

Artykuł: Deweloperzy będą budować schrony	Data: 27.08.2024
---	----------------------------

Deweloperzy będą budować schrony?

Już wkrótce deweloperzy będą zobowiązani do tworzenia miejsc doraźnego schronienia w podziemnych kondygnacjach budynków wielorodzinnych oraz użyteczności publicznej. Przygotowany przez MSWiA projekt tzw. ustawy schronowej ma wejść w życie w styczniu 2026 r.

Rozmieszczenie schronów kluczowe dla bezpieczeństwa

Plany budowy schronów uwzględniają konieczność ich umieszczenia w strategicznych lokalizacjach kraju. Gdzie dokładnie mają powstawać? Jak czytamy w ustawie o ochronie ludności i obronie cywilnej przygotowanej przez MSWiA - w podziemnych garażach wielostanowiskowych (a więc m.in. właśnie pod budynkami wielorodzinnymi), w budynkach użyteczności publicznych oraz w budynkach biurowych o szczególnym znaczeniu gospodarczo-obronnym. By takie miejsca mogły powstać, deweloperzy będą musieli uwzględnić m.in. dodatkowe wymagania dotyczące ewakuacji i zabezpieczenia przeciwpożarowego, co może stanowić pewne wyzwanie logistyczne. Dodatkowo budowa schronów oznacza większe nakłady finansowe, jak również dłuższy czas realizacji projektów.



Niemniej jednak, spełnienie tych wymogów jest w stanie znacząco zwiększyć bezpieczeństwo mieszkańców i znacznie zredukować konieczne do poniesienia przez nich ryzyko w sytuacjach kryzysowych.

Ceny nieruchomości wzrosną?

Deweloperzy obawiają się, że dodatkowe wymagania wpłyną na koszt inwestycji, co z kolei prowadziło do wzrostu cen mieszkań. Polski Związek Film Deweloperskich zwraca uwagę, że w konsekwencji wzrost ceny metra kwadratowego wyniósłby nawet kilkaset złotych, a budowa, którą w drodze decyzji administracyjnej trzeba będzie wyposażyć w schrony, będzie o 30 proc. droższa, niż ma to miejsce w przypadku standardowego projektu. Co jednak istotne, zgodnie z art. 83 projektu ustawy schronowej burmistrz lub prezydent danego miasta będzie mógł przekazywać środki na pokrycie kosztów tworzenia budowli ochronnych. Finansowanie ma dotyczyć nawet do 100 proc. poniesionych wydatków, lecz ich refinansowanie ma być fakultatywne, a więc nie w pełni gwarantowane – Przepisy dotyczące miejsc doraźnego schronienia w nowych budynkach wielorodzinnych to ważny i potrzebny projekt, choć w mojej opinii spóźniony. Dodatkowo wymaga on zmiany zapisów w celu wypracowania właściwych regulacji służących ochronie mieszkańców, a biorąc pod uwagę aktualną sytuację międzynarodową, tracimy na tym dużo cennego czasu -mówi Krzysztof Tętnowski, prezes zarządu Tętnowski Development, inwestor osiedla Nowa Drożdżownia. - Jestem zdania, że to Państwo powinno w całości gwarantować rekompensatę kosztów budowy miejsc doraźnego schronienia. Inaczej skutkować to będzie znacznym wzrostem cen nieruchomości – dodaje.



Korzyści przeważą nad kosztami

Obecność schronu w inwestycji może stanowić istotny atut dla potencjalnych nabywców mieszkań. Budowanie takich struktur to nie tylko względy stricte praktyczne w kontekście klęsk żywiołowych czy sytuacji zagrożenia życia. W normalnych warunkach mogą one również być wykorzystywane jako magazyny, przestrzenie użytkowe lub dodatkowe pomieszczenia gospodarcze, co zwiększa ich funkcjonalność. Dzięki temu, inwestorzy mogą przyciągnąć bardziej wymagających klientów, którzy cenią sobie zarówno dodatkowe zabezpieczenia, jak i praktyczne rozwiązania. Budowa schronów wiąże się przy tym z koniecznością spełnienia specyficznych norm dotyczących wytrzymałości konstrukcji, systemów wentylacyjnych i zabezpieczeń przeciwpożarowych – Budowanie schronów przez deweloperów wymaga zastosowania zaawansowanych technologii i materiałów, które zapewniają bezpieczeństwo i trwałość takich konstrukcji. Kluczowe aspekty techniczne obejmują odpowiednią wentylację, izolację akustyczną i termiczną, a także systemy zasilania awaryjnego. Dzięki tym rozwiązaniom, schrony nie tylko spełniają swoje podstawowe funkcje ochronne, ale również stają się wszechstronnymi przestrzeniami użytkowymi, które podnoszą wartość całej inwestycji – mówi Piotr Koszyk, członek zarządu Q3D Contract – Wprowadzenie schronów może również stymulować innowacje w branży budowlanej, prowadząc do rozwoju nowych technologii i materiałów budowlanych. Ostatecznie, choć wyzwania są znaczące, korzyści płynące z podniesienia standardów bezpieczeństwa, mogą przeważać nad kosztami, przynosząc długoterminowe zyski zarówno dla deweloperów, jak i mieszkańców – dodaje.

