

Z małej chmury duży deszcz

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 29, listopad 2023 09:41

Katarzyna Sekuła

Odśloni: 456

Budynki wielorodzinne, wspólnoty mieszkaniowe czy placówki publiczne są użytkowane przez większą liczbę osób, co naraża je na sporo niespodziewanych awarii i uszkodzeń. Zdarzenia, które na pierwszy rzut oka wydają się prozaiczne, mogą być przyczyną poważnych konsekwencji finansowych i przysporzyć wielu niepotrzebnych i czasochłonnych problemów, których można uniknąć dzięki systematycznym przeglądom.

- Duże i kosztowne naprawy mogą być spowodowane naprawdę niewielkimi usterkami. Dowodzi tego historia jednej ze szkół. Doszło w niej do zalania siedemnastu pomieszczeń z powodu dwóch niedużych uszkodzeń – pękniętego wężyka ciepłej wody oraz uszkodzenia w kotle warzelnym w kuchni. Skutkiem było zalanie dużej części budynku na trzech kondygnacjach oraz ogromne koszty remontu przekraczające wartość 50 000 złotych. Ubezpieczenie od takich ryzyk jak pożar, zalanie czy przepięcia to podstawa, szczególnie w budynkach, które eksploatuje kilkadziesiąt czy kilkaset osób dziennie. Odpowiednia polisa pozwala na dostosowanie ochrony do potrzeb, rodzaju i funkcji zarządzanej nieruchomości. Drugą bardzo istotną kwestią jest pilnowanie terminów przeglądów oraz konserwacja i systematyczna kontrola instalacji – mówi Agata Kozieł, dyrektor Działu Ubezpieczeń Korporacyjnych w SALTUS Ubezpieczenia.

Przegląd obiektu to podstawa

Obiekty budowlane powinny być poddawane okresowej kontroli przez właściciela lub zarządcę w całym okresie ich użytkowania. W zależności od rodzaju, powinny być przeprowadzane w różnych odstępach czasu:

- Kontrola okresowa przeprowadzana co najmniej raz w roku, dotyczy elementów budynku oraz instalacji narażonych na szkodliwy wpływ zjawisk atmosferycznych oraz niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Obejmuje także instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska, instalacje gazowe oraz przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne) czy instalacje fotowoltaiczne.
- Kontrola okresowa przeprowadzana co najmniej raz na 5 lat obejmuje sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku, jego estetyki oraz otoczenia. Wykonywany jest również kompleksowy przegląd instalacji hydraulicznej, elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.
- Okresowe, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada. Kontrola konieczna jest w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych nieruchomościach o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m², osoba dokonująca kontroli jest zobowiązana zawiadomić właściwy organ o jej przeprowadzeniu.
- Bezpiecznego użytkowania. Ta kontrola jest przeprowadzana w razie wystąpienia zjawisk takich jak: uderzenie pioruna, bardzo silnych wiatrów, intensywnych opadów, pożarów czy powodzi, w wyniku których doszło do uszkodzenia obiektu budowlanego.

- Nadszedł sezon grzewczy, zatem do całej listy punktów do skontrolowania dochodzą jeszcze piece. To bardzo ważne, żeby po okresie gwarancyjnym były serwisowane zgodnie z zaleceniami producenta zawartymi w instrukcji. To również jeden z wymogów ubezpieczycieli. Trzeba także pamiętać o odpowiednim doborze wysokości sumy ubezpieczenia i systematycznej jej aktualizowaniu. Ze względu na wysoką inflację i rosnące ceny, powinna bazować na wartości odtworzeniowej, a nie księgowej brutto – dodaje Agata Kozieł.

Z małej chmury duży deszcz

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 29, listopad 2023 09:41

Katarzyna Sekuła

Odsłony: 456

Odpowiedzialność za bezpieczeństwo budynków oraz prawidłowe ich eksploataowanie ponosi właściciel lub zarządca działający w jego imieniu. To on dba o odpowiednie ubezpieczenia, monitorowanie stanu mienia, jego użyteczność oraz pilnowanie terminów przeglądów. W praktyce oznacza to, że musi podejmować decyzje, które służą optymalnemu wykorzystaniu zasobów, minimalizacji kosztów i zapewnieniu efektywności działań chroniąc jednocześnie nieruchomość przed skutkami kradzieży czy zniszczenia.

Źródło: IP