

## Zimowe obowiązki wspólnoty mieszkaniowej i zarządcy nieruchomości

### Spis treści:

**Kto odpowiada za odśnieżanie w zimie?**

**Co z ciągami pieszymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie wspólnoty?**

**Co z odśnieżaniem dachu w budynku wspólnoty?**

**Kiedy odpowiedzialność spoczywa na zarządcy nieruchomości?**

**Kiedy odpowiada firma sprzątająca?**

**Jakie są sankcje za brak odśnieżania?**

**Podsumowanie**

### **Kto odpowiada za odśnieżanie w zimie?**

W polskim systemie prawnym znajdziesz szczegółowe regulacje dotyczące zimowych obowiązków dotyczących usuwania śniegu i lodu z terenów ogólnodostępnych. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach za uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z dróg dla pieszych położonych wzdłuż nieruchomości odpowiada wspólnota mieszkaniowa. Co ważne chodzi tutaj o chodnik - część drogi publicznej, która bezpośrednio styka się z nieruchomością prywatną. Dodatkowo taki obowiązek jest wyłączony, jeśli na chodniku dopuszczono płatny postój samochodów. **Wspólnota mieszkaniowa odpowiada również za chodnik położony poza jej terenem, pod warunkiem, że przylega on bezpośrednio do nieruchomości wspólnoty.** Jeśli między granicą tej nieruchomości, a chodnikiem znajdzie się jednak pas zieleni, wtedy za jego utrzymanie odpowiada zarządca drogi – czyli najczęściej gmina. Zarządca drogi powinien również wywieźć śnieg i lód usunięty z drogi przez wspólnotę (mówi o tym jasno ust. 4 pkt 2 ww. przepisu).

### **Co z ciągami pieszymi oraz drogami wewnętrznymi na terenie wspólnoty?**

Na terenie wspólnot mieszkaniowych zlokalizowane są drogi dla pieszych (chodniki), miejsca postojowe oraz drogi wewnętrzne. **Za uprzątnięcie śniegu i lodu z tego terenu odpowiada wspólnota na podstawie art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.** Zdarza się, że współwłaścicielem nieruchomości wspólnoty jest gmina, gdy np. część lokali w byłym budynku komunalnym nie została sprzedana. Wspólnota mieszkaniowa nie może jednak oczekiwać, że gmina zajmie się kwestią odśnieżania. Współwłasność gminy

wynika w tym przypadku wyłącznie z faktu własności konkretnych lokali. To wspólnota zarządza całą nieruchomością wspólną w imieniu wszystkich współwłaścicieli.

### **Co z odśnieżaniem dachu w budynku wspólnoty?**

W tym przypadku kwestia odpowiedzialności jest pod względem prawnym bardziej skomplikowana. Zalegający śnieg oraz sople lodowe zwisające z dachu stanowią nie tylko zagrożenie dla pieszych, ale również dla samej konstrukcji budynku. **Przede wszystkim na wspólnocie mieszkaniowej spoczywa obowiązek zadbania o bezpieczeństwo w tym zakresie.** Dach budynku to część wspólna nieruchomości, za którą odpowiada wspólnota a nie indywidualni lokatorzy.

### **Kiedy odpowiedzialność spoczywa na zarządcy nieruchomości?**

Wspólnota mieszkaniowa nie jest jedynym podmiotem odpowiedzialnym za stan dachu. W ustawie – Prawo budowlane znajdziesz art. 61 pkt 2, z którego wynika, że obok właściciela (tj. wspólnoty mieszkaniowej) również zarządca obiektu budowlanego zapewnia jego bezpieczne użytkowanie w razie wystąpienia czynników zewnętrznych. Chodzi tutaj o usuwanie wszelkich zagrożeń dla budynku np. zalegającego lub zwisającego z dachu i balkonów śniegu i lodu.

**Prawo budowlane posługuje się tutaj pojęciem „zarządca obiektu budowlanego”, które w żadnym akcie prawnym nie jest zdefiniowane.**

Nie można jednoznacznie postawić znaku równości między zarządcą obiektu, a zarządcą nieruchomości administrującym budynkiem wspólnoty. **Funkcjonuje cała linia orzecznicza, która wskazuje, że ww. obowiązki mogą być nałożone na wspólnotę mieszkaniową, a pod pojęciem zarządcy obiektu co do zasady nie mieści się zarządca nieruchomości** (m.in. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 25 lipca 2008 r., sygn. akt II OSK 1214/07 oraz Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 30 czerwca 2009 r., sygn. akt II SA/Wr 8/09). Orzecznictwo nie jest jednak jednolite i zdarzają się odstępstwa.

**W związku z tym nadzór budowlany może nałożyć wyjątkowo pewne obowiązki również na zarządcę nieruchomości.** Taka sytuacja wystąpi przede wszystkim, gdy wspólnota mieszkaniowa nie dba o właściwy stan budynku. Jeśli nie usuwa śniegu z dachu,

obowiązek w tym zakresie będzie musiał wykonać zarządca nieruchomości (przykładem jest sprawa rozstrzygnięta w Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 23 listopada 2018 r., sygn. akt II SA/GI 705/18). Innym przypadkiem może być sytuacja, w której ze względów bezpieczeństwa konieczna jest szybka reakcja. Nadzór budowlany może wtedy narzucić zarządcy usunięcie śniegu oraz zabezpieczenie dachu (lub innych części budynku). **Co więcej taki obowiązek może być nałożony niezależnie od rodzaju zarządu funkcjonującego we wspólnocie (właścicielskiego lub powierzonego).** Adresatem decyzji może być więc administrator nieruchomości (potwierdza to Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 28 lutego 2006 r., sygn. akt II SA/Wr 424/04).

Nie możemy zapominać również o tzw. odpowiedzialności umownej zarządcy. Jeśli umowa ze wspólnotą mieszkaniową obejmuje odśnieżanie, to oprócz obowiązków ustawowych (z Prawa budowlanego) zarządca musi wykonać też należycie umowę. Obowiązki zarządcy lub administratora często określa się w umowach bardzo ogólnie. Wystarczy jednak, że wśród nich znajdzie się postanowienie o utrzymywaniu czystości na terenie wspólnym. W tym zakresie mieścić się będzie również kwestia odśnieżania i usuwania lodu. W jednym z orzeczeń Sąd Okręgowy w Świdnicy wskazał, że *„Skoro wspólnota mieszkaniowa powierzyła administrowanie nieruchomością w zakresie utrzymania porządku i czystości (...) profesjonalnemu zarządcy, to tenże administrator ponosi odpowiedzialność za szkodę w mieniu powoda na podstawie art. 415 k.c.”* (wyrok z 5 czerwca 2014 r., sygn. akt II Ca 295/14). Ten wyrok to oczywiście ocena sądu w konkretnej sprawie, która nie dotyczy każdej sytuacji. Dlatego tak ważne jest, żeby treść umowy była precyzyjna.

**Zarówno wspólnota mieszkaniowa, jak i zarządca nieruchomości mają więc obowiązek zapewnić bezpieczeństwo budynku – w tym odśnieżać jego części wspólne (dach oraz balkony i tarasy do wspólnego korzystania).**

### **Kiedy za odśnieżanie odpowiada firma sprzątająca?**

W praktyce to zarządcy (a najczęściej wspólnoty) mają zawarte umowy z firmami sprzątającymi, obejmujące swym zakresem kwestie odśnieżania. Jeśli umowa jest precyzyjna i zapewnia usuwanie śniegu oraz zapobieganie oblodzeniu (przez posypywanie np. piaskiem i solą), to firma poniesie odpowiedzialność za potencjalne szkody. W Kodeksie cywilnym jest to uregulowane w art. 429 jako tzw. wina w wyborze. Wspólnota lub zarządca powierzając wykonywanie takich czynności profesjonalnym firmom sprzątającym będzie zwolniony z odpowiedzialności. Warunkiem jest jednak zapewnienie przez firmę gwarancji

właściwego wykonywania umowy (tzn. zatrudnienie wystarczającej liczby pracowników, dysponowanie odpowiednim sprzętem do usuwania śniegu i lodu itp.).

### **Jakie są sankcje za brak odśnieżania?**

W tym przypadku możemy mówić o dwóch rodzajach sankcji – karnej oraz cywilnoprawnej.

Brak utrzymywania czystości i porządku w obrębie nieruchomości to odpowiedzialność za wykroczenie z art. 117 Kodeksu wykroczeń. Sankcja to grzywna do 1500 zł lub kara nagany. Bardziej dotkliwe może być zaniechanie odśnieżania dachu i usuwania nawisów śnieżnych i sopli lodowych. Grozi za to grzywna, ograniczenie wolności, a nawet pozbawienie wolności do roku (mówi o tym art. 91a Prawa budowlanego).

Z kolei odpowiedzialność cywilnoprawna nie ma górnej granicy. Wspólnota, zarządca lub firma sprzątająca może ponosić odpowiedzialność za poślizgnięcia, złamania kończyn lub szkody powstałe przez spadające sople z dachu. Osoba która poniosła szkodę może domagać się odszkodowania (np. pokrycia kosztów leczenia, rehabilitacji, czasowej utraty możliwości zarobkowania), renty (przypadek skrajny, gdy nastąpi trwały uszczerbek na zdrowiu) oraz zadośćuczynienia (np. za ból powstały po urazie).

Odśnieżanie oraz zapobieganie oblodzeniu czy gołoledzi powinno odbywać się przy użyciu odpowiednich środków. Dokładną listę oraz sposób ich użycia zawiera Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 października 2005 r. w sprawie rodzajów i warunków stosowania środków, jakie mogą być używane na drogach publicznych oraz ulicach i placach. Na ulicach i chodnikach można używać do tego celu piasku, drobnego kruszywa oraz chlorków sodu, magnezu i wapnia.

### **Podsumowanie**

Z tego artykułu powinieneś zapamiętać, że:

- 1) wspólnota mieszkaniowa oraz zarządca nieruchomości odpowiada za usuwanie śniegu i lodu oraz zapobieganie powstawaniu oblodzenia i gołoledzi,
- 2) obowiązek ten obejmuje nieruchomość wspólnoty (ciągi piesze i drogi wewnętrzne w granicach nieruchomości wspólnej oraz dachy, ogólnodostępne balkony i tarasy) oraz drogi piesze (część dróg publicznych) przylegające do niej;

- 3) powierzenie przez wspólnotę lub zarządcę wykonania tych czynności firmie sprzątającej może zwalniać te podmioty za potencjalnie powstałe szkody;
- 4) sankcje za nieusuwanie śniegu i lodu obejmują odpowiedzialność za wykroczenie, karną i cywilną (odszkodowawczą).