

Zarządzanie nieruchomościami **Spółdzielnie i wspólnoty**

ROZWIĄZANIA TECHNICZNE, PRAWNE I FINANSOWE

Zarządzanie nieruchomościami w okresie jesienno-zimowym	2
Zarządzanie nieruchomościami w okresie jesienno-zimowym.....	3
Kto odpowiada za odśnieżanie nieruchomości?	4
Przeglądy kominiarskie – obowiązki właścicieli domów jednorodzinnych i wielorodzinnych	7
Zmiany w rocznym planie gospodarczym wspólnoty mieszkaniowej	8
Magazyny energii elektrycznej w 2024 roku	10
Inwentaryzacja budynku – informator dla zarządcy	11



PATRON
WYDANIA

cc Law.
Creative Consultants
Law firm



Szanowny Czytelniku,



pod koniec roku w zarządzaniu nieruchomościami pojawiają się kluczowe kwestie, które mogą znacząco wpły-

wać na efektywność zarządzania budynkami. Jednym z priorytetów jest przygotowanie nieruchomości do zimy, obejmujące działania zapewniające bezpieczeństwo i minimalizację kosztów eksploatacyjnych. Niskie temperatury, śnieg czy lód mogą powodować uszkodzenia budynków, jeśli nie zostaną podjęte odpowiednie kroki. Zarządcy muszą zatem działać prewencyjnie, aby nieruchomości były dobrze zabezpieczone na zimę.

Szczególną uwagę należy zwrócić na odśnieżanie dachów, ponieważ nagromadzony śnieg może stanowić zagrożenie dla konstrukcji. Obowiązek ten spoczywa na właścicielach i zarządcach budynków, co podkreśla Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Właściciele domów powinni także pamiętać o obowiązkowych przeglądach kominiarskich, które muszą być przeprowadzane co najmniej raz do roku. Regularne kontrole systemów kominiowych są niezbędne dla bezpieczeństwa budynku i jego mieszkańców.

Zachęcam do lektury numeru.

Katarzyna Giruć
redaktor prowadząca

Zarządzanie nieruchomościami w okresie jesienno-zimowym

Pod koniec roku kalendarzowego w obszarze zarządzania nieruchomościami pojawia się kilka kluczowych tematów. Każdy z nich może mieć istotny wpływ na efektywność i optymalizację zarządzania nieruchomościami w nadchodzących miesiącach.

Przygotowanie budynków na zimę	Zbliżający się sezon zimowy to moment na przeglądy techniczne budynków, takie jak: - Kontrola systemów grzewczych. - Sprawdzenie izolacji cieplnej. - Przygotowanie systemów odprowadzania wody i rynien. - Zapewnienie sprawności instalacji elektrycznych i oświetlenia zewnętrznego.
Budżetowanie i planowanie na kolejny rok	Koniec roku kalendarzowego to czas podsumowań finansowych oraz planowania budżetów na kolejny rok: - Analiza kosztów utrzymania nieruchomości. - Planowanie wydatków inwestycyjnych na remonty i modernizacje. - Przygotowanie prognoz związanych z kosztami energii i mediów.
Przepisy i regulacje	W styczniu często wchodzi w życie nowe przepisy, więc pod koniec roku zarządcy nieruchomości powinni: - Monitorować zmiany prawne dotyczące najmu i ochrony środowiska. - Przestrzegać nowych regulacji dotyczących zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi. - Zapewnić, że budynki są zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa, takimi jak kontrole przeciwpożarowe.

ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI

Redaktor prowadzący:

Katarzyna Giruć

Menedżer produktu:

Anna Jagodzińska

Kierownik marketingu i sprzedaży:

Piotr Szczygiel

Koordynator produkcji: **Mariusz Jezierski**

Korekta: **Zespół**

Projekt graficzny: **Magdalena Huta**

Skład i łamanie: **Darek Cuber**

Drukarnia: **KRM Druk**

Nakład: 4000 egz.

Wiedza i Praktyka sp. z o.o.

03-918 Warszawa, ul. Lotewska 9a

Tel. 22 518 29 29, faks 22 617 60 10

e-mail: cok@wip.pl

NIP: 526-19-92-256

Numer KRS: 0000098264

– Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy,

Sąd Gospodarczy XIII Wydział Gospodarczy Rejestrowy

Wysokość kapitału zakładowego: 200.000 zł

Nr rejestrowy BDO: 000008579

Publikacja „Zarządca Nieruchomości” wraz z przysługującymi

Czytelnikom innymi elementami dostępnymi w subskrypcji (e-letter,

strona WWW i inne) chronione są prawem autorskim. Przedruk

i sprzedaż tych materiałów bez zgody wydawcy są zabronione. Zakaz nie dotyczy cytowania publikacji z powołaniem się na źródło. Publikacja „Zarządca Nieruchomości” została przygotowana z zachowaniem najwyższej staranności i wykorzystaniem wysokich kwalifikacji, wiedzy i doświadczenia autorów i konsultantów. Zaproponowane w publikacji „Zarządca Nieruchomości” oraz w innych dostępnych elementach subskrypcji wskazówki, porady i interpretacje nie mają charakteru porady prawnej i dotyczą sytuacji typowych. Ewentualne zastosowanie się do nich powinno być skonsultowane z wykwalifikowanym specjalistą lub ekspertem, w celu uwzględnienia indywidualnych okoliczności związanych z daną sprawą, w związku z czym zastosowanie lub wykorzystanie w jakikolwiek sposób informacji zawartych w tych materiałach następuje na własne ryzyko i odpowiedzialność osoby tego dokonującej. Publikowane rozwiązania nie mogą być traktowane jako oficjalne stanowiska organów i urzędów państwowych.

Odnawialne źródła energii i zrównoważony rozwój	W ostatnich latach coraz większe znaczenie ma zrównoważony rozwój i inwestowanie w ekologiczne rozwiązania: • Wdrażanie energooszczędnych systemów. • Instalacja paneli fotowoltaicznych lub systemów do zarządzania zużyciem energii. • Zwiększanie efektywności energetycznej budynków.
Komunikacja z najemcami i wspólnotami mieszkaniowymi	Pod koniec roku zarządcy częściej spotykają się z właścicielami i najemcami w celu: • Omówienia planów remontowych i modernizacyjnych. • Zbierania opinii na temat bieżących problemów. • Przekazywania informacji o zmianach w usługach czy opłatach.
Nowe technologie w zarządzaniu nieruchomościami	Rozważanie wdrażania nowych technologii, takich jak: • Systemy automatyzacji budynków (smart building). • Aplikacje do zarządzania nieruchomościami, które ułatwiają komunikację z najemcami. • Technologie związane z monitorowaniem zużycia mediów.



Zarządzanie nieruchomościami w okresie jesienno-zimowym

Przygotowanie nieruchomości do zimy jest kluczowym zadaniem zarządcy, które ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa, komfortu oraz minimalizację kosztów eksploatacyjnych w okresie zimowym. Niesprzyjające warunki atmosferyczne, takie jak niskie temperatury, śnieg czy lód mogą powodować uszkodzenia budynków i ich instalacji, jeśli nie zostaną odpowiednio zabezpieczone. W związku z tym zarządca musi podjąć szereg działań prewencyjnych, aby zapewnić właściwe funkcjonowanie nieruchomości w czasie zimowych miesięcy.

Tabela 1. Przykładowe zadania zarządcy przed okresem zimowym

Przegląd i konserwacja systemów grzewczych:	• Sprawdzenie stanu technicznego pieców, kotłów, grzejników i systemów wentylacyjnych. • Ewentualna wymiana filtrów i czyszczenie systemów grzewczych. • Zapewnienie odpowiedniego poziomu paliwa (np. w systemach na olej opałowy).
Przegląd i konserwacja systemów grzewczych:	• Sprawdzenie stanu technicznego pieców, kotłów, grzejników i systemów wentylacyjnych. • Ewentualna wymiana filtrów i czyszczenie systemów grzewczych. • Zapewnienie odpowiedniego poziomu paliwa (np. w systemach na olej opałowy).
Izolacja termiczna budynku:	• Sprawdzenie stanu izolacji cieplnej ścian, dachów, okien i drzwi. • Upewnienie się, że okna i drzwi są szczelne i nie przepuszczają zimnego powietrza.
Kontrola systemów odprowadzania wody i kanalizacji:	• Oczyszczenie rynien, rur spustowych i odwodnień, aby zapobiec ich zablokowaniu przez liście i śnieg. • Sprawdzenie szczelności systemów kanalizacyjnych.
Ochrona instalacji wodnych przed zamarzaniem:	• Sprawdzenie i zabezpieczenie rur wodociągowych na zewnątrz budynków przed zamarzaniem. • Ewentualna instalacja grzałek elektrycznych na rurach narażonych na niskie temperatury.