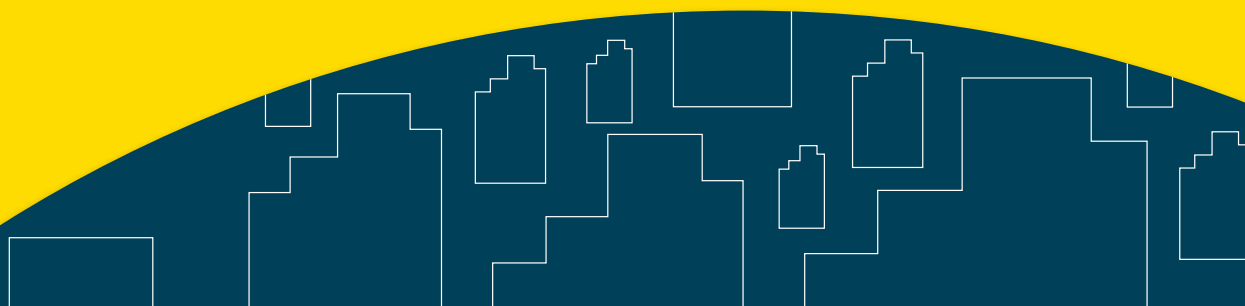


Poradnik



**DLA ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI, SPÓŁDZIELNI,
WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I DEWELOPERÓW**

Część I: zarządzanie, inwestycje, eksploatacja



„Poradnik dla zarządców nieruchomości, spółdzielni, wspólnot mieszkaniowych i deweloperów” jest pierwszą elektroniczną publikacją z inicjowanej właśnie serii poradnikowej portalu Administrator24.info.

Celem pierwszej części poradnika jest zaprezentowanie Państwu zagadnień z zakresu zarządzania nieruchomościami, inwestycji i eksploatacji budynku w interaktywny i przyjazny sposób.

W niniejszym wydaniu doradzamy m.in. jak wykorzystać nowe technologie informatyczne w zarządzaniu nieruchomościami, aby wspomagały pracę zarządcy; jak wyeliminować problem niszczących balkonów i zadbać o bezpieczeństwo użytkowników wind. Ponadto, podpowiadamy co zrobić, aby dach nie przeciekał oraz jak dodatkowo docieplić i osuszyć mury budynku.

Zapraszamy do współtworzenia kolejnych edycji e-book’a. Czekamy na Państwa e-maile z pytaniami, propozycjami tematów oraz z przykładami problemów z jakimi spotykają się Państwo w codziennej pracy zarządcy.

Życzymy miłej lektury
redakcja Administrator24.info



Spis treści:

Problem z balkonem. Jak sobie radzić?	str. 4
Zarządca 2.0, czyli jak przestać się martwić o deregulację i pokochać nowe technologie	str. 8
Administratorze! Czy Twoja winda jest bezpieczna?	str. 10
Sapico – Nowoczesne aplikacje dla biznesu	str. 14
Co robić, aby dach nie przeciekał	str. 18
Docieplanie ocieplonych elewacji	str. 22
Jak można osuszać mury?	str. 26

REDAKCJA



Adres redakcji
04-112 Warszawa, ul. Karczevska 18
tel.: 22 512 60 93, 512 60 90
faks: 22 810 27 42
redakcja@administrator24.info
www.administrator24.info

WYDAWCA

Dom Wydawniczy MEDIUM



UWAGI I PYTANIA:
Agnieszka Piksa
apiksa@administrator24.info

Problem z balkonem. Jak sobie radzić?

Wymiana balustrad

Balustrady w 20-30 letnich i starszych budynkach są zazwyczaj wykonane ze stali czarnej i malowane tradycyjnie, czyli na mokro (pędzlem). W związku z tym na elementach balkonów oraz elewacjach budynków powstają rdzawe zacieki (często już na nowej ocieplonej i odmalowanej elewacji).

Jak wyeliminować rdzawe zacieki na balkonach?

Zastosować najlepszej klasy materiały nie ulegające korozji. Idealnym materiałem są balustrady aluminiowe, malowane proszkowo, co przy wysokiej jakości malowania proszkowego może dać bardzo dobry efekt wizualny na kolejnych przynajmniej 20-30 lat – zapewnia firma [BALCO](#).

Czy balustrady aluminiowe są drogie?

Wyściowa cena prostej balustrady aluminiowej może być wyższa od balustrady stalowej malowanej proszkowo tylko o 20-30%. Czy to dużo?

Jeżeli odmalujemy starą balustradę stalową to poniesiemy koszty (oczyszczenie starej farby, naniesienie farby podkładowej, właściwe malowanie balustrady, czyszczenie balkonu po malowaniu, organizacja robót), które mogą wynieść na 1 mb balustrady 100-150 zł. Natomiast efekt wizualny będzie bardzo mizerny. Nadal będziemy mieli stare konstrukcje stalowe (często troszkę zdeformowane) sprzed kilkadziesiąt lat, które po 2-3 latach zaczną ponownie rdzewieć i przyczyniać się do brudzenia wyremontowanej elewacji.

Jeżeli przyjmujemy, że taką starą balustradę chcielibyśmy odmalowywać co kilka lat w celu utrzymania dobrego stanu wizualnego, to okaże się, że w ciągu 15-20 lat wydaliśmy pieniądze równe instalacji nowej balustrady aluminiowej.

Zwłaszcza, że pierwszy remont balustrady stalowej pokrywa koszt dopłaty do balustrady aluminiowej.

Zalety balustrady aluminiowej systemów [Balco](#):

– lekkość balustrady aluminiowej i łatwość wymiany jej elementów,

- trwałość i estetyka przez cały czas jej istnienia na elewacji budynku,
- łatwość w utrzymaniu w czystości,
- brak konieczności organizowania przetargów na remont balustrad balkonowych (koszt pracy jest coraz większym składnikiem ceny),
- montaż od czoła płyty balkonowej – nie przebijamy ewentualnych warstw izolacyjnych na balkonie, zwiększamy powierzchnię użytkową balkonów.

Dobudowa balkonu

Wymiana starych balkonów na nowe, albo ich powiększenie sprawia, że mieszkania zyskują na atrakcyjności użytkowania, co ułatwia z kolei ich wynajem czy sprzedaż.

Co jednak zrobić, gdy mieszkańcy nie mają balkonu?

Dobudować. Wielu osobom wydaje się to nierealne, zwłaszcza w budynkach wysokich. Firma Balco ma na to jednak sposoby i to już od 25 lat. Potrafi bowiem dobudować balkon praktycznie do każdego budynku.

Różne mogą być tylko sposoby dobudowy:

- wisząca,
- wisząco-stojąca,
- stojąca.

Wybór sposobu zależy od konstrukcji budynku, wielkości balkonu i jego kształtu. Wystarczy dostarczyć firmie Balco podstawowe informacje o konstrukcji budynku (rzuty budynku, przekrój przez elewację, widok elewacji), by otrzymać propozycje dotyczące





sposobu zainstalowania balkonów, ich wielkości, oszacowanie potencjalnych kosztów oraz wizualizację rozwiązania. Wszystko można załatwić w jednej firmie, włącznie z projektem niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę oraz montażem.

Renowacja starych balkonów

Często płyta balkonowa, wykonana w złej jakości i w starej technologii, po 20-30 latach eksploatacji spędza mieszkańcom i administratorom sen z powiek. Naprawiana zazwyczaj chemią budowlaną, po kilku latach wskutek działania warunków at-

mosferycznych ulega ponownej korozji (korozja betonu) i niszczeniu. Są to więc do-
rażne działania, nie usuwające przyczyn korozji. Jak tego uniknąć? Najłatwiejsze jest usunięcie przyczyn, czyli wpływu czynników atmosferycznych w przypadku balkonów typu loggia poprzez obudowanie ich frontu tzw. zabudową balkonową – konstrukcją aluminiowo-szkłaną z możliwością pełnego otwierania. Ale, aby chronić konstrukcję przed niekorzystnymi czynnikami atmosferycznymi, zabudowa powinna być instalowana od czoła płyty balkonowej.

Warto zainteresować się technologią Balco, która charakteryzuje się w pełni rozwiniętą ochroną płyt i balkonów, dzięki zastosowaniu w niej specjalnych zabudów balkonowych z odwodnieniem konstrukcji. Badania niezależnej firmy audytorskiej potwierdzają wydłużenie żywotności płyt balkonowych w technologii **Balco** o ok. 50 lat. Obudowę balkonu mocowaną od czoła można stosować również w balkonach z otwartymi 2 lub 3 bokami.

Wykorzystanie zabudowy Balco mocowanej od **czoła płyty balkonowej** nie tylko

zapobiega korozji, ale ma także korzystny wpływ na zmniejszenie kosztów ogrzewania mieszkania, co potwierdzają audyty energetyczne.

BALCO AB

tel. kom. 668 637 577

www.balco.eu



CZY STAĆ CIĘ
NA TO, BY NIE
ZAINWESTOWAĆ
W PRZESZKLONE BALKONY?

- Ograniczenie Korozji
- Eliminacja Zniszczeń Powodowanych Przez Mróz
- Mniejsze Zużycie Energii
- Niższe Koszty Konserwacji
- Ograniczenie Poziomu Hałasu
- Większa Wartość Nieruchomości
- Mniej Wyprowadzających Się Lokatorów
- Zwiększone Bezpieczeństwo
- Lepszy Klimat Wewnętrzny
- Dodatkowe Pomieszczenie

NAJLEPSI W EUROPIE SPECJALIŚCI
OD BALKONÓW

PRZESZKLONE-BALKONY • BALKONY-OTWARTE • GALERIE



www.balco.eu

Zarządca 2.0, czyli jak przestać się martwić o deregulację i pokochać nowe technologie

Zmiany w dostępie do zawodu zarządcy mogą popsuć rynek, ale dzięki nowoczesnym narzędziom komunikacji można się na te zmiany przygotować.

Dużymi krokami zbliża się otwarcie zawodu zarządcy nieruchomości realizowane w ramach rządowego planu deregulacji polskiej gospodarki. **Wśród licencjonowanych zarządców budzi się uzasadniona obawa, że będą niedługo musieli konkurować cenowo z nowymi firmami świadczącymi niższy poziom usług.** Sedno problemu polega na tym, że z punktu widzenia zarządu wspólnoty nie można łatwo powiedzieć, czy jedna firma zarządza lepiej niż druga. Jak sprawdzić jakość nadzoru nad kontrahentami, terminowość księgowości czy celowość remontów 10 firm, które przesłały ofertę? Zarząd zwykle nie ma na to czasu, a czasami niestety także kompetencji. Zdecyduje więc łatwo mierzalne kryterium jakim jest cena.

Trzeba zatem sposobu, aby pokazać, że nasza firma jest lepsza od innych i to sposobu, który będzie jednocześnie łatwy do zapoznania się dla potencjalnego klienta i na tyle dla niego wiarygodny, że posłuży jemu za podstawę do podjęcia decyzji. Często zapomina się o drugim kryterium, przez co naszą „przewagą” ma być kolorowa ulotka z 3 uśmiechniętymi buziemi w garniturach. Po pierwsze: konkurencja będzie miała taką samą, kolorową reklamę, z tym samym zestawem zalet, po drugie: ludzie raczej nie wierzą już reklamom.

Rozwiązaniem są tzw. „media społeczne”: **Facebook, Google+.** W rzeczywistości to łatwe i proste w obsłudze narzędzia, pomimo mądrych nazw. Na czym to wszystko polega? Po utworzeniu strony w takim portalu wpisujemy tam na bieżąco informacje, które budują pozytywny obraz naszej firmy: notki o zakończonych remontach czy modernizacjach, terminowo zrobionych rozliczeniach, odbytych zebraniach, zdobyciu licencji przez kolejnego pracownika czy zatrudnieniu nowej osoby. Warto czasem napisać także o rzeczach spoza bezpośredniego obszaru działalności: np. ciekawych zdarzeniach w okolicy czy osobistych sukcesach naszego zespołu. **Na prowadze-**

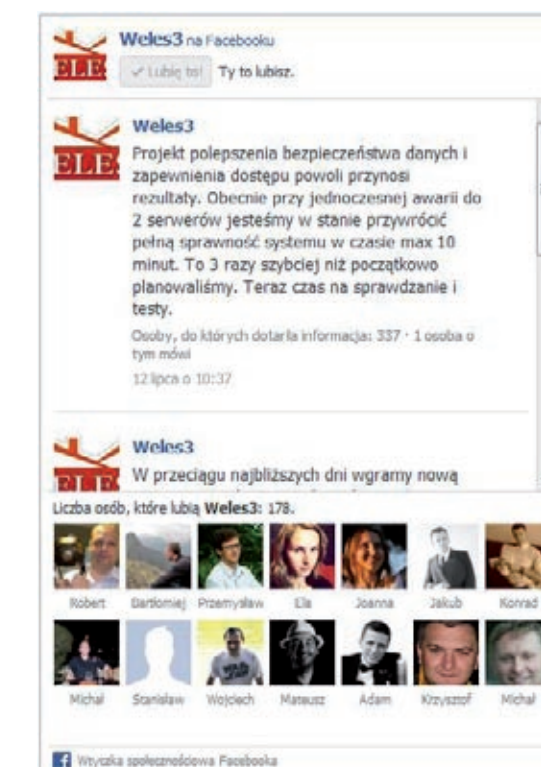
nie takiej strony wystarczy na początku ok. 10 min w tygodniu.

Zyski z naszego wysiłku będą jasno widoczne już po kilku miesiącach. Każdy sprawdzający naszą firmę będzie mógł łatwo przejrzeć długą listę naszych sukcesów. Dodatkowo nasze wpisy będą „lubiane” (każdy użytkownik portalu będzie mógł wyrazić aprobatę dla naszego wpisu, która będzie widoczna dla innych oglądających) przez inne osoby, co poprzez mechanizm społecznego dowodu słuszności będzie jeszcze bardziej budowało nasz pozytywny wizerunek. Po pewnym czasie dorobimy się także znacznego grona „fanów” (osób, które regularnie czytają nasze wpisy), którymi także będziemy mogli się pochwalić.

Zgromadzenie grona „fanów”, wpisów i „lubień” wymaga trochę czasu. Z tego powodu im szybciej zaczniemy korzystać z tych narzędzi tym lepiej. **Jak wystartujemy już teraz, konkurencji będzie potem bardzo trudno nas dogonić i ta przewaga konkurencyjna pozostanie trwała.**

Coraz więcej osób w zarządach wspólnot to osoby młode, traktujące sieć, jako podstawowe miejsce pozyskiwania informacji. Ten trend będzie tylko przybierał na sile. Za kilka lat pozbawiony umiejętności poruszania się w obszarze nowych technologii zarządca będzie skazany na przegraną. Im wcześniej zaczniemy tym lepiej dla nas, zmiany na pewno nas nie ominą.

W Welesie zajmujemy się informatyzacją zarządców nieruchomości już kilkanaście lat. Naszą wizją zarządcy przyszłości jest firma nie przywiązana do biura, mogąca pracować blisko klienta i mogąca się z nim łatwo komunikować, szybko identyfikować jego problemy i skutecznie je rozwiązywać. Narzędzia do tego już są, teraz wystarczy zacząć z nich korzystać. **Zapraszamy do naszej rewolucji i odwiedzin na naszym Facebooku: <http://fb.com/Weles3>**



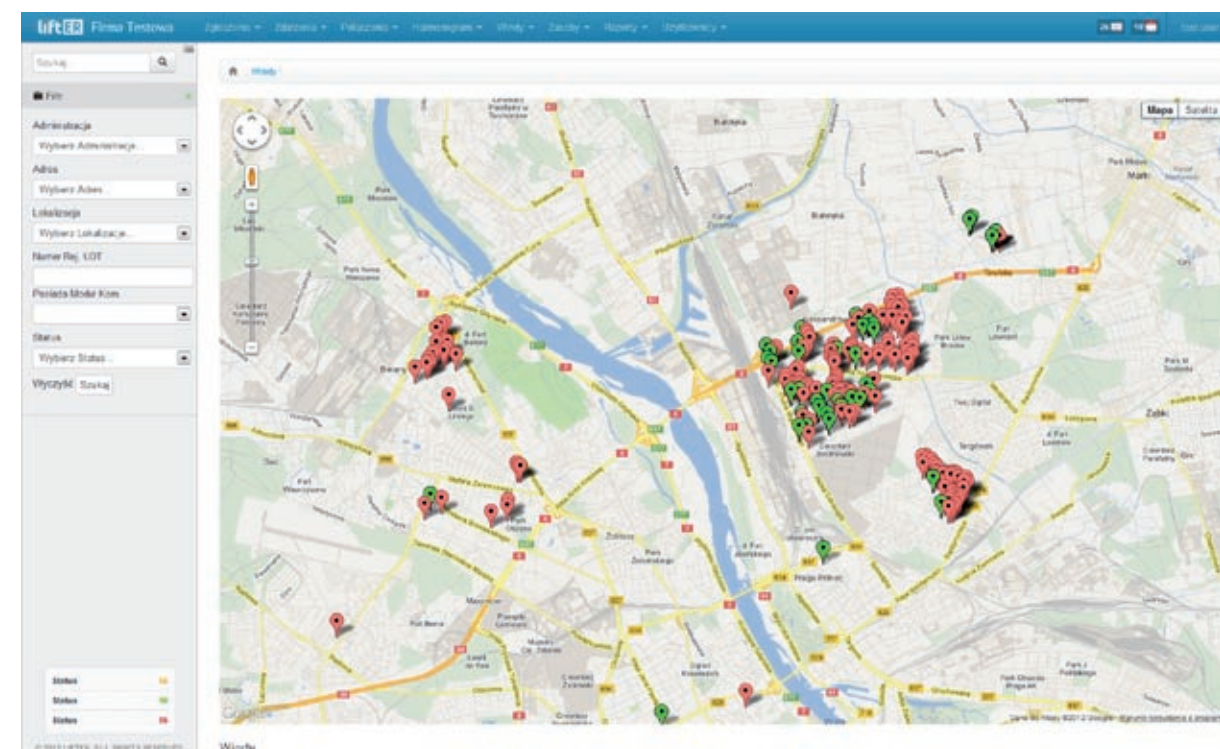
Michał Ziemiński – właściciel PHU WELES
<http://www.weles2fk.com>

Administratorze! Czy Twoja winda jest bezpieczna?

Sprawa z pozoru wydaje się prosta. Właściciel dźwigu, czyli zarządca lub administrator nieruchomości jest odpowiedzialny za stan techniczny i bezpieczeństwo wind zainstalowanych w budynkach. Administratorzy powierzają to zadanie specjalistycznym firmom serwisowym. I dobrze, bo sami nie byłoby w stanie sprostać szczegółowym wymaganiom stawianym przez Dyrektywę dźwigową i szereg norm, które musi spełnić takie urządzenie.

Problem polega na tym, że administratorzy nie zawsze wiedzą jak naprawdę działa firma serwisowa. Przy eksploatacji wszystkich maszyn trzeba brać pod uwagę ryzyko. Bo odpowiedzialność karna spada właśnie na administratora. Warto, aby każdy właściciel windy zadał sobie pytanie: **czy firma serwisowa, z której korzystam spełnia normę PN-EN 81-28: 2004?**

Przypomnijmy: pod tymi tajemniczymi cyframi kryją się przepisy bezpieczeństwa dotyczące budowy i instalowania dźwigów oraz dotyczące zdalnego alarmowania w dźwigach osobowych i towarowych. Każda nowa winda musi posiadać system komunikacji z serwisem. Sprawdzonym i stosowanym na rynku jest [system Lift-ER](#). System Lift-ER swą funkcjonalnością obejmuje wszystkie procesy biznesowe zachodzące w firmach serwisowych poczynając od zarządzania komunikacją po kontrolę pracy, rozliczanie zadań, przeglądy UDT, zgłoszenia gwarancyjne, zarządzanie dokumentacją, ewidencją infrastruktury dźwigów, lokalizacji aż po ofertowanie i modernizację. System Lift-ER to wiele kanałów komunikacji: SMS, VOICE, GPRS. Dzięki temu możliwe jest zbieranie oraz raportowanie informacji zarówno bezpośrednio ze sterownika windy jak i z modułu komunikacyjnego. Serwis nie musi już korzystać z wielu aplikacji prezentujących oraz zbierających dane dotyczące jego działalności. Wszystkie informacje ma w jednym systemie dostępnym przez przeglądarkę w każdym miejscu oraz na różnych platformach sprzętowych. Elastyczność systemu polega na możliwości definicji kodów serwisowych oraz ich opisów, co pozwala systemowi na ich interpretację i czytelną



prezentację w postaci raportów. Dzięki zastosowaniu systemu Lift-ER klienci, czyli administracje osiedli mają dostęp do informacji na temat swoich urządzeń dźwigowych, czyli mogą kontrolować serwisantów. Najważniejszym elementem systemu Lift-ER jest aplikacja mobilna umożliwiająca szybki kontakt z serwisantem. Dzięki zastosowaniu map operator systemu ma do dyspozycji kokpit informujący go on-line o statusach wszystkich wind w systemie oraz zdarzeń, które w nich zachodzą. System Lift-ER jest także platformą Call Center do automatycznego zarządzania przekierowaniem rozmów bezpośrednio z kabiny windy do serwisanta. Dzięki zastosowaniu zaawansowanego systemu IVR [Interactive Voice Response] można określić na podstawie parametrów zdefiniowanych w systemie z jakiej windy wykonywane jest połączenie i przekierować rozmowę do serwisanta odpowiedzialnego za obsługę danej administracji. Dzięki tej technologii wszystkie rozmowy wykonane z windy są rejestrowane. Korzystając z usług firmy serwisowej, która ma system Lift-ER, właściciel windy ma pewność, że jego urządzenie spełnia najwyższe europejskie standardy.

Dział handlowy:

tel. +48 222 445 225 wew. 1

email: sales@lift-er.pl

www.lift-er.pl

Dział techniczny:

tel. +48 222 445 225 wew. 2

email: tech@lift-er.pl,

www.lift-er.pl

Zintegrowany system obsługi serwisu wind

System zgodny z normą PN-EN 81-28
Przyspiesz swój biznes z Lift-ER!

Aplikacja mobilna

Dokumentacja

Infrastruktura

Analizy (raportowanie)

Komunikacja (sms/voice, ogólnopolski numer alarmowy)

Harmonogramy serwisantów

Serwis (przeglądy, modernizacja)

Manager zdarzeń

Biuro obsługi klientów:

www.lift-er.pl

+48 022 244 52 25

Sapico – Nowoczesne aplikacje dla biznesu

Skuteczne zarządzanie zależy przede wszystkim od efektywnej komunikacji pomiędzy uczestnikami rynkowej gry oraz takiej organizacji procesów i zadań, przy której pozyskanie, obsługa i rozliczanie klientów jest szybsze, prostsze i oszczędniejsze niż u konkurencji. Systemy Sapico (www.sapico.pl) pozwalają uwolnić firmę od widma zmniejszonej koniunktury i wykorzystać maksymalnie jej potencjał, a to za sprawą **elastyczności procedur i automatyzacji procesów biznesowych**.

Celem Sapico jest dostarczanie Klientom z różnych branż specjalistycznych narzędzi do rynkowej rywalizacji, uniwersalnych jak szwajcarskie szczyrki, a przy tym nie wymagających konta w banku zlokalizowanym w wyżej wspomnianym kraju. Ze względu na złożoność i skomplikowanie relacji pomiędzy Firmą a jej klientami i partnerami – bez odpowiednich narzędzi informatycznych, nie da się stworzyć organizacji uwzględniającej specyfikę każdego klienta, a jednocześnie pracującej jak w zegarku. Łatwo jest przy automatyzacji procesów w firmie spowodować zagrożenie, w którym indywidualne potrzeby klienta zostaną zdominowane przez sztywne procedury, co szybko przekłada się na spadek udziałów w rynku. Dlatego rozwiązania Sapico potrafią dostosowywać się do specyfiki procesów biznesowych, jednocześnie pozwalając je skutecznie kontrolować. Przekonali się o tym

operatorzy telekomunikacyjni używający Telmico

– innowacyjnego systemu ERP, obsługującego m.in. sprzedaż i obsługę klientów, taryfikację i rozliczanie usług głosowych, internetowych, telewizyjnych, hostingu i innych. Kompleksowość systemu Telmico stawia go w rzędzie z rozwiązaniami



stosowanymi przez duże telekomy, ale posiada on nad nimi przewagę dzięki elastyczności, konfigurowalności i łatwości użycia. Dzięki autorskiemu mechanizmowi workflow można budować złożone i jednocześnie skuteczne schema-

ty postępowań, np. w sprawach windykacyjnych. Parametryzacja kroków, generacja dokumentów, wysyłanie powiadomień mailowych czy SMS, to atuty które zapewniają, że Telmico idealnie dopasowuje się do organizacji operatora telekomunikacyjnego.

Dzięki zastosowaniu Telmico można skrócić proces fakturowania z dni do godzin,

FV 0181/04	0181/04/2012/FVAT	Netto: 360,00 VAT: 82,80 Brutto: 442,80
Sprzedawca: SM POLAK MATI • Nabywca: Krzysztof Brzegowy • Wystawiono: 2012-04-01 Uregulowano dnia:		
FV 0180/04	0180/04/2012/FVAT	Netto: 608,00 VAT: 139,84 Brutto: 747,84
Sprzedawca: SM POLAK MATI • Nabywca: Krzysztof Brzegowy • Wystawiono: 2012-04-01		



tak jak procesy przygotowania aktywacji i dezaktywacji usług, a rozrachunki z abonentami automatyzować. Raportowanie, także w zakresie wymaganym przez UKE nie wymaga wysiłku, a jedynie odpowiedniego zestawienia analizowanych danych. Wyrazem potencjału jaki tkwi w oprogramowaniu Telmico jest fakt, że znalazło ono zastosowanie także do obsługi wirtualnych operatorów komórkowych (MVNO).

Zwiększanie sprzedaży dzięki Sellmico

Sellmico służy do sprzedaży usług telekomunikacyjnych, energii elektrycznej i innych, obsługujący zarówno kanał bezpośredni jak i pośredni, łączący cechy CRM i PRM. System sprawdza się wszędzie tam, gdzie mamy do czynienia z podpisywaniem umów, określaniem złożonych warunków realizacji usług i ich cen.

Dzięki Sellmico można zautomatyzować i przyspieszyć obieg informacji z partnerami. Mechanizmy zarządzania namiarami i leadami pozwalają na efektywne pozyskiwanie klientów, a wbudowane zadania i kalendarz zapewniają kontrolę na każdym „szcze-

167.9@reja.kraków.pl
brak adresu

Rodzaj: Lokal mieszkalny •
Typ: Własność hipoteczna •
Grupa: 9@ul.reja.kraków.pl •
Mieszkańców: brak

Powierzchnia całkowita: -
Powierzchnia mieszkalna: -

Mieszkalny Użytkowy

Lokale: 0
Osoby: 0
Usługi: 0
Media: 1
Rozliczenia: 1

blu dowodzenia". Sellmico pozwala na personalizację warunków handlowych i dostosowanie ich do potrzeb klienta, skraca także czas potrzebny do opracowania dokumentów sprzedażowych i ich zatwierdzania.

Atutem rozwiązania jest

także kalkulacja różnego rodzaju prowizji na podstawie przygotowanych przez użytkownika formuł kalkulacyjnych. System jest przygotowany tak, aby w momencie zagrożenia dla wyników sprzedaży można było odpowiednim impulsem prowizyjnym skorygować kurs jakim podążają siły sprzedażowe, a dzięki mechanizmom BI zarząd może szybko dowiedzieć się, czy ta zmiana się powiodła.

Dokument obciążeniowy	Stan	Dokument uznaniowy	Data	Kwota	Operacje
0001/05/2012/FVAT 2		Jan Kowalski			
0001/05/2012/FVAT				658,80	
		0001/07/2012/KP	2012-07-06	658,80	Usuń
		0001/07/2012/KP	2012-07-06	658,80	Usuń
		0022/07/2012/KP	2012-07-13	658,80	Dodaj

Nowoczesne narzędzie dla Zarządców, Mieszkańców i ich Dostawców

Najnowszym produktem firmy jest **Domico** – platforma do zarządzania nieruchomościami i wymiany informacji pomiędzy wszystkimi podmiotami uczestniczącymi w obsłudze nieruchomości. Domico z punktu widzenia usługodawcy jest wygodnym kanałem komunikacji, dzięki któremu może on dotrzeć z informacją o swojej ofercie

do potencjalnych klientów. Dla zarządcy czy wspólnoty jest narzędziem do pozyskiwania wiarygodnych kontrahentów. Ale to nie jedyne korzyści jakie Domico daje swoim użytkownikom.

Zarządca ma dostęp do ewidencji budynków/lokalii, określania wysokości stawek i opłat eksploatacyjnych, rozliczania należności z tytułu eksploatacji lokali i zużytych mediów. System pozwala ewidencjonować wpłaty i wypłaty ręcznie oraz z wyciągów bankowych. Ułatwieniem jest też możliwość otrzymywania i wysyłania informacji o fakturach drogą elektroniczną. Dzięki modułowi księgowemu możliwe jest wykonanie odpowiednich zestawień finansowych. Domico wspiera obsługę zgłoszeń od mieszkańców, publikację dokumentów i ogłoszeń na tablicach dostępnych dla mieszkańców.

Mieszkaniec ma dostęp do spraw związanych z własnym mieszkaniem czy wspólnotą. Przejrzysty sposób prezentowania informacji o stanie rozrachunków, aktualnym postępie realizacji zgłoszeń, przegląd wydarzeń i tablice ogłoszeń to tylko kilka z korzyści jakie otrzymują mieszkańcy od Domico. Ale to tylko początek zabawy, bo przecież można jeszcze wystawić ofertę sąsiedzkiej pomocy, ogłoszenie, albo skorzystać z dostępnych e-płatności.

Domico na tle innych systemów stanowi unikalne i kompleksowe połączenie różnych funkcjonalności, pozwalające nie tylko naliczać opłaty i rozliczać mieszkańców ale także zarządzać zadaniami i własnym kalendarzem.

Wykorzystanie produktów oferowanych przez Sapico pozwala na podniesienie jakości usług, usprawnia relację z klientami i partnerami oraz buduje pozytywny wizerunek firmy.

Sapico sp. j.

ul. Kunickiego 5, 30-134 Kraków

tel. 795 518 215

biuro@sapico.pl

www.sapico.pl



Co robić, aby dach nie przeciekał

Właściciel bądź zarządca budynku ma obowiązek zadbać o utrzymanie stanu technicznego dachu na odpowiednim poziomie, dlatego powinien go cyklicznie kontrolować, konserwować, naprawiać bądź remontować.

Troska o utrzymanie należytego stanu technicznego dachu jest oczywista dla dobra substancji budynku, dlatego też została usankcjonowana między innymi przepisami Prawa budowlanego (ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – DzU nr 89/1994, poz. 414 z późn. zm.) [PB] oraz rozporządzenia ministra infrastruktury z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (DzU nr 74/1999, poz. 836 z późn. zm.) [WT].

Artykuł 62 PB dyscyplinuje zarządzającego budynkiem wielolokalowym do przeprowadzania obowiązkowych kontroli bieżących i okresowych stanu technicznego dachu i jego urządzeń. Należy wiedzieć, że mogą je przeprowadzać tylko osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiednich specjalnościach, a w przypadku kontroli instalacji odgromowych i elektrycznych również wymagane kwalifikacje. Obserwacje i zalecenia z takich lustracji muszą być obowiązkowo odnotowane w protokołach pokontrolnych, które należy archiwizować wraz z książką obiektu budowlanego. W toku kontroli szczegółowemu sprawdzeniu podlega stan techniczny pokryć dachu, elementów odwodnienia dachu, obróbek blacharskich oraz zamocowanych do niego urządzeń, w tym także kominów i urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku (§ 5 pkt 2 WT).

Kontrole okresowe stanu technicznego wszystkich elementów stanowiących konstrukcję dachu i kominów (w tym także przewodów kominowych – dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) powinny być przeprowadzane z częstotliwością co najmniej jednoroczną. Przepisy WT w § 4 wyznaczają termin ich przeprowadzenia w porze wiosennej. Z praktyki budowlanej wynika, że jest to czas relatywnie najlepszy dla zlokalizowania wszelkich usterek, które mogły-



by zaistnieć w wyniku działania warunków zimowych i sprzyjający przeprowadzeniu napraw przy korzystnych już warunkach pogodowych.

Co najmniej raz na 5 lat kontrolą powinno się objąć stan techniczny instalacji piorunochronnej i – o ile jest zamontowana na dachu – instalacji elektrycznej. Zakres badań dotyczy wówczas sprawdzenia prawidłowości stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Co najmniej dwa razy do roku (w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada) wymagane jest przeprowadzenie okresowych kontroli stanu technicznego dachów budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m². Przepis zakłada przy tym, aby osoby dokonujące kontroli bezzwłocznie pisemnie zawiadamiały właściwy organ o jej realizacji.

Zgodnie z § 4 pkt 6 WT, niezależnie od kontroli okresowych, właściciel budynku może przeprowadzać przeglądy robocze mające na celu określenie stanu przygoto-

wania dachu do eksploatacji w okresie zimowym.

Każdorazowo bieżącym kontrolom prowadzonym pod kątem bezpiecznego użytkowania podlegają dachy, na które działały wymienione ekstremalne czynniki niszczące.

Rozpoczęcie kontroli powinno poprzedzać dokładne zapoznanie się kontrolującego ze stanem technicznym dachu stwierdzonym w eksploatacji.

Zapisy § 4 pkt 3 WT wspominają o takim obowiązku. A zatem właściciel/zarządca powinien udostępnić ekspertowi wszelkie dokumenty, które sygnalizowałyby usterki, wady, uszkodzenia lub zniszczenia elementów konstrukcji dachu; w szczególności będzie to lektura protokołów z poprzedniej kontroli i protokołów odbioru robót remontowych wykonanych na dachu w okresie pokontrolnym, a także wszelkich zgłoszeń użytkowników lokali związanych ze skargami/zastrzeżeniami odnoszącymi się do nieprawidłowości technicznych w eksploatacji powiązanymi ze stanem technicznym dachu.

Zazwyczaj lokatorzy informują zarządcę/właściciela o wystąpieniu zacieków w strefach ścian i stropów konstrukcyjnie powiązanych z dachem, co świadczy o uszkodzeniach hydroizolacyjnych jego powłok, względnie o jego niedostatecznej izolacyjności termicznej, co objawia się występowaniem plam kondensującej wilgoci, a w dalszym stadium strefami pleśni i zagrzybień na wewnętrznych stronach przegrody dachu.

Uwagi pokontrolne zawarte w protokołach powinny określać (§ 4 pkt 4 WT) stwierdzony **stan techniczny dachu**, w tym rozmiar zużycia lub uszkodzenia jego elementów, a ponadto wskazać zakres niezbędnych robót konserwacyjnych/remontowych oraz kolejność ich wykonywania podaną w zestawieniu, gdzie wymienia się roboty konserwacyjne – utrzymujące sprawność techniczną istniejącej struktury dachu poprzez działania doraźne (np. drobne czynności zabezpieczające przed przeciekami wody do wnętrza konstrukcji dachu, udrażnianie systemów odprowadzania wód opadowych, odśnieżanie powierzchni dachu, usuwanie nawisów lodowych), naprawy bieżące (okresowe remonty fragmentów dachu wynikające ze skutków zużycia się elementów jego konstrukcji i konieczne z uwagi na wymóg utrzymania budynku we właściwym stanie technicznym) oraz naprawy główne, gdzie niezbędna jest wymiana lub modernizacja co najmniej jednego elementu budynku (np. kompletna wymiana dachówek, ocieplanie dachu) (§ 7 pkt 2 WT).

Na ich podstawie zarządca/właściciel powinien zlecić sporządzenie planu robót remontowych, w których priorytetowymi są prace mające na celu:

- eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku,
- spełnienia wymagań ochrony środowiska oraz zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu (§ 7 pkt 3 i 4 WT).

W trakcie prowadzenia robót ich wykonawcy kategorycznie muszą **przestrzegać przepisów bhp, dbać o bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich** oraz stosować takie rozwiązania techniczne, materiałowe i technologiczne, które ograniczałyby uciążliwość użytkowania lokali (§ 8 WT).

Remonty dachów nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę od organu administracji architektoniczno-budowlanej, jednakże ich rozpoczęcie warunkuje procedura zgłoszenia (art. 29 i art. 30 PB), gdzie określa się rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia i obowiązkowo – pod rygorem odpowiedzialności karnej – dołącza **oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**. Do prac budowlanych można przystąpić po terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, jeśli wcześniej właściwy organ nie wyda decyzji sprzeciwu; i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.

Przeprowadzenie remontu dachu – w zależności od jego rodzaju, zakresu wymaganych robót oraz lokalizacji budynku – może być dodatkowo uzależnione od wymogu złożenia wniosku do zarządcy drogi o wydanie zezwolenia na zajęcie chodnika) bądź jezdni (przepisy Rozporządzenia RM z 1 czerwca 2004 r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (DzU nr 140/2004 poz. 1481). Zezwolenie na zajęcie i przywrócenie pasa drogowego na czas remontu jest odpłatne według taryfikatorów stawek uchwalanych przez samorządy lokalne.

W świetle powyższych uwag remont dachu należy wcześniej zaplanować i czekać na nadejście sprzyjających warunków atmosferycznych. Niekiedy może on jednak nagle przesunąć się na wcześniejszy, niż zaplanowany termin w sytuacjach, gdy dach ulegnie niespodziewanym uszkodzeniom.

Autor: **Jacek Sawicki**

Docieplanie ocieplonych elewacji

Technologie ocieplania elewacji budynków z użyciem styropianu, bądź wełny mineralnej sprawdzają się już od 40 lat. Niekiedy starsze ocieplenia nie spełniają wymogów aktualnych norm i wtedy zasadne będzie wykonanie dodatkowego docieplenia.

Poprawa standardu izolacyjności cieplnej i akustycznej stała się kanonem we współczesnym budownictwie. Rozwiązania energooszczędne dla starszego budownictwa pozostają sposobem przedłużenia jego żywotności.

Obszar działania

Podstawę prawną dla wymagań izolacyjności cieplnej dla budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego w Polsce stanowi rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, popularnie zwane Warunkami Technicznymi [WT] ¹⁾. Według stanu prawnego na styczeń 2012 r., dla ścian zewnętrznych wystawionych na działanie powietrza zewnętrznego obowiązuje ważna od 1 stycznia 2009 r. maksymalna wartość współczynnika przenikania ciepła ustalona na poziomie $U_{max} = 0,30 [W/(m^2 \times K)]$ ²⁾, co w praktyce oznacza, że przy dzisiejszych projektach izolacyjność cieplna ścian zewnętrznych powinna zachować ten wymóg, czyli wartość współczynnika U_{max} nie może przekraczać wskazanego progu.

W praktyce wymóg ten spełnia już większość ścian zewnętrznych budynków stawianych jeszcze w 1998 roku, co wiązało się z wprowadzeniem obowiązku projektowania i budowania ścian według wskazań w załączniku do WT, gdzie określono maksymalne wartości współczynnika przenikania ciepła dla ścian o budowie warstwowej (z zastrzeżeniem, że tynk zewnętrzny i wewnętrzny nie jest uznawany za warstwę) z izolacją z materiału o współczynniku przewodzenia ciepła $\lambda \leq 0,05 W/(m \times K)$. Dla pozostałych ścian dopuszczono poziom wartości $U_{max} = 0,50 [W/(m^2 \times K)]$ ³⁾. We wcześniejszych regulacjach prawnych w ogóle nie precyzowano tego wątku. Pierwszy zapis w WT o konieczności przestrzegania warunku projektowania i wykonania budynku uwzględniającego aspekty oszczędności energii cieplnej (jednakże bez wskazania konkretnych wartości wskaźników)

pojawia się pod koniec 1994 r.⁴⁾. Z dużym prawdopodobieństwem można zatem przyjąć, że **uzupełniającym dociepleniom powinny być poddawane zwłaszcza te elewacje budynków, które docieplano do roku 1994 włącznie, a w późniejszym okresie nie modernizowano ich pod kątem dostosowania parametrów izolacyjności cieplnej do aktualnych wymogów ochrony cieplnej.**

Kiedy powinno się docieplać?

Ocieplone uprzednio budynki mogą wymagać docieplenia, gdy:

- dotychczasowe docieplenie jest w złym stanie technicznym, co stwarza konieczność przeprowadzenia gruntownej jego modernizacji,
- ściana pozostaje niedocieplona w takim stopniu, że sensownym rozwiązaniem staje się dla niej mocowanie dodatkowej warstwy izolacji termicznej.

Prowadzenie prac docieplających

Ocieplanie budynków mogło być uprzednio przeprowadzone według przyjętych na rynku metod:

- z wykorzystaniem materiałów mocowanych na elewacjach według metody lekkiej-
- suchej, względnie
- z użyciem składników technologii ETICS [dawniej zwanej metodą lekką-mokrą, a później bezspoinowym systemem ociepleń (BSO)].

Współcześnie także sięga się po te metody. Na wybór opcji wpływ ma nie tylko rachunek ekonomiczny, ale przede wszystkim stan techniczny elewacji warunkujący możliwości projektowe. Właściwe prace projektowe i budowlane poprzedzają opisy charakterystyki technicznej budynku i stanu elewacji wraz z obliczeniami statycznymi oraz izolacyjności termicznej ściany. W działaniach pomocni są certyfikowani audytorzy energetyczni, którzy na podstawie oględzin i przeprowadzonych pomiarów określą optymalny rząd parametrów technicznych izolacyjności cieplnej elewacji i doradzą w kwestiach wyboru technologii ocieplenia. Dokumentacja projektowa oparta jest o współcześnie surowsze normy techniczne i wymogi budowlane odnoszące się do doboru materiałów spełniających m.in. wymogi zachowania przez ścianę elewacyjną stanów granicznych nośności i przydatności do użytkowania, odporności ogniowej, izolacyjności akustycznej, czy też zabezpieczeń przeciwwilgociowych.

W każdej z faz robót należy zadbać o odpowiedni nadzór nad dokumentacją techniczną

inwestycji, która powinna zawierać kompletny projekt z uzgodnieniami i pozwoleniem na budowę, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i protokół końcowy robót oraz dokumentację powykonawczą.

Zawsze należy mieć na uwadze właściwą organizację robót. Przygotowanie bezpiecznego miejsca pracy obejmuje m.in. uzyskanie zgody na ustawienie rusztowania, w zależności od usytuowania elewacji budynku może dotyczyć zajęcia pasa chodnika, jezdni. Przed przystąpieniem do właściwych robót budowlanych muszą być wykonane wszelkie zabezpieczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;

W metodzie lekkiej-suchej montowane były na elewacji ruszty nośne (najczęściej aluminiowe lub stalowe), których przestrzeń wypełniała termoizolacja, a ich powierzchnie licowały okładziny wykonane z elementów tworzywowych i metalowych (tzw. siding). Przy modernizacji tego systemu sięga się po współcześnie lepsze jakościowo rozwiązania oparte o materiały izolacyjne charakteryzujące się wyższymi niż poprzednio parametrami technicznymi, stosuje się okładziny wykonane z nie zawsze dostępnych wówczas na rynku materiałów takich jak np. lekkie elementy ceramiczne, włóknocementowe, kamienne, laminaty, kompozyty i inne. Według takiej koncepcji można docieplać zniszczone elewacje budynków bez konieczności pracochłonnego przygotowania równego i stabilnego podłoża.

Docieplanie w technologii ETICS prowadzi się według tych samych reguł obowiązujących przy docieplaniu ściany ocieplanej po raz pierwszy. Opis najważniejszych faz technologicznych występujących przy takim rozwiązaniu sąsiaduje z niniejszym tekstem.

Literatura:

- 1) DzU nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.
- 2) Załącznik nr 2 w rozporządzeniu MI z 6.11.2008 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU nr 201 z 13.11.2008 r., poz. 1238).
- 3) Załącznik w rozporządzeniu MSWiA z dnia 30.09.1997 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU nr 132 z 13.11.1997 r., poz. 878).
- 4) Art. 328 rozporządzenia MGPIB z 14.12.1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU nr 10 z 08.02.1995 r., poz. 46).

Autor: **Jacek Sawicki**

Zdaniem eksperta:

Paweł Gaciek, Stowarzyszenie na Rzecz Systemów Ociepleń

Jeśli istniejące ocieplenie budynku jest w dobrym stanie technicznym, lecz nie zapewnia wystarczającej izolacyjności termicznej ścian zewnętrznych, warto zastanowić się nad ponownym dociepleniem ścian na zainstalowanej wcześniej warstwie termoizolacji. Unika się w ten sposób również kosztów renowacji ocieplenia, jak również jego demontażu i utylizacji czy składowania. Rozwiązanie takie ma jednak sens wyłącznie wtedy, gdy istniejące ocieplenie nie wymaga kosztownego wzmocnienia.

Ocieplenie „stare” zwykle musi być odpowiednio sprawdzone i przygotowane. Nowe ocieplenie na już istniejącym należy instalować ściśle według projektu. Jego powstanie powinna poprzedzać ocena techniczna lub ekspertyza stanu ocieplenia istniejącego oraz podłoża ściennego. Trzeba zwłaszcza ocenić:

- technologię wykonywania ścian nośnych – czy wymagają wzmocnienia? (dotyczy to szczególnie trójwarstwowych ścian prefabrykowanych, zgodnie z instrukcją ITB 447/2009),
- klasyfikację ogniową ocieplenia istniejącego,
- rodzaj warstw nienośnych (tynków, farb) na powierzchni elewacji,
- sposób zamocowania ocieplenia do podłoża (czy jest prawidłowe, jaka jest efektywność powierzchni sklejenia, jakie jest rozmieszczenie i liczba łączników mechanicznych),
- stan warstw zewnętrznych ocieplenia,
- stan przyczepności poszczególnych warstw ocieplenia do siebie,
- grubość warstw podłoża i ocieplenia,
- rodzaj i wielkość powierzchni nieocieplonych,
- rodzaj i stan termoizolacji.

Ocieplenia przeznaczone do instalacji na ociepleniach istniejących zasadniczo różnią się od tych wykorzystywanych powszechnie jedynie sposobem mocowania. Warstwę kleju do mocowania nowego ocieplenia konieczne należy wspomóc łącznikami mechanicznymi z trzpieniem stalowym, najlepiej wkręcany. Łączniki powinny przechodzić przez wszystkie warstwy obydwu układów ociepleń, aż do podłoża nośnego, w którym powinny być skutecznie zakotwione. Mocowanie mechaniczne jest w tym przypadku kluczowe dla trwałości ocieplenia a w zasadzie układów ocieplających. Liczbę, długość, rodzaj i rozmieszczenie łączników mechanicznych powinien precyzować projekt. Do ocieplenia należy zastosować system posiadający Aprobata Techniczną, w której zawarto możliwość wykorzystywania go jako drugiego układu termoizolacyjnego.

Jak można osuszać mury?

Skuteczne osuszanie murów jest procesem złożonym i czasochłonnym, dlatego musi go poprzedzać rozpoznanie i usunięcie przyczyn zawilgocenia, z których najczęstszą jest napór i penetracja wilgoci gruntowej do fundamentu w wyniku braku izolacji lub złego jej stanu.

O powodzeniu prac osuszających decyduje poprawna eksploatacja wykonanych zabezpieczeń. Powinna ona polegać przede wszystkim na konserwacji systemów odprowadzania wód opadowych z dachu, tarasów i terenu przyległego do budynku, utrzymywaniu drożności drenaży, ciągłej sprawności systemu wentylacji pomieszczeń, kontroli stanu mykologicznego itp. Pominięcie choćby jednego z wymienionych czynników może uniemożliwić trwałe osuszenie obiektu na oczekiwanym poziomie.

Istnieje wiele metod usuwania wilgoci z murów i ochrony przed jej reemisją. Najogólniej rzecz ujmując, są to metody naturalne i sztuczne (inwazyjne i bezinwazyjne). Metody naturalne sprowadzają się praktycznie do odkopywania fundamentów, które wystawione na działanie powietrza atmosferycznego sukcesywnie tracą wilgoć.

W dłuższym czasie, gdy ława fundamentu osiąga oczekiwany stan niskiej wilgotności, zabezpiecza się ją metodami hydroizolacji pionowej, wykonuje opaskę drenarską i zasypuje. Mankamentem wyżej wymienionych metod jest ryzyko możliwych obfitych opadów i podtopień, które przywracają stan pierwotny i wymagają powtórzenia procesu osuszania.

Znacznie bardziej efektywne (ze względu na tempo osuszania oraz jego skuteczność) są metody sztuczne, polegające na odtwarzaniu izolacji poziomej, bo odcinają migrację wilgoci w górę, co umożliwia jej odparowywanie z wyżej położonych partii muru.

Metody sztuczne, to metody inwazyjne (np. mechaniczne podcinanie murów, iniekcje) oraz nieinwazyjne (np. osuszanie gorącym powietrzem, technikami absorpcyjnymi, kondensacyjnymi, elektroosmozy, mikrofalowymi, promieniowania elektromagnetycznego).

Autor: **Jacek Sawicki**

miesięcznik dla zarządców nieruchomości

- Opinie i komentarze
- Prawo i finanse
- Orzecznictwo i interpretacje
- Zarządzanie w praktyce
- Eksploatacja
- Poczta „Administradora”



W każdym numerze „Administradora” FM:

- porady
- rozwiązania
- technologie

