówimy o kosztach eksploatacji i konserwacji.

MR: Przy okazji kosztów eksploatacji warto zwrócić uwagę na tzw. prąd zwracany przy zastosowaniu energooszczędnych źródeł zasilania. To, czego się nie wykorzysta, wraca



na licznik ogólny i zwiększa liczbę wykorzystanych kilowatów. W efekcie płaci się dwukrotnie za tę samą energię. Ma to sens tylko w budynkach z szybkimi dźwigami i dużą liczbą przystanków – w wieżowcach, szpitalach.

TA: Słuszna uwaga również z powodu możliwości wystąpienia awarii wind w okresie już pogwarancyjnym. Winda jest tylko urządzeniem technicznym, w którym może zdarzyć się awaria, a koszty jej usunięcia, spowodowane np. koniecznością wymiany określonych podzespołów mogą być znaczące.

MR: Warto jeszcze spojrzeć na tendencje na rynku producentów wind. To ważne przy podejmowaniu decyzji o inwestycji. Niektórzy producenci zachowują się jak producenci samochodów, którzy określają żywotność swoich aut. Jeśli czas pracy windy ma wynosić np. 10 lat, trzeba liczyć się z tym, że po tym okresie czeka nas ponownie ten sam wydatek, pomniejszony o koszty budowy szybu windowego. Nie wolno więc zapominać o stopie zwrotu inwestycji.

AO: Z moich badań wynika, że koszty towarzyszące instalacji windy stanowią 70-80 proc. kosztów łącznych. Przy czym Czesi policzyli, że jeśli chcielibyśmy sfinansować



budowę napowietrzanego garażu jednopiętrowego, to jest to nieopłacalne. W mojej ocenie przy finansowaniu dobudowy windy z nadbudowy kondygnacji należałoby nadbudować co najmniej dwa piętra, bo jedno może się nie opłacać, co w efekcie nie pokryje niezbędnych kosztów planowanej nadbudowy.

Red.: *Czy w takim razie możemy podsumować, że inwestycja windowa w budynkach, w których wind nie było, jest kosztowna, ale ze wszech miar opłacalna ze społecznego punktu widzenia? Środki na jej sfinansowanie też można znaleźć, a korzyści są ogromne, bo pomijając nawet aspekt społeczny i poprawę komfortu życia, zwiększamy wartość samej nieruchomości. Czy zgadzają się Państwo z tymi stwierdzeniami?*

TA: Opowiadamy się jak najbardziej za dobudową wind, jednak należałoby wypracować rozwiązania prawne, które umożliwiłyby pozyskanie na ten cel funduszy unijnych. Możliwości techniczne istnieją zawsze, ale ograniczenia finansowe, a także prawne bardzo utrudniają realizację takich inwestycji. Jedynie w przypadku budynków, których mieszkańcy mogą pokryć koszty de facto z funduszu remontowego, trochę takich inwestycji powstaje. Jednak tam, gdzie mieszkańcy muszą dodatkowo znaleźć środki na ich sfinansowanie, piętrzą się problemy.

MR: Podobnie jak mój przedmówca mogę stwierdzić: jesteśmy gotowi do realizacji takich inwestycji, ale niestety brakuje na nie funduszy. Dlatego częściej niż windy instalowane są platformy z podjazdem na balkon dla mieszkańców parteru. A mógłby przecież powstać program poprawy dostępności budynków dla osób niepełnosprawnych, analogiczny chociażby do programu wymiany tradycyjnych kotłów na ekologiczne źródła ciepła. Jednak nie ma takiego programu i nie ma też na razie niestety w tej kwestii spektakularnych sukcesów i statystyk.

AO: Uważam, że jeżeli nie zaangażujemy do współpracy samych mieszkańców, możemy zapomnieć o poprawie komfortu życia niepełnosprawnych poprzez dobudowę wind, bo tak naprawdę nie ma zainteresowania starszymi osobami. W Polsce nic się nie robi, żeby uporządkować senioralny rynek mieszkaniowy, a bez swoistej inwentaryzacji zasobów mieszkaniowych w tym zakresie, nie da się ocenić realnych potrzeb jakie powinny być zaspokojone. Dziś czas ująć w planowaniu i realizacji rewitalizacji osiedli mieszkaniowych potrzeby współczesnego, najczęściej starszego człowieka, bo modernizacja jest już niewystarczająca.