

## ARTYKUŁ:

### „OBOWIĄZKI ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI W OKRESIE ZIMOWYM – OBCIĄŻENIE ŚNIEGIEM ”

DR INŻ. KRZYSZTOF MICHAŁIK  
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY  
BIEGLY SĄDOWY  
WYKŁADOWCA  
KATEDRA BUDOWNICTWA  
WYŻSZA SZKOŁA TECHNICZNA  
W KATOWICACH  
wstmichalik@biurokonstruktor.com.pl

W artykule dokonano szczegółowego przeglądu przepisów prawnych dotyczących użytkowania i utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym, zapewniającym ich bezpieczne użytkowanie, ze szczególnym uwzględnieniem budynków w okresie zimowym, obciążenia śniegiem i obowiązków zarządców nieruchomości wymaganych przez Prawo Budowlane.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) obok spraw budowy i wykonania robót budowlanych reguluje również sprawy związane z użytkowaniem obiektów budowlanych, ich utrzymaniem oraz zagrożeniami związanymi z tym użytkowaniem.

Dla zapewnienia utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie, obowiązujące przepisy nakazują poddawanie obiektów budowlanych okresowym i doraźnym kontrolom stanu technicznego, wykonywanym przez odpowiednio wykwalifikowane osoby.

Właściciele, zarządcy oraz użytkownicy obiektów budowlanych mają obowiązek ich użytkowania w sposób zgodny z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywania obiektów budowlanych w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

Dla zapewnienia właściwego stanu technicznego obiektów budowlanych należy przestrzegać wymagań związanych z ich utrzymaniem, o których mowa w art. 61, 62 i 70 ustawy – *Prawo budowlane*.

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontrolom okresowym polegającym na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania (art. 62 ustawy – *Prawo budowlane*). Ponadto właściciele, zarządcy oraz użytkownicy obiektów budowlanych, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź w umowach, mają obowiązek w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem

elektrycznym albo zatruciu gazem (art. 70 ustawy – *Prawo budowlane*). Obowiązek ten powinien znajdować potwierdzenie w protokole z kontroli obiektu budowlanego, a osoba dokonująca kontroli ma obowiązek przesłania kopii tego protokołu do właściwego organu nadzoru budowlanego.

Osoby, które nie spełniają określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, użytkują obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewniają bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlegają grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (art. 91a ustawy – *Prawo budowlane*). Natomiast osoby, które nie zapewniają wykonania okresowej kontroli podlegają karze grzywny (art. 93 pkt 8 ustawy – *Prawo budowlane*). Ponadto karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny podlegają osoby, które nie spełniają, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska (art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy – *Prawo budowlane*).

### **Kiedy i jak często należy usuwać śnieg z dachu?**

Każdy właściciel i zarządca powinien znać swój budynek i wiedzieć, jaką wytrzymałość ma jego dach. Konstrukcje dachowe są tak projektowane, aby bez ryzyka powstania zagrożenia dla ich bezpieczeństwa i bezpieczeństwa użytkowników mogły przenosić między innymi obciążenie śniegiem. Jest ono uwzględniane na etapie projektowania konstrukcji dachów budynków i jego wielkość jest przyjmowana przez projektantów stosownie do cech dachu (np. wielkości, kształtu, stopnia pochylenia połaci dachowych) i innych czynników wpływających na rozkład śniegu na dachu. Znaczenie mają również bliskość sąsiednich budynków, ukształtowanie i rodzaj otaczającego terenu, a także miejscowe warunki klimatyczne, w szczególności wietrzność, zmiany temperatury i prawdopodobieństwo opadów (zarówno deszczu, jak i śniegu).

Na właścicielach i zarządcach ciąży obowiązek przeprowadzania kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska (art. 62 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 61 pkt 2 ustawy – *Prawo budowlane*). W art. 61 ww. ustawy ustawodawca zapisał obowiązek dbania o należyty stan techniczny każdego obiektu budowlanego, czyli także budynków prywatnych. Oznacza to, że nadzór budowlany egzekwuje takie same wymagania od właścicieli i zarządców obiektów publicznych i prywatnych.

Warto na koniec dodać, że zawsze łatwiej jest usunąć świeży śnieg niż taki, który zalega od wielu dni.

### **Jak określić, jakie obciążenie dachu śniegiem zagraża jego bezpieczeństwu?**

Ciężar objętościowy śniegu ulega zmianom. Zwykle rośnie wraz z czasem zalegania pokrywy śnieżnej i zależy od miejsca, klimatu i wysokości nad poziomem morza.

Każdy dach ma inną dopuszczalną pokrywą śnieżną, która może na nim zalegać. Aby ją oszacować potrzebne są indywidualne wyliczenia, uzależnione od wielu czynników.

Obecne zasady przyjmowania obciążenia śniegiem w obliczeniach konstrukcji dachów budynków są określone w normie PN-EN 1991-1-3:2005 Eurokod 1: Oddziaływania na konstrukcje. Część 1-3: Oddziaływania ogólne – obciążenie śniegiem.

Do obliczeń można więc stosować średnie orientacyjne wartości ciężaru objętościowego śniegu podane w ww. normie.

Przyjmuje się średni ciężar:

- świeżego śniegu -  $1 \text{ kN/m}^3$ ,
- osiadłego (*kilka godzin lub dni po opadach*) –  $2 \text{ kN/m}^3$ ,
- starego (*kilka tygodni lub miesięcy po opadach*) –  $2,5-3,5 \text{ kN/m}^3$ ,
- mokrego –  $4 \text{ kN/m}^3$ .

Wartość charakterystycznego obciążenia śniegiem należy wyznaczać zgodnie z mapą (pokazaną na rys. 1 załącznika krajowego do ww. normy) – w której określono podział terenu kraju na strefy obciążenia – zróżnicowane pod względem wielkości tego obciążenia.

Wartość charakterystycznego obciążenia śniegiem gruntu to obciążenie o rocznym prawdopodobieństwie przekroczenia wynoszącym 0,02. Nie obejmuje ono jednak wyjątkowego obciążenia śniegiem powstałego w wyniku opadów śniegu o małym prawdopodobieństwie wystąpienia.

Na podstawie przyjętej wartości obciążenia charakterystycznego gruntu, projektant określa wartość charakterystycznego obciążenia śniegiem dachu, która stanowi iloczyn wartości charakterystycznego dla danej strefy obciążenia śniegiem gruntu i odpowiednich współczynników kształtu dachu, termicznego, ekspozycji.

W przypadkach, gdy podczas wymiarowania konstrukcji dachu uwzględniono ponadprzeciętne obciążenia śniegiem nie jest konieczne odśnieżanie dachów, nawet gdyby wystąpiły większe niż typowe dla danego rejonu opady śniegu. Natomiast, gdy podczas wymiarowania konstrukcji dachu uwzględniono minimalne normatywne charakterystyczne obciążenia śniegiem, wówczas tylko podczas niezbyt śnieżnych zim nie ma potrzeby odśnieżania dachu, ale gdy opady śniegu są duże taka konieczność istnieje.

Podejmując decyzję o tym, czy konieczne jest odśnieżenie dachu warto pamiętać także, że budynek mógł być projektowany w czasie obowiązywania łagodniejszych norm obciążenia śniegiem oraz że aktualne możliwości nośne konstrukcji dachowej budynku mogą być mniejsze niż w czasie projektowania i budowy wskutek zużycia technicznego. W takich przypadkach nadmierna ilość śniegu lub lodu na dachu może prowadzić do naruszenia konstrukcji budynku, a w efekcie zagrozić jego katastrofą.

Znając możliwości nośne konstrukcji dachu oraz ciężar objętościowy śniegu, wynikający z jego struktury, można określić teoretyczną, bezpieczną grubość pokrywy śnieżnej. W praktyce jednak ustalenie tej grubości jest złożone, gdyż trzeba też uwzględnić specyficzne dla danego dachu rozkładanie się śniegu związane z ukształtowaniem powierzchni dachu (np. mogą tworzyć się worki, nawisy śniegowe i oblodzenia przeciążające pewne elementy konstrukcji dachu) i z miejscowymi warunkami pogodowymi towarzyszącymi opadom.

Ustalenie bezpiecznej grubości pokrywy śniegu na dachu wymaga ponadto analizy stanu konstrukcji dachu przy różnych wariantach obciążenia śniegiem (według aktualnie obowiązującej normy PN-EN 1991-1-3 przywołanej w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)*). Taką ekspertyzę powinna wykonać osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń.

### **Kto jest odpowiedzialny za odśnieżanie dachu budynku?**

Za utrzymanie budynków we właściwym stanie technicznym i bezpieczeństwo ich użytkowania są odpowiedzialni właściciele i zarządcy budynków. W razie pojawienia się czynników, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, właściciele lub zarządcy są zobowiązani do zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego.

Dlatego dbałość o należyty stan techniczny budynku i nie dopuszczenie do przeciążenia konstrukcji budynku poprzez m.in. zapewnienie bezpiecznego usunięcia nadmiaru śniegu z dachu jest obowiązkiem właścicieli i zarządców. Obowiązek ten obejmuje również usuwanie sopli, brył czy nawisów śniegowych, mogących zagrozić bezpieczeństwu osób na ciągach pieszych i jezdnych przebiegających bezpośrednio przy budynku.

Należy pamiętać, że nie wystarczy wygrodzenie miejsc potencjalnie niebezpiecznych – nadmiar śniegu czy zagrażające przechodniom sople lodu należy usunąć. Odśnieżanie dachu budynku może być wykonane przez właściciela, zarządcę, wyspecjalizowaną firmę lub pracowników zakładu pracy. Należy jednak pamiętać, że niewłaściwe wykonywanie takich prac może stwarzać ogromne zagrożenie zarówno dla samego budynku, jak i osób wykonujących te prace. Dlatego muszą być one prowadzone z zachowaniem odpowiedniej technologii odśnieżania (zależnej od konstrukcji dachu) oraz znajomości przepisów BHP. W kwestii tych wymagań właściwa jest Państwowa Inspekcja Pracy.

### **Do kogo mogą zwrócić się mieszkańcy budynku, którzy obawiają się, że zalegający na dachu śnieg może spowodować uszkodzenie budynku?**

Jeżeli mieszkaniec budynku jest zaniepokojony z powodu sopli lub śniegu, lub jeżeli podejrzewa, że zalegający śnieg może spowodować uszkodzenie budynku, powinien przede wszystkim poinformować zarządcę budynku. Jeżeli ten nie zareaguje należy zawiadomić

odpowiednie służby.

W przypadku sopli i nawisów śniegowych na elewacji budynków mogących potencjalnie zagrozić przechodniom należy poinformować służby interwencyjne, tj. straż miejską, policję lub straż pożarną.

Można także zwrócić się do nadzoru budowlanego, w szczególności w przypadku podejrzenia, że zalegający na dachu śnieg może spowodować uszkodzenie budynku i zagrażać jego użytkownikom. Wtedy organ nadzoru budowlanego może zobligować właściciela lub zarządcę do przeprowadzenia kontroli bezpieczeństwa budynku. Organy nadzoru budowlanego są zobowiązane do kontroli przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego, a co za tym idzie m. in. wypełniania przez właścicieli i zarządców obowiązków związanych z dbaniem o bezpieczeństwo obiektu. Dlatego w każdym przypadku, w którym powezmą informację na temat nieprzestrzegania przepisów mają obowiązek podjęcia odpowiednich działań (art. 84 *ustawy – Prawo budowlane*).

### **Jakie kary grożą za nie usunięcie śniegu z dachu?**

Prawo nie określa wprost kar za „niewywiązywanie się z obowiązku odśnieżania” dachu. Natomiast zgodnie z art. 91a *ustawy – Prawo Budowlane* właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, który niewłaściwie utrzymuje i użytkuje obiekt lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku. Minimalna grzywna nałożona na podstawie art. 91a *ustawy – Prawo budowlane* wynosi 1000 zł.

Pracownicy organów nadzoru budowlanego, na podstawie *Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 października 2002 r. w sprawie nadania pracownikom organów nadzoru budowlanego uprawnień do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego* (Dz. U. Nr 174, poz. 1423), są uprawnieni do nakładania grzywien za wykroczenia określone w art. 93 *ustawy – Prawo budowlane*. W takim postępowaniu mandatowym, prowadzonym na podstawie *ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia* (Dz. U. z 2008 r. Nr 133, poz 848), organ może nałożyć grzywnę w wysokości do 500 zł, a w przypadku, gdy czyn wyczerpuje znamiona wykroczeń określonych w dwóch lub więcej przepisach ustawy do 1000 zł. Grzywna w takiej wysokości grozi zatem właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego za niespełnienie obowiązku przeprowadzenia kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, o których mowa w art. 61 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*, tj. m.in. silnych wiatrów i intensywnych opadów atmosferycznych.