



Dostępność Plus

lipiec 2019

Z informacji zamieszczonych na stronie internetowej Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, wynika, iż **w dniu 1 lipca br.**, Minister Inwestycji i Rozwoju oraz prezes Zarządu Banku Gospodarstwa Krajowego, podpisali umowę rozpoczynającą pilotażowy program nisko oprocentowanych pożyczek na poprawę dostępności budynków dla seniorów, osób z niepełnosprawnościami i innych osób ze specjalnymi potrzebami.

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju oraz BGK mają w planach sfinansować likwidację barier architektonicznych w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych i budynkach użyteczności publicznej w formie preferencyjnych, nisko oprocentowanych pożyczek z możliwością częściowego umorzenia. Pożyczki te będą skierowane głównie do sektora publicznego (urzędy, szkoły) ale także do spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. BGK przewiduje uruchomienie preferencyjnych pożyczek na jesieni 2019 r.

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że MSM „Energetyka” pismem z **8 kwietnia 2019 r.**, jako jeden z Sygnatariuszy *Partnerstwa na rzecz dostępności*, w ramach planowanych prac nad *Ustawą o dostępności*, zwróciła się do Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju z podobnym postulatem, dotyczącym jednak nie tyle stworzenia warunków finansowania likwidujących bariery dla niepełnosprawnych, a wprowadzenia w ustawie zapisów, które umożliwiłyby osobom starszym lub nie w pełni sprawnym, możliwość ubiegania się o uzyskanie na preferencyjnych warunkach kredytów (pożyczek), na konkretny cel związany z zamianą lub nabyciem nieruchomości w budynku

posiadającym windę. Realizacją założeń ustawy oraz jej finansowanie w ramach programu miał sprawować Bank Gospodarstwa Krajowego, powołany ustawą do wspierania rządowych programów społeczno-gospodarczych oraz programów samorządności lokalnej i rozwoju regionalnego.

Nie można zatem wykluczyć, że w przyszłości Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju podejmie działania legislacyjne, zmierzające w kierunku zaproponowanym przez Spółdzielnię, co będziemy monitorować na bieżąco i informować o ewentualnych zmianach w prawie.

Warto zauważyć, że temat szeroko pojętej dostępności, w tym zamiany lub nabywania przez osoby nie w pełni sprawne mieszkań z udogodnieniami, od jakiegoś czasu funkcjonuje w debacie publicznej. W dyskusji nad poprawą sytuacji osób potrzebujących, pojawiło się nawet pojęcie tzw. „*Mieszkania dla seniora*”. Czym jest takie mieszkanie, jak powinno wyglądać, na co zwracać uwagę przy jego kupnie bądź przebudowie, pokazujemy poniżej.

Mieszkania dla seniorów to temat, o którym od kilku lat na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce mówi się coraz głośniejsz. W teorii wszyscy wiedzą, że osoby starsze mają inne potrzeby mieszkaniowe niż młode pary czy single, a w miarę postępującego starzenia się polskiego społeczeństwa takich osób będzie coraz więcej. W praktyce tylko niewielka grupa inwestorów uwzględnia potrzeby tej grupy klientów i do niej zalicza się nasza spółdzielnia MSM „Energetyka”.

Wg szacunków GUS-u, po roku 2020 liczba osób powyżej 65 roku życia przekroczy w Polsce 20 proc., a w ciągu kolejnych 30 lat wzrośnie aż do 30 proc. To wyraźny sygnał, że problem starzenia się społeczeństwa, z którym borykają się już od dawna kraje Europy Zachodniej, dotarł w końcu również do Polski.

Mieszkanie dla osoby starszej – na co zwrócić uwagę przy zakupie na rynku wtórnym?

Przede wszystkim wybierając mieszkanie dla seniora, należy zwrócić uwagę na charakterystykę budynku. Powinien on być wyposażony w odpowiednie udogodnienia, takie jak:

- windy – powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- rampy – będą potrzebne osobom poruszającym się na wózkach;
- schody – stopni powinno być jak najmniej, a do tego nie mogą one być zbyt wysokie;
- poręcze – bez nich pokonanie nawet kilku schodków będzie wyzwaniem;
- korytarze – powinny być szerokie i łatwe do nawigowania, a do tego pozbawione progów;
- domofon – dźwięk musi dobiegać głośno i wyraźnie, a przyciski powinny wciskać się łatwo.

Po drugie, wybierając mieszkanie dla seniora, trzeba sprawdzić podstawowe elementy techniczne lokalu tj.: szczelność okien i drzwi, stan podłóg, obecność śladów wilgoci w kuchni i łazience czy sprawność wszystkich instalacji. Należy pamiętać, że senior raczej nie przeprowadzi samodzielnie remontu **mieszkania** – problemem może być nawet naprawa drobnych usterek.

Kwestie dodatkowe, które w mieszkaniu dla osoby starszej będą szczególnie istotne to również:

- piętro – najlepsze będzie mieszkanie na parterze;
- metraż – seniorzy z reguły preferują mniejsze, funkcjonalnie rozplanowane lokale;
- drzwi wewnętrzne – muszą się łatwo otwierać i zamykać;
- progi – nie mogą stanowić problemu dla osób poruszających się o kulach czy na wózku;

- kuchnia – musi być na tyle duża, by dało się po niej swobodnie poruszać;
- kuchenka – elektryczna będzie droższa, ale bezpieczniejsza niż gazowa;
- szafki – muszą znajdować się w zasięgu rąk osoby starszej oraz nie wymagać częstego schylania się;
- prysznic – najlepsza będzie kabina walk-in, czyli prysznic bez brodzika, wyposażony dodatkowo w poręczę oraz matę antypoślizgową;
- wanna – tu też przyda się mata, a także wygodne siedzisko i uchwyty ułatwiające wchodzenie i wychodzenie;
- krany – nie mogą wymagać dużej siły przy obsłudze, bo sprawią osobie starszej problem;

Warto zaznaczyć, że powyższe rozwiązania, zostały zaproponowane przez ekspertów i fachowców działających w obszarze i na rzecz osób z niepełnosprawnością, ale także architektów i projektantów zajmujących się na co dzień dostępnością obiektów i przestrzeni przyjaznej seniorom. Dlatego przy planowanych remontach mieszkań, zachęcamy naszych mieszkańców do zapoznania się z tymi wytycznymi i korzystania z w/w sugestii i wskazówek, w celu poprawy funkcjonalności i ergonomii pomieszczeń, z których korzystają na co dzień.

Jeśli jednak mieszkańcy (seniorzy) zdecydują się na zamianę lub kupno innego mieszkania, powinni zwrócić uwagę na jego otoczenie i najbliższą okolicę oraz przyjrzeć się uważnie okolicy budynku. Część seniorów będzie sobie cenić **mieszkanie** na uboczu, wśród zieleni i terenów spacerowych, inni zaś wybiorą lokalizację w centrum miasta, blisko placówek medycznych i innych wygod. Nie zmienia to faktu, że obie grupy powinny zwrócić szczególną uwagę na poniższe kwestie:

- ruch samochodowy – powinno być go stosunkowo mało, a senior powinien mieć do dyspozycji wygodne chodniki;
- krawężniki – nie mogą być wysokie i strome, bo to dla osoby z trudnościami w poruszaniu się duża przeszkoda;

- odległość od śmietników – powinny się one znajdować stosunkowo blisko wyjścia z klatki;
- ławki – im będzie ich więcej, tym lepiej;
- przeszkody architektoniczne – wypatrujemy uważnie trudnych do pokonania miejsc, zawadzających barierek czy bramek itp.;
- infrastruktura – wszystkie istotne punkty usługowe i sklepy powinny znajdować się jak najbliżej mieszkania;
- bezpieczeństwo – plusem będzie obecność elementów takich jak ochrona, system monitoringu oraz ogrodzenie wokół osiedla.

W tym miejscu chcielibyśmy podkreślić, że MSM „Energetyka”, prowadzi od wielu lat na wszystkich swoich osiedlach politykę remontową w taki sposób, aby w/w kwestie uwzględniać przy remontach, zarówno części wspólnych budynków jak i terenów ogólnosiedlowych. Administracje Osiedli są uczulane, aby zwracać szczególną uwagę na potrzeby osób niepełnosprawnych i osób starszych przy planowaniu polityki remontowej, w szczególności remontów czy budowy ciągów pieszo-jezdnymi. Kierownictwu Administracji wskazano, że problem dostępności nie dotyczy wyłącznie osób poruszających się na wózkach inwalidzkich czy o kulach, ale także osób niewidomych i słabo widzących, osób głuchoniemych i słabo słyszących, osób starszych, kobiet w ciąży, osób z małymi dziećmi, w tym z wózkami dziecięcymi czy osób o nietypowym wzroście (w tym również dzieci). Dlatego przy planowaniu remontów, już na etapie projektowania, następnie jego realizacji, polecono zwracać szczególną uwagę na dostosowanie rozwiązań i zastosowanych materiałów do potrzeb w/w osób. Chodzi m.in. o zastosowanie płyt chodnikowych „dotykowych” dla osób niewidomych i słabo widzących w miejscach niebezpiecznych (przy przejściach), o jak najmniejsze różnicowanie poziomów ciągu pieszego (o ile to możliwe, jak najmniej schodów), stosowanie materiałów antypoślizgowych czy kostki bezfazowej (łatwość poruszania się wózkiem) itp.

Mając powyższe na uwadze, poniżej przedstawiamy projekt wzorcowego mieszkania dla seniora, wykonanego w 2016 roku, na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa (obecnie Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju).

Ogólne informacje o projekcie

Tytuł projektu: Wzorcowe mieszkanie seniora

Typ projektu: wnętrze, przestrzeń mieszkaniowa

Autor: dr inż. arch. Agnieszka Cieśla, dr inż. arch. Jan Cieśla

Lokalizacja: Warszawa

Inwestor: prywatny

Projekt: 2016

Realizacja: 2016

Źródło: strona internetowa Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju

Krótką charakterystyka projektu:

Wnętrza mieszkania w zabudowie wielorodzinnej, w apartamentowcu warszawskim, zostały zaprojektowane dla starszego użytkownika. Lokal mieści się w nowym budynku wielorodzinnym, w pobliżu stacji metra. W bloku dostępne są udogodnienia, takie jak pochylnia i dźwigi osobowe zaprojektowane zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego. Zamontowano również głośnomówiące domofony.

W projekcie zastosowano zasady stosowane we wnętrzach dla osób z zaburzeniami poznawczymi, czyli odpowiednią kolorystykę, oświetlenie, lokowanie we wnętrzu tzw. „znaków pamięci”, takich jak fotografie, przedmioty z przeszłości, zegary i kalendarzy.

Centralnym miejscem w pokoju dziennym jest pionizujący fotel, który jest tzw. „centrum kontroli”- miejscem obserwacji najbliższego otoczenia, z widokiem na zewnątrz i dostępem do przedmiotów codziennego użytku (okulary, lekarstwa, gazety i inne).

Mieszkanie zostało zaprojektowane bez barier architektonicznych, wspierając zdrowe, aktywne i niezależne starzenie się. Drzwi mają szerokość dostosowaną do potrzeb osoby na wózku, na ścianach zamontowano pochwyt, zlikwidowano progi. w łazience zamontowano przestawną umywalkę i siedzisko pod prysznicem. Miska ustępowa nie tylko łączy funkcję bidetu, ale oferuje też szerszy zakres zabiegów higienicznych

bez konieczności zmiany miejsca. Wszystkie powierzchnie w łazience są antypoślizgowe.

Celem było pokazanie rozwiązań projektowych wnętrz, wyposażenia, produktów i usług umożliwiających osobom starszym jak najdłuższe pozostanie samodzielnym, tym samym ograniczając opiekę do pomocy osoby dochodzącej. Jest to zgodne z najnowszymi trendami dotyczącymi opieki nad osobami starszymi.

Elementy projektowania uniwersalnego zastosowane w projekcie:

- dostosowane otoczenie i strefa wejściowa budynku do potrzeb osób z niepełnosprawnościami:
 - przy wejściu brak progów, zniwelowano różnicę poziomów za pomocą pochylni,
 - dobrze oświetlone dojście do budynku oraz strefa wejścia i korytarze prowadzące do mieszkań,
 - prawidłowo zaprojektowane elementy komunikacji pionowej,
 - w czytelny sposób oznaczone mieszkania,
 - zainstalowano głośnomówiące domofony,
- wewnątrz dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami:
 - zapewniono we wszystkich wnętrzach pola manewru dla wózków inwalidzkich,
 - brak progów,
 - odpowiednie szerokości drzwi i przejść,
 - wyposażenie kuchni i łazienki dostosowane dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich,
 - odpowiednie wyposażenie w pomieszczeniach (łóżko, kanapa, fotel itp.),
 - odpowiednio zaprojektowane oświetlenie sztuczne,
 - możliwość obserwacji z mieszkania otoczenia (balkon dostępny, bez progu),

- wnętrze dostosowane dla osób z dysfunkcjami poznawczymi:
 - odpowiednia kolorystyka, oświetlenie, wyposażenie,
 - lokowanie we wnętrzu tzw. „znaków pamięci”,
 - zapewniono „centrum kontroli”, czyli miejsce do obserwacji otoczenia we wnętrzu.

Rzut mieszkania



Widok na jadalnię i kuchnię



Pokój dzienny – na ścianie zastosowano panele ściennie akustyczne, na suficie panele akustyczne. Fotel pionizujący.



Łazienka – wyposażenie dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

