

# REALNOŚĆ

Magazyn świata nieruchomości



# Magazyn **REALNOŚĆ**

## SPIS TREŚCI

- 3   ▪   **Wstęp**
- 4   ▪   **Podsumowanie działań Izby w 2023 roku**
- 6   ▪   **Tomasz Saternus – Dyrektor JGN w Zabrze – w rozmowie o prowadzonych inwestycjach i pracy zarządcy nieruchomości**
- 9   ▪   **Przedświąteczna Wigilia KIGN**
- 10  ▪   **XXI Samorządowe Forum Kapitału i Finansów 11-12.10.2023 r.**
- 12  ▪   **Nieruchomości po godzinach – Wulkany, które wygały i warownie, które wyrosły. Rzecz o mistycznym Zamku Grodziec**
- 19  ▪   **Patronaty KIGN / Firmy Członkowskie KIGN**
- 20  ▪   **Rozmowa z Dyrektorem ZBM w Żorach z Panem Joachimem Gembalczykiem**
- 23  ▪   **Szkolenia i kursy KIGN**
- 24  ▪   **Konferencja 360 stopni wokół CEEB i inwentaryzacja budynków**
- 26  ▪   **Wydarzenia z udziałem KIGN**
- 28  ▪   **Z życia Delegatur KIGN**
- 31  ▪   **„Inwestycja Roku” – nabór do VIII edycji konkursu**

## Szanowni Państwo,

obserwując z zaangażowaniem polską scenę polityczno-gospodarczą, a patrząc przez pryzmat zmian na naszej arenie rządowej, możemy żywić nadzieję na zwiększenie pozytywnych działań w sektorach: budownictwa, mieszkalnictwa i szeroko rozumianym zarządzaniu nieruchomościami.

KIGN nieprzerwanie konsultuje propozycje ministerstw w zakresie nowych regulacji dotyczących rynku nieruchomości i gospodarowania jego zasobami. Jako największa w Polsce organizacja, skupiająca uczestników tej gałęzi gospodarki, pozostajemy w stałym kontakcie, wymieniamy poglądy, uwagi oraz spostrzeżenia dotyczące zmieniających się warunków i otoczenia. Omawiamy zagadnienia, zajmujemy stanowisko i wnosimy rozwiązania. Jednak część naszych propozycji przedstawianych ustawodawcy, a wynikających z rzeczywistych potrzeb rynku, była odrzucana lub często pozostawała bez odpowiedzi. Obecnie mamy nadzieję, że w dobrze rozumianym interesie wszystkich uczestników rynku nieruchomości, sytuacja ta ulegnie zmianie. **W 2024 roku KIGN obchodzi 10-lecie działalności** i w tym czasie wymieniliśmy z ministerstwami kilkadziesiąt pism dotyczących bieżących problemów i sposobów usprawnienia funkcjonowania tego sektora. Niepokoi nas stosunkowo niewielkie zainteresowanie rządzących **praktycznym zastosowaniem i funkcjonowaniem przepisów**, które są wprowadzane w krwiobieg gospodarki. Niejednokrotnie zwracaliśmy na to uwagę, przekazując relację z faktycznego (nie)funkcjonowania wielu wydawanych „dekretów”.

Obecnie pozostaje nam być dobrej myśli, iż nowa władza to nowy porządek rzeczy, który po wielu latach zapomnienia, przywróci ład w funkcjonowaniu tego, jakże istotnego działu gospodarki, jakim są nieruchomości, a w szczególności rynek mieszkaniowy. Ze swojej strony pragniemy zapewnić o gotowości (nieustającej) do pełnej współpracy ze wszystkimi jednostkami administracyjnymi. Misją KIGN jest współkształtowanie państwa przyjaznego społeczeństwu i przedsiębiorcom oraz ochrona podstawowych praw i wolności przedsiębiorców, ze szczególnym uwzględnieniem tych, którzy realizują swoje zadania na rynku nieruchomości.

Jako, iż obecny numer magazynu „REalności” pojawia się na początku roku, życzę Wszystkim naszym czytelnikom, zarówno członkom KIGN, jak również sympatykom naszej organizacji, w całym Nowym Roku 2024 wiele cierpliwości, dobrej energii (nie tylko tej wewnętrznej) oraz – czego szczególnie dla Państwa i siebie pragnę – spełnienia oczekiwań pokładanych w nowej polskiej rzeczywistości. Byśmy jeszcze w tej dekadzie z dumą mogli powiedzieć, że to był jak zawsze pracowity, ale i dobry okres dla naszego sektora gospodarki.

Sursum Corda!

Prezes Zarządu  
Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami



Zapraszamy na ważne dla nas wydarzenia w 2024 roku:

- 11 kwietnia 2024 r. – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków KIGN
- 13 września 2024 r. – Uroczyste obchody 10-lecia KIGN

Szczegóły znajdą Państwo na naszej stronie [www.kign.pl](http://www.kign.pl)

# POSUMOWANIE DZIAŁAŃ IZBY W 2023 ROKU

*Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami działa w branży nieruchomości od 10 lat wspierając pracę osób zatrudnionych w tym obszarze. Zrzeszamy Firmy Członkowskie zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami i pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Prowadzimy największy w kraju Centralny Rejestr Zarządców Nieruchomości KIGN i Pośredników w Obrocie Nieruchomościami KIGN.*



**R**ok 2023 przyniósł liczne zmiany w Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami, które wpłynęły na jej rozwój i jeszcze lepszą działalność. Rozwijamy się z roku na rok działając nieprzerwanie od 10 lat w branży nieruchomości. Szkolimy przyszłych pracowników w zawodach: zarządca nieruchomości, pośrednik w obrocie nieruchomościami i manager najmu nieruchomości poprzez nasze prężnie działające w całym kraju Delegatury. W roku 2023 wprowadziliśmy dzięki organizowanemu kursom na rynek nieruchomości:

- » 93 zarządców nieruchomości
- » 60 pośredników w obrocie nieruchomościami
- » 35 managerów najmu nieruchomości.



Dodatkowo nasze szeregi zasililo 36 nowych zarzadców sadowych i kuratorów spadkow nieobjetych. Wszyscy oni otrzymali nasze licencje i poszerzyli nasz Centralny Rejestr Zarzadców Nieruchomosci KIGN, Pośredników w Obrocie Nieruchomościami KIGN i Managerów Najmu Nieruchomosci KIGN.

Na stronie KIGN zaczął działać Rejestr Kuratorów Spadków Nieobjętych, wcześniej Izba prowadziła tylko Rejestr Zarzadców Sądowych KIGN.

Pamiętajmy jednak, że to nie jedyne wydane licencje – otrzymują je również osoby kończące studia na uczelniach wyższych, z którymi współpracuje KIGN.

Centrala KIGN oraz jej Delegatury cały rok prowadzą również szkolenia stacjonarne i online, doszkalające i podnoszące kwalifikacje. W roku 2023 przeszkoliliśmy ponad 300 osób związanych z branżą nieruchomości.

Cały czas przybywa Firm Członkowskich KIGN, regularnie przyjmujemy kolejne. Celem Izby od początku istnienia jest m.in. wspieranie zrzeszonych firm, dlatego doceniamy pokładane w nas zaufanie i chęć przynależności do KIGN. W roku 2023 dołączyły do nas następujące firmy:

1. AFID Nieruchomości – Osiny
2. Tatra-Dom Sp. z o.o. – Zakopany
3. Marek Welc – Świnoujście
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie
5. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa Jawor
6. „Aleksandrowski Program Mieszkaniowy” Sp. z o.o. – Aleksandrów Łódzki
7. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zgoda” w Leśnej
8. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
9. Property Project – Joanna Januszkiewicz – Kozieł – Dobieszowice
10. Real Estate Partners Sp. z o.o. – Poznań
11. Honesta Nieruchomości – Gdańsk
12. Zarządzanie Inwestycje Nieruchomości Agata Brożek – Kraków
13. JS Home Sp. z o.o. – Łódź
14. EM4 Piotr Łastowiecki Sp. z o.o. – Kraków
15. Saska 3 Nieruchomości Sabina Frankowska
16. Metry i Kwadraty Sp. z o.o. – Warszawa

W 2023 roku rozpoczęliśmy ważne konsultacje w sprawie przyszłych zmian w ustawie odnośnie pracy pośrednika w obrocie nieruchomościami. Braliśmy udział w licznych spotkaniach branżowych, konferencjach, kongresach poświęconych ważnym zagadnieniom świata nieruchomości.

Istotnym elementem rozwojowym KIGN stał się *Magazyn REALNOŚĆ*, którego pierwszy numer ujrzał światło dzienne w kwietniu 2023 roku. Kwartałnik przeznaczony jest dla wszystkich zainteresowanych informacjami z branży nieruchomości, porusza ciekawe tematy nie tylko dotyczące działalności KIGN, dlatego warto sięgnąć po tą lekturę.



DELEGATURA  
KRAKÓW

DELEGATURA  
KATOWICE



Krajowa Izba  
Gospodarki  
Nieruchomościami

DELEGATURA  
GDAŃSK

DELEGATURA  
DOLNOŚLĄSKA



Odświeżona została strona „Inwestycji Roku”, która zyskała nowy wygląd. Gala Finałowa konkursu „Inwestycja Roku” odbyła się 7 wrze-

śnia 2023 roku w Pile. Statuetki zostały rozdane, a najlepsze projekty docenione. „Inwestycja Roku” jest jednym z głównych działań Izby na rzecz rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. Dzięki temu konkursowi wiele inwestycji zostaje zauważonych. To prestiżowe wydarzenie przyciąga nie tylko autorytety z branży nieruchomości, które zasiadają w jury konkursu, ale i pokazuje nowoczesność projektów, ich innowacyjność i pomysłowość rozwiązań.

Przedstawiciele Izby brali w roku 2023 udział w licznych wydarzeniach, kongresach i imprezach branżowych, które pomagają Izbie na szersze i skuteczniejsze działanie na rynku nieruchomości. W kwietniu 2023 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków KIGN. Działalność Izby to również udział w licznych konsultacjach publicznych.



FORUM ZARZĄDCÓW GMINNYCH  
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Wznowione zostało Forum Zarzadców Gminnych Zasobów Mieszkaniowych mające na celu wzajemną wymianę doświadczeń, wpływ na modyfikację przepisów dotyczących mieszkalnictwa oraz wspólne rozwiązywanie napotykanego problemów w obszarze zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Fora odbyły się 1 marca 2023 roku w Czerwoncu-Leszczynach i 18 października 2023 roku w Żorach.

Generalnie działamy z przedsiębiorcami i na rzecz przedsiębiorców, dbając o ich silną pozycję w ramach etycznych standardów, aktywizację i wspólnotowość, przyczyniając się tym samym do poprawy wizerunku i systematycznego rozwoju gospodarczego Polski.

## TOMASZ SATERNUS – DYREKTOR JGN W ZABRZU – W ROZMOWIE O PROWADZONYCH INWESTYCJACH I PRACY ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

*W mieście Zabrze dużo się dzieje, prowadzone są liczne inwestycje, których zadaniem jest podniesienie komfortu życia mieszkańców. Trwające prace mają wprowadzić szereg udogodnień. W związku z tym postanowiliśmy porozmawiać z Panem Tomaszem Saternusem – Dyrektorem Jednostki Gospodarki Nieruchomościami. Instytucja*



**Tomasz Saternus**

*ta zakończyła właśnie budowę dwóch Centrów Przesiadkowych w Zabrzu oraz realizuje liczne termomodernizacje i adaptacje budynków miejskich. W naszym wywiadzie przeczytacie o prowadzonych inwestycjach, planowanych nowych projektach i interesujących aspektach pracy zarządcy nieruchomości.*

Jednostka Gospodarki Nieruchomościami została powołana na mocy uchwały w 2005 roku. Pierwotnie była jednostką budżetową gminy i jej przedmiotem działania była przede wszystkim obsługa finansowa gospodarki nieruchomości. Zostało to zmienione w roku 2007. Zakres działalności JGN w Zabrzu został poszerzony o czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami. Dzisiaj stanowi podstawowy aspekt działalności, a do głównych zadań Jednostki należy:

1. zwykły zarząd nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Gminy Zabrze;
2. zarządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa;
3. prowadzenie windykacji należności Gminy Zabrze;

4. obsługa udziału Gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
5. pełnienie funkcji inwestora, w tym przygotowywanie i realizowanie wskazanych zadań remontowych, finansowanych lub współfinansowanych ze środków gminnych.

W lutym 2024 roku otwarte zostały Centra Przesiadkowe w Zabrzu. Nadzór nad tymi inwestycjami sprawowała JGN w Zabrzu. 8 lutego 2024 roku otwarto Centrum Przesiadkowe w Rokitnicy, a 9 lutego 2024 roku nastąpiło uroczyste otwarcie Dworca w centrum Zabrze, którego dokonała Pani Prezydent Miasta Zabrze Małgorzata Mańka-Szulik wraz z pracownikami. Obu wydarzeniom towarzyszyły występy artystyczne. Na wykonanych inwestycjach na pewno skorzystają mieszkańcy miasta.

**Redakcja: JGN Zabrze została powołana w 2006 roku jako Jednostka Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami. Nazwę zmieniła na JGN 1 lipca 2016 roku. Na początku swojej działalności pełniła funkcję jednostki budżetowej, a w 2007 roku zakres obowiązków instytucji został poszerzony o czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami należącymi do Gminy/Miasta Zabrze. Obecnie to podstawowy zakres jej działalności. Jak wyglądały Pana początki w JGN Zabrze i jakimi obecnie zasobami zarządza JGN Zabrze?**

**Tomasz Saternus:** Początki mojej pracy w JGN Zabrze to zderzenie z ogromnym zasobem komunalnym. Zaczynałem prawie 13 lat temu i wówczas było to około tysiąc budynków, obecnie jest ich blisko 700 co przekłada się na około 10 tysięcy mieszkań, którymi zarządzamy. Oczywiście mówimy nie tylko o mieszkaniach, bo poza nimi są to również garaże (około 2 tys.), ogródki przydomowe (również około 2 tys.), czy stanowiska śmietnikowe (około 1,5 tys.) – stanowi to ogromny zasób. Jednostka zatrudnia obecnie 150 osób, musimy sobie poradzić z dużym nakładem obowiązków, tym bardziej, że większość dokumentów księgowych wystawiana jest miesięcznie (około 20 tys. dokumentów). Na brak pracy nie możemy narzekać. Należy pamiętać również o tym, że jako gmina mamy udziały we wspólnotach mieszkaniowych. Każda ze wspólnot w ciągu roku podejmuje po kilka uchwał, od bardzo ważnych kredytowych po drobne dotyczące mniejszych spraw. Wszystko to przechodzi przez nasze ręce, jest dokładnie weryfikowane, jako że JGN jest przedstawicielem Miasta Zabrze.

**Wykonywanie obowiązków zarządcy nieruchomości pełne jest ciekawych, ale i stresujących sytuacji. Jakie największe wyzwania w pracy wspomina Pan jako Dyrektor JGN Zabrze?**

**T.S.:** Na pewno jest to czas, kiedy Pani Prezydent Miasta Zabrze – Małgorzata Mańka-Szulik zaczęła powierzać nam inwestycje. Pierwsze dwie takie duże inwestycje, które prowadziliśmy praktycznie równolegle to był remont Urzędu Pracy – budynek na Placu Krakowskim oraz szpital, czyli

Centrum Zdrowia Kobiety i Dziecka w Biskupicach – dzielnicy Zabrze. Łącznie inwestycje te kosztowały prawie 50 mln złotych. Projekty te stanowiły zadania dodatkowe dla JGN Zabrze poza wykonywanymi obowiązkami związanymi z zarządzaniem nieruchomości, zasobem komunalnym, czy remontami oraz obsługą finansową. W dalszym ciągu obsługujemy inwestycje, które otrzymujemy, a jest ich coraz więcej i to na wyższe kwoty.

**Porozmawiajmy w takim razie o nowych inwestycjach JGN Zabrze – Centrach Przesiadkowych w Zabrzu.**

**W ramach tego projektu wybudowano dwa centra: przy ulicy Goethego oraz przy skrzyżowaniu ulic – Krakowskiej i Ofiar Katynia w Rokitnicy.**

**T.S.:** Dokładnie, właśnie zrealizowaliśmy dwa Centra Przesiadkowe, które sfinalizowaliśmy i rozliczyliśmy do końca roku 2023. Na te projekty gmina uzyskała 85% dofinansowania z RPO dotowanego ze środków Unii Europejskiej, tj. 95 mln



Centrum przesiadkowe w Zabrzu – Rokitnicy

złotych. Zakończenie prac budowlanych nastąpiło w grudniu 2023 r., natomiast otwarcie w dniach 8 i 9 lutego 2024 r. Oddanie do użytku dworców wiązało się z kilkoma czynnościami, które ZTM musiał wykonać, jak np. próbną przejazd autobusów, wgranie systemów informacyjnych, ogólne dostosowanie dworca do przyjęcia osób z niego korzystających. W związku z tym

musiało upłynąć kilka tygodni pomiędzy odbiorem, a otwarciem.

**Jakie inne inwestycje i projekty są w najbliższych planach JGN Zabrze?**

**T.S.:** Oprócz Centrum Przesiadkowego robimy bardzo dużo termomodernizacji. Ten rok jest w ogóle rekordowy, ponieważ zmodernizowaliśmy ponad 20 budynków. Koszt modernizacji jednego budynku to od 1 do 1,5 mln zł, gdyż robimy to kompleksowo: dachy, okna, termomodernizacja, zmiana źródeł ciepła na korzystniejsze dla naszego środowiska naturalnego (gazowe lub przyłączenie do Miejskiej Sieci Ciepłowniczej). Jednocześnie kończymy remont dużego Ratusza przy ul. Jordana 2 w Rokitnicy, na który gmina przeznaczyła około 6 mln zł. Otwarcie planowane jest na styczeń 2024 roku. Dodatkowo JGN Zabrze uzyskało dofinansowanie z Polskiego Ładu na kolejne dwa Ratusze. Jeden na ul. Miarki i drugi na ul. Tarnopolskiej. W obu przypadkach rozstrzygnięte są już przetargi i wykonawca powoli wchodzi na budowę. Odnosnie Ratusza na ul. Miarki planujemy kompleksowy remont, natomiast w Ratuszu przy ul. Tarnopolskiej planowana jest wymiana okien. Trochę to dłużej potrwa w związku z otrzymaniem dodatkowych środków na remont elewacji zewnętrznej, niezbędne są uzgodnienia projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



Dworzec autobusowy w centrum Zabrze



Gala Finałowa konkursu „Inwestycja Roku” rok 2023, na zdjęciu od lewej: Pan Marek Urban – Prezes Zarządu KIGN, Pan Jerzy Feliks – Członek Kapituły Konkursowej, Pan Tomasz Saternus – Dyrektor JGN w Zabrze, Pan Arkadiusz Borek – Członek Kapituły Konkursowej

**JGN Zabrze kilka razy zgłaszała swoje inwestycje do konkursu „Inwestycja Roku” organizowanego przez KIGN. Zawsze znajdowaliście się w gronie laureatów. Również w tym roku wzięliście udział w konkursie i zajęliście I miejsce w kategorii obiekty mieszkalne – termomodernizacja. Jakie były wrażenia i odczucia po otrzymaniu wyróżnienia, wiedząc, że ktoś docenił to co robicie?**

**T.S.:** Zawsze dla Dyrektora i dla Pracowników jest to taka forma uznania, dzięki temu nasza praca jest dostrzegana nie tylko w Zabrze. Możemy pochwalić się otrzymanym wyróżnieniem za wykonaną inwestycję. Na pewno jest to miły akcent w naszej codziennej pracy, który daje satysfakcję.

**Jednym z zadań należących do KIGN jest szkolenie, organizowanie kursów i studiów dla osób pracujących w branży nieruchomości. Co może Pan doradzić początkującym zarządcom, którzy dopiero zaczynają swoją przygodę w branży nieruchomości?**

**T.S.:** Nieruchomości to ciągła nauka i rozwój. Przepisy w branży nieruchomości zmieniają się często, dlatego warto być na bieżąco. Mówiąc o nieruchomości myślę o wszystkich referatach, które według struktury organizacyjnej istnieją w JGN Zabrze. Podnoszenie kwalifikacji dotyczy więc wszystkich istniejących komórek. Należą do nich m.in.: działy zajmujące się sprawami finansowymi i rozliczeniami, prawem zamówień publicznych, czy

**„Nieruchomości to ciągła nauka i rozwój. Przepisy w branży nieruchomości zmieniają się często, dlatego warto być na bieżąco. (...) Osoby, które myślą o pracy w zarządzaniu nieruchomościami powinny sięgać po wiedzę od osób z większym doświadczeniem.”**

też remontami i termomodernizacjami – tutaj niezbędna jest znajomość prawa budowlanego, które praktycznie co dwa lata ulega modyfikacjom. Patrząc na to wszystko trzeba się szkolić, aktualizować i poszerzać wiedzę. Osoby, które myślą o pracy w zarządzaniu nieruchomościami powinny sięgać po wiedzę od osób z większym doświadczeniem. Warto brać udział w kursach, szkoleniach, śledzić tematyczne konferencje branżowe i w nich uczestniczyć. Odnosnie spotkań branżowych to muszę wspomnieć również, że w swojej pracy mam kontakt z dyrektorami innych jednostek czy zakładów budżetowych zajmujących się zasobami komunalnymi. Spotkania te odbywają się raz na kwartał i są bardzo cenne i pomocne. Zdobywanie wiedzy, wymiana doświadczeń to jest bardzo istotny element przy zarządzaniu nieruchomościami.

**Na tej zasadzie działa reaktywowane przez KIGN Forum Zarządców**

**Gminnych Zasobów Mieszkalnych. Ważna inicjatywa dla Was – zarządców?**

**T.S.:** Tak oczywiście to ważna inicjatywa. Zdarza się, że wchodzi w życie jakiś przepis i kilka osób rozumie go inaczej, wówczas można się dzwonić, porozmawiać, poznać opinie innych dyrektorów w danej kwestii. Pamiętam, że kilka lat temu był taki program, gdzie jeden z dyrektorów wprowadził – świadczenie zastępcze – odpracowywanie długów. Wówczas długo trwały debaty nad tym tematem, a dzisiaj niemalże w każdej gminie jest już taki program wykorzystywany i to jest efekt wielogodzinnych rozmów, wielu spotkań. Ten pomysł się sprawdza, gdyż są mieszkańcy, którzy nie są w stanie spłacić swojego zadłużenia, więc mogą go odpracować.

**Serdecznie dziękuję za rozmowę i życzę samych sukcesów i dalszych udanych inwestycji.**



# PRZEDŚWIĄTECZNA WIGILIA KIGN

*12 grudnia 2023 roku nadszedł czas by w sympatycznej atmosferze, nieco nawiązującej do zbliżających się Świąt Bożego Narodzenia, spotkać się z regionalnymi Delegaturami, współpracownikami, członkami i sympatykami Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami.*

Tegoroczna uroczysta Wigilia KIGN odbyła się w restauracji Dwie Wieże w Katowicach. Dziękujemy serdecznie wszystkim za uczestnictwo w naszym spotkaniu. W atmosferze uroczystego obiadu, świątecznych życzeń i sympatycznych rozmów miło spędziliśmy razem czas. Stół obfitował w tradycyjne potrawy – zupa grzybowa, kompot z suszu, karp, kapusta z grzybami, nie zabrakło też świątecznych upominków dla przybyłych.

W trakcie spotkania wręczone zostały nominacje do Kapituły Konkursu „Inwestycja Roku”. 1 stycznia 2024 roku ruszył nabór do VIII edycji konkursu. Prezes Zarządu – Pan Marek Urban zaprosił do zasiadania w jury: Panią Joannę Koch-Kubas, Prezes Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, Pana Mariusza Czystzka – Prezydenta Śląskiej Izby Budownictwa oraz Pana Jerzego Feliksa z Wydziału Zarządzania AGH w Krakowie.



Prezes Zarządu KIGN Pan Marek Urban wita gości podczas uroczystości



Na zdjęciu od lewej: Pan Mariusz Czystzek, Pani Joanna Koch-Kubas, Pan Marek Urban i Pan Jerzy Feliks podczas wręczania powołań do Kapituły Konkursowej „Inwestycji Roku”



Uroczysta Wigilia w KIGN była wzruszającym momentem, podczas którego mogliśmy odłożyć na bok codzienne obowiązki, docenić siebie nawzajem, pogłębić poczucie wspólnoty, a nawet zrelaksować się i porozmawiać nie tylko o planach na przyszłość.

# XXI SAMORZĄDOWE FORUM KAPITAŁU I FINANSÓW

*W dniach 11-12 października 2023 roku mieliśmy okazję uczestniczyć w XXI Samorządowym Forum Kapitału i Finansów w Katowicach – najważniejszym spotkaniu w Polsce łączącym liderów samorządu terytorialnego, finansów i biznesu. Forum zorganizowane zostało przez Municipium S.A. wydawcę Pisma Samorządu Terytorialnego „Wspólnota”, „Pracownika Samorządowego” oraz „Wspólnoty Mieszkaniowej”.*



Prezes Zarządu KIGN podczas XXI Samorządowego Forum Kapitału i Finansów w Katowicach

**T**egoroczna, XXI edycja Forum to 2 dni spotkań, 12 konferencji tematycznych, debaty, prezentacje i wykłady, ok. 350 ekspertów oraz ponad 1000 uczestników, a wśród nich szefowie województw, powiatów, miast i gmin, skarbnicy, sekretarze oraz kierownicy ważnych komórek organizacyjnych JST. W trakcie Forum samorządowcy mają możliwość zapoznania się z najskuteczniejszymi rozwiązaniami, trendami i dobrymi praktykami, które pomogą jak najefektywniej wykorzystywać środki budżetowe do realizacji polityk, strategii i zadań o charakterze lokalnym.



Forum otworzyli przedstawiciele współgospodarzy:

- » **Urszula Koszutska** – wiceprzewodnicząca Sejmiku Województwa Śląskiego,
- » **Kazimierz Karolczak** – przewodniczący zarządu Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii
- » **Marcin Krupa** – Prezydent Katowic.

**Ta konferencja jest ważna dla samorządowców, zwłaszcza w tym trudnym czasie, kiedy dochody JST są uszczuplone przez Polski Ład – mówił Marcin Krupa – Tu mamy bezpośredni kontakt i możemy się dzielić sukcesami i błędami, tak aby ich później nie powielać. Bez względu na to jakimi gminami zarządzamy. Wszyscy mamy przecież podobne problemy i doświadczenia.**

W trakcie Forum miały miejsce liczne panele dyskusyjne i debaty. KIGN reprezentowany był przez następujące osoby, które zostały zaproszone do aktywnego uczestnictwa:

1. Prezes Zarządu KIGN Pan **Marek Urban**, który zaproszony został do uczestniczenia w debacie: „Rola i możliwości samorządów w rozwiązywaniu kryzysu mieszkaniowego”. Podczas dyskusji omówione zostały m. in. tematy: czy państwo powinno pomóc samorządom w budowaniu mieszkań zamiast oferować dopłaty do kredytów? Budownictwo społeczne, czy SIM i SAN to dobre rozwiązania oraz budownictwo modułowe.
2. Założyciel KIGN Pan **Arkadiusz Borek** uczestniczył w debacie nt.: „Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy”. Poruszonymi tezami w trakcie dyskusji były tematy dotyczące: wieloletnich programów zarządzania zasobem mieszkaniowym jako elementu strategii miejskiej, gminne mieszkania w CEEB oraz strategii usprawniające regulowanie należności czynszowych.
3. W-ce Prezes Zarządu **Piotr Stawicki** moderował debatę nt. „Samorządowych mieszkań na wynajem i budownictwa modułowego w JST”. Omawiane tezy to m.in.: korzyści z budowania modułów, przykłady dobrych praktyk z polskich samorządów, czy samorządowe mieszkania na wynajem to dobry kierunek?

Wszystkie te panele odbyły się w tematyce „Forum Mieszkalnictwa” i poruszyły istotne kwestie.



O sukcesach i wyzwaniach kończącej się kadencji samorządu mówił **Paweł Swianiewicz** – autor rankingów publikowanych od lat na łamach „Wspólnoty”. **Jest najdłuższa... Jest pierwszą, która liczy się do limitu pracy wójtów, burmistrzów, prezydentów... Po drodze mieliśmy pandemię COVID-19 oraz inwazję Rosji na Ukrainę i mamy rzeszę uchodźców, których należy włączyć w życie gospodarcze. Inflacja jest najwyższa od pięciu kadencji.**

Serdecznie dziękujemy za zaproszenie i cieszymy się, że głos KIGN staje się istotną formą wypowiedzi dotyczącą najbardziej palących tematów związanych z mieszkalnictwem i szeroko



Pan **Arkadiusz Borek**, założyciel KIGN, w trakcie debaty „Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy” (drugi od prawej).

pojętym rynkiem nieruchomości. Jednocześnie wyrażamy uznanie dla organizacji przedsięwzięcia, podczas którego doszło do wymiany myśli pomiędzy ok. 350 ekspertami z ponad tysiącną liczbą uczestników.

Swoje debaty mieli radni, którzy dyskutowali m.in. o tym, jak wzmocnić pozycję rady w zarządzaniu gminą, sekretarze mówiący, jak zachęcić specjalistów do pracy w urzędzie, skarbnicy omówili tematykę finansowania gospodarki komunalnej w warunkach ograniczonego budżetu jednostki samorządu terytorialnego. Przedstawiciele wydziałów oświaty poruszyli temat szkół



ponadpodstawowych – jak ukierunkować ich rozwój, a eksperci od funduszy europejskich podpowiedzieli, jak napisać skuteczny wniosek o dofinansowanie projektu unijnego.

Pierwszy dzień spotkań zwieńczyła Gala Inwestorów Samorządowych, podczas której wręczone zostały nagrody i wyróżnienia dla laureatów dwóch rankingów: „Wydatki inwestycyjne samorządów 2020-2022” i „Sukces kadencji 2018-2023”, przyznano również tytuł „Samorządowca Roku 2023”. Został nim **Janusz Żmurkiewicz** – prezydent Świnoujścia – jego miasto określane jest mianem kurortu na najwyższym poziomie europejskim.

# WULKANY, KTÓRE WYGASŁY I WAROWNIE, KTÓRE WYROŚŁY. RZECZ O MISTYCZNYM ZAMKU GRODZIEC

autor: Jolanta Juszcak



Często nie zdajemy sobie sprawy, jak ważną rolę w naszym życiu ogrywiają nieruchomości. A są one obiektami, którymi się zawodowo zajmujemy, formą inwestycji, ale też rzeczywistym i nieodzownym świadkiem naszej codzienności. Ich szerokie znaczenie sprawia, że analizować i poznawać nieruchomości możemy z wielu perspektyw. Patrząc na nie z ekonomicznego punktu widzenia, dostrzegamy znaczący wpływ na tworzenie miejsc pracy, generowania dochodów oraz rozwoju całego rynku gospodarki. Z drugiej strony, nieruchomości mają również duże znaczenie społeczne, wszak mieszkanie jest jednym z podstawowych praw człowieka zapewniającym bezpieczeństwo, prywatność i stabilizację życiową. Nie sposób za-

pomnieć też o ich wpływie na środowisko i architekturę. Rozwój urbanistyczny, budowa nowych budynków oraz infrastruktury wiążą się z wykorzystaniem zasobów naturalnych, emisją gazów cieplarnianych oraz zmianą (czasami korzystną) krajobrazu. Te najwyższej jakości nieruchomości, niejednokrotnie stają się architektonicznymi perełkami i podziwianymi dziełami sztuki. Ta wieloaspektowość nieruchomości sprawia, że stają się one fascynującym, odrębnym światem, któremu poświęcić można niejedną stronę na łamach naszego magazynu. Jednak w naszym nowym cyklu, chcemy pokazać Wam nieruchomości z nieco bardziej luźnej perspektywy. Zabierzemy Was w podróż przez czas, opowiadając o nieruchomościach o znaczeniu historycznym. Przybliżymy Wam ciekawostki na temat różnych obiektów, tym samym zachęcając do odwiedzenia ich osobiście. W cyklu „Nieruchomości po godzinach” czekać na Was będą miejsca pełne tajemnic, które świadczą o naszej tożsamości i które chętnie odwiedzamy podczas urlopów, czy weekendowych wycieczek. Poznamy pałace, zamki, kamienice, dworki oraz wiele innych unikalnych budowli, które od wieków wzbogacają polski krajobraz. Pierwszym bohaterem cyklu jest Zamek Grodziec, który odwiedziliśmy przy okazji zakończenia kursu na licencję KIGN dla zarządców nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami we Wrocławiu. Podczas wizyty mieliśmy też przyjemność porozmawiać z prezesem zamku, Panem Mariuszem Garbera, który przybliżył nam specyfikę zarządzania obiektem zabytkowym.

Zatem serdecznie zapraszamy Was do relaksującej lektury i... zwiedzania razem z REALNOŚCIĄ.

## W krainie wygasłych wulkanów

Położony na Dolnym Śląsku Zamek Grodziec, niezwykle malowniczy, trochę tajemniczy, wręcz oniryczny, bardzo interesujący pod względem architektonicznym, jest świadkiem splotu burzliwych losów tej ziemi, które w jego murach odbijają się niczym kopia w lustrzanym odbiciu. Bowiem ten teren, przez wieki był areną nieustających wpływów trzech narodów – polskiego, czeskiego i niemieckiego, zawirowań politycznych, większych wojen i mniejszych bitew, zmian granic oraz właścicieli. Począwszy od osad germańskich i celtyckich jeszcze w czasach antycznych, poprzez średniowieczne rządy kilku dynastii, w tym głównie Piastów, Habsburgów i czeskich książąt, przynależenie do Korony Królestwa Polskiego, a następnie Prus i Cesarstwa Niemieckiego, aż po tragiczne czasy w XX wieku, zakończone wielkim exodusem różnonarodowej ludności. Jednak w trakcie tych, niejednokrotnie dramatycznych, zmian powstały fantastyczne zabytki, które obecnie sprawiają, że fascynacja Dolnym Śląskiem znacznie nabiera na sile. Trudno się temu dziwić, gdyż właśnie tu znajdziemy najwięcej w całej Polsce zamków, twierdz, pałaców i warowni. Tutaj też turystów zachwycą tajemnicze sztolnie i korytarze pełne skarbów, czekające na powtórne odkrycie. Wyobraźnię wielu poszukiwaczy rozpala słynny zaginiony złoty pociąg, ale także sam ten kruszec, z którego słynie leżąca nieopodal Zamku Grodziec urocza Złotoryja. Ponadto niebywały klimat nadają tym terenom stare, głównie poniemieckie zabudowania gospodarcze i kamienne domy, które praktycznie niezmiennione zapraszają nas do poprzedniego wieku. Jakby mało było konkretnych śladów kultury regionu, gdzie historię czuć na każdym kroku, piękno tej ziemi podnosi naturalny, bardzo urozmaicony krajobraz, będący całkiem nieoczywistą atrakcją dla tych, którzy stronią od zdeptanych przez turystów szlaków. Nie tylko majestatyczne Sudety, ale sielankowe poacie Pogórza Kaczawskiego, nasycone głęboką zielenią lasów i kontrastującą z nią, optymistyczną żółcią wszechobecnych łąków rzepaku sprawiają, że niczym w obrazach van Gogha, chłoniemy



barwny świat intensywnych kolorów. W całej krasie dostrzec je możemy wchodząc na liczne, samotnie sterczące stożki, będące pozostałością aktywności wulkanów sprzed 500 mln lat. Tak! Powulkaniczny krajobraz w Polsce istnieje! Na powierzchni liczącej ponad 1300 km<sup>2</sup> zaskakuje tektonicznym i geologicznym zróżnicowaniem oraz bogactwem cennych skał i minerałów. Znajdziemy tu ich mnóstwo: rodzime pokłady złota i srebra, a także piryt, azuryt, malachit, galenę, ametyst, kryształ górski, rubin, cyrkon, granat, korund, topaz, turmalin, tytanit, szmaragd. Dumą regionu jest uważany za najpiękniejszy na świecie – kaczawski agat! I właśnie w sercu Krainy Wygasłych Wulkanów, na jednym ze strzelistych wzniesień o wysokości 389 m n.p.m. zbudowano IX wieków temu Zamek Grodziec. ▶

## Zamek na bazaltowym szczycie

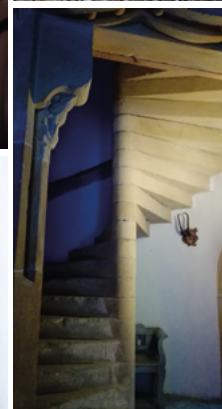
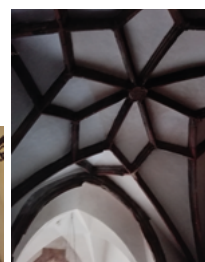
Zawite losy historii nie były dla tej warowni łaskawe. Zamek doświadczał wielu zmian właścicieli, kradzieży i pożarów. Ale też miał swoje okresy świetności, czego namacalnym dowodem jest jego dzisiejszy wygląd. Najstarsza pisemna wzmianka o Zamku Grodziec pochodzi z zamierzcztych czasów, z 1155 roku, kiedy był miejscem skromnej fortyfikacji plemienia Bobrzan, ale już od 1175 roku był systematycznie rozbudowywany przez kolejnych właścicieli: Bolesława I Wysokiego, Bolka I Opolskiego, Bolesława III Rozrzućnego, aby od XIV wieku stać się w pełni murem grodem. Jednym z pierwszych dramatycznych wydarzeń dla siedziby książąt śląskich był okres wojen husyckich. W tym czasie zamek został całkowicie splądrowany i zniszczony. Jego odbudowę, po zakupie w 1470 roku zajął się legnicki książę Fryderyk I. Sprowadził on do Grodzca wybitnych mistrzów murarskich. Błażej Rose z Wrocławia, Bartłomiej Blauschuch z Legnicy i Jan

zamu. Kolejnym znaczącym wydarzeniem był zorganizowany w czerwcu 1549 roku przez preferującego szczególnie wystawne życie Fryderyka III, wielki turniej rycerski, na który zjechało aż 102 rycerzy i ponad 350 gości. Turniej został zapamiętany jako jeden z największych w Europie, a sami uczestnicy musieli spełnić wyjątkowo restrykcyjne warunki. Dość rzec, że nie mogli splamić się ucieczką z pola bitwy, zdradą małżeńską, sprzeniewierzeniem cesarzowi i religii chrześcijańskiej oraz – co dziś szczególnie polecamy pamięci – nie mogli znieśli nawet słowem żadnej kobiety! Niestety wspaniały okres rozkwitu został zahamowany przez wojnę 30-letnią, kiedy to katolickie wojska księcia Albrechta Walensteina, po uprzednim splądrowaniu Chojnic i Złotoryi stanęły u stóp warowni. Położona na szczycie wzgórza, potężna fortyfikacja z solidnymi murami zdawała się być trudno dostępna, dlatego wraz z dobytkiem schroniła się w nim też pobliska ludność. Słynny, choć okrutny dowódca wojsk, które nie pobierały żołdu, a utrzymywały się tylko z wojennych zdobyczy, wiedział jak ciężkie stoi przed nim zadanie. Dlatego przekupił kobietę o imieniu



Trauernicht ze Zgorzelca rozbudowywali kamienną twierdzę w renesansowym stylu i to im właśnie zawdzięczamy dzisiejszy układ przestrzenny budowli. Ogólnie czas wladania Fryderyków z dynastii Piastów znacznie się zamkowi przysłużył. Fryderyk II sprawił, że Grodziec stał się jedną z piękniejszych rezydencji gotycko-renesansowych na całym Śląsku. Prace budowlane powierzył Wendelowi Roskopf, któremu pomagało dwunastu kamieniarzy pracujących nad detalami architektonicznymi, takimi jak ościeża drzwi i okien, czy sklepienia. W efekcie Grodziec stał się ulubioną siedzibą księcia, a czuł się on tutaj na tyle bezpiecznie, że przeniósł do grodu skarbiec księstwa legnickiego. Jako przodująca na Śląsku późnogotycka twierdza, zamek idealnie nadawał się też do realizowania modnego wówczas trybu życia pełnego zabaw i uct. Dość pamiętną była ta z 1523 roku, kiedy odbyło się spotkanie Fryderyka II z margrafem Jerzym I von Jägerndorfem oraz jego bratem Wilhelmem, kanonikiem mogunckim i kolońskim, po którym gospodarz, wraz z wasalami i całym księstwem legnickim przeszedł na wiarę luterzańską. Świętowanie konwersji było tak huczne, iż w efekcie wybuchł pożar, który strawił niemal połowę

Meta, kochankę ówczesnego burgrabiego zamkowego, Kaspra von Schindela, która w nocy spuściła drabinę przez jeden z wykuszy. Niespodziewane wejście zaskoczyło bezbronną ludność, w efekcie czego wojska łatwo zajęły zamek, grabiąc i mordując wszystkich obecnych, nie wyłączając kobiet i dzieci. Wprawdzie historia tej haniebnej zdrady nie jest na tyle udokumentowana, by ze stuprocentową pewnością uznać ją za prawdziwą, jednak fakt, że zamek został wyjątkowo łatwo zajęty, splądrowany, a sam burgrabia popełnił samobójstwo, nadaje jej znamiona autentyczności. Kolejne próby przywrócenia świetności, usilnie zresztą przerywane przez toczące się na tym obszarze bitwy i wojny, podjął dopiero w 1800 roku książę Rzeszy i władca Księstwa, Jan Henryk VI von Hochberg, który starał się nadać siedzibie nieco modnego wówczas romantycznego wyglądu, ale brak właściwych zabezpieczeń prac budowlanych skutkowało tylko kolejnymi pożarami. Mimo wszystko warto docenić wysiłki księcia, który stworzył wokół naturalny park, a sam obiekt chciał udostępnić również turystom! Za to zna-



miennym dla losów zamku stało się przejście go przez ród Dirksenów. W 1899 roku baron Willibald von Dirksen zakupił i całkowicie zrekonstruował zamek na podstawie projektu słynnego architekta Bodo Ebhardta, który słynął z konserwacji, publikacji i badań architektury starych zamków. Sam baron był też wielkim estetą i miłośnikiem sztuki, dlatego dodatkowo zadbał o stylowe wyposażenie wnętrza oraz stworzenie okazałej kolekcji obrazów i starych zbroi. Ciekawostką jest fakt, że (zgodnie z założeniami Ebhardta) pozostawiono część zniszczonych fragmentów, aby nadać twierdzy ducha romantyczności i naturalności. Na ponowne otwarcie nowej siedziby barona, przybył nawet sam cesarz Wilhelm II. Następnie odnowioną warownię odziedziczył jego syn – nazistowski polityk i powiernik Hitlera – Herbert von Dirksen. Poczuli się tu wraz z rodziną na tyle dobrze, że prowadził na zamku swego rodzaju salon polityczny, goszcząc m.in. Hitlera, Göringera, Himmlera czy Goebbelsa. Traf chciał, że von Dirksen, oczywiście niechcący, ale ostatecznie przyczynił się do upadku zamku. Z czasów swojego ambasadorowania w Moskwie miał pewne układy



rozpoczęła się dopiero w 1959 roku. Na szczęście dzięki systematycznie prowadzonym pracom, dziś możemy podziwiać niewątpliwie, jeden z najciekawszych w Polsce tego typu obiektów.

### Rządy kasztelana

Obecnie, odwiedzany co roku przez kilkadziesiąt tysięcy turystów Zamek Grodziec jest największą atrakcją Gminy Zagrodno. Aby skutecznie podtrzymać to zainteresowanie, a jednocześnie zachowywać warownię w należytym stanie, należy właściwie nią zawiadywać. Odpowiednie zarządzanie nieruchomością zabytkową stanowi ogromne wyzwanie, gdyż wymaga kompleksowego podejścia, które obejmuje zarówno aspekty ekonomiczne, techniczne, budowlane, architektoniczne, konserwatorskie, administracyjne, prawne, jak i społeczne, kulturowe oraz historyczne. Administrowanie całym kompleksem powierzono firmie Zamek Grodziec

z sowieckim rządem, obdarowując ich np. kompletem dzieł Lenina, czego efektem był rzekomy spis przeciw dowódcom III Rzeszy pod koniec II wojny światowej. Stąd, ponoć na rozkaz Ribbentropa, 21 lutego 1945 roku, niemiecki oddział SS wdarł się do zamku i wprowadził Dirksena, by ten nie zawiązał porozumienia z Rosjanami. Istnieje też inna wersja tych wydarzeń, według której Dirksena Niemcy ewakuowali nie za karę, ale dla jego bezpieczeństwa. Niestety ta druga opcja dla Rosjan wydała się bardziej wiarygodna, którzy upokorzeni, w akcie odwetu po zajęciu warowni rozstrzelali służbę i zarządców zamku, część skarbów wywieźli, dużą kolekcję średniowiecznej broni i obrazów zniszczyli, a sam zamek spalili. Zniszczeniu lub kradzieży uległy nawet przywiezione tu z obawy przed zbombardowaniem, skarby berlińskiej biblioteki. Z załamaniem trzeba stwierdzić, że za knowania Dirksena zapłacił ten wspaniały obiekt, cenne dzieła, zabytki kultury i bogu ducha winni ludzie. Natomiast ten zagorzały nazista, znany ze swojej antypolskości, nie poniósł żadnej kary. W hitlerowskich Niemczech nie uwierzono, albo nie zdążono, wyciągnąć konsekwencji za spiskowanie z Rosjanami, a w tych powojennych oczyszczono go z podejrzeń o udział w zbrodniach. Jednak po jego śmierci wyszło na jaw, że na zamku pracowało wielu przymusowych robotników przywiezionych z Polski. Powojenna odbudowa Zamku Grodziec,

Sp. z o.o. – specjalnie stworzonej kilkanaście lat temu dla tego celu spółce Gminy Zagrodno. Podobny model zarządzania funkcjonuje w słynnym Zamku Książ. Spółka na biletach, kuchni i wynajmie sal oraz noclegów zarabia na bieżące utrzymanie i remonty zabytkowego obiektu, a jednocześnie pełni rolę gminnego centrum kultury organizując liczne imprezy. Zarządcą zamku jest prezes spółki, zwyczajowo zwany tu kasztelanem (dosłownie z łac. mieszkający w twierdzy). Od 2022 roku tę trudną i zaszczytną funkcję pełni, powołany przez Radę Nadzorczą spółki, Mariusz Garbera – absolwent Uniwersytetu Wrocławskiego, z wykształcenia historyk, który poprzednio był dyrektorem Muzeum Regionalnego w Chojnowie. W naszej rozmowie, Pan Mariusz zwraca uwagę na istotę zarządzania takim obiektem. Szczególny nacisk kładzie właśnie na różnorodność zadań z wielu dziedzin, z którymi sprawny zarządca musi się uporać. Sam, kończąc dodatkowe studia zarządzania obiektami kultury, dostrzega problem w braku takich przedmiotów jak np. zarządzanie nieruchomościami wpisanymi do rejestru zabytków, dzięki którym zarządcy mogliby być właściwie przygotowani. Trzeba bowiem pamiętać, że w przypadku obiektów historycznych każdy remont, bez względu na zakres robót, wymaga zatwierdzenia i wydania pozwoleń przez cały sztab ludzi i instytucji, począwszy od starostwa, a na urządzie wojewódzkiego

## Nieruchomości po godzinach



Mariusz Garbera – zarządca Zamku Grodziec

konserwatora zabytków kończąc. Ponadto wszelkie formalności urzędowe często wydłużają czas planowanych prac. Właściwy projekt to jedno, potem trzeba jeszcze wykazać jego zgodność

z oryginałem lub dopasowaniem do danej epoki czy stylistyki obiektu. Tu – jak podkreśla Pan Mariusz – znaczącą rolę odgrywa jego historyczne wykształcenie. Drzemie w nim też muzealnik, dlatego przy pracach dokumentacyjnych patrzy na archiwalia pod kątem warstwy merytorycznej tak, by żadne działania nie zniszczyły wartości historycznej obiektu. Zarządzający taką nieruchomością powinien też wykazywać się wiedzą ekonomiczną i umiejętnością organizowania zasobów finansowych. Nie jest tajemnicą, że w obiektach historycznych wszelkie prace remontowe i konserwatorskie są niebywale drogie. Ekipa budowlana musi mieć stosowne kwalifikacje i praktykę, co niestety znacznie podraża koszty, a i przy okazji ich prowadzenia czasami – jak np. teraz na Zamku Grodziec odkrywa się interesujące artefakty, które następnie trzeba poddać odnowieniu i zabiegom konserwacyjnym. Ponadto w takich obiektach nie zawsze da się zainstalować energooszczędne rozwiązania, które znacząco obniżają koszty utrzymania. Obowiązek zadbania o finanse prowadzonych prac i bieżącej eksploatacji spoczywa na zarządcy. 2023 rok dla Zamku Grodziec był wyjątkowo udany jeśli chodzi o inwestycje, które pozwalają zabezpieczyć zabytkowy obiekt przed upływającym czasem. Jak podaje Pan Mariusz, za niewątpliwy sukces należy uznać, iż na część prac remontowych spółka przeznaczyła własne środki, pozyskane z bieżącej działalności i wygenerowane dzięki zaangażowaniu całego zespołu. Na resztę pozyskano rekordowe dotacje. I tu warto zaznaczyć, że ich zdobycie wcale nie było proste. Dla wójarza warowni to element ciężkiej pracy, która wymaga skutecznej koordynacji wielu działań. Począwszy od tworzenia koncepcji, wyceny, rozmów z inwestorami i urzędnikami, doboru źródła finansowania, poprzez wszystkie etapy przygotowania i oceny dokumentacji aplikacyjnej, na końcowym rozliczeniu projektu i wsparciu w okresie prowadzenia prac kończąc.

Jak podaje spółka łączna wartość robót budowlanych, konserwatorskich oraz remontowych przeprowadzonych w 2023 roku wyniosła aż 549 303,41 zł netto. Za pozyskane oraz własne fundusze zrealizowano i dalej się wykonuje następujące prace:

- » Remont poszycia dachowego wieżyczki w bramie wjazdowej Zamku Grodziec – 29 520 zł brutto;
- » Rewaloryzacja i odtworzenie kamiennej balustrady tarasu pierwszego piętra – etap II – dotacja na prace konserwator-



skie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach z budżetu Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego – Dofinansowanie w wysokości 70 000 zł netto, wartość robót 98 000 zł netto;

- » Zachowanie dziedzictwa kulturowego Krainy Wygastłych Wulkanów poprzez przeprowadzenie prac konserwatorskich na Zamku Grodziec, tj. piaskowcowego portalu wejścia głównego do palatium – maswerk z kartuszem herbowym – ze środków w programie Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego i Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Pomoc finansowa w wysokości 54 500 zł netto, wartość robót 73 806,81 zł netto;
- » Wzmocnienie konstrukcji komina na Starej Wieży Zamku Grodziec – darowizna z Fundacji KGHM Polska Miedź – wartość robót 48 300 zł netto;
- » Remont przejścia nad suchą fosą w bramie głównej Zamku Grodziec – 299 676,60 zł netto, 172 800 zł pozyskanych środków.







Jak widać, oprócz dotacji celowych, Zamek wspierają też dobrowolni darczyńcy, jak chociażby Fundacja KGHM Polska Miedź. Pan Mariusz Garbera podkreśla również wagę i znaczenie współpracy z władzami gminy. Wzajemna pomoc, dobre relacje i przyszłościowe myślenie o dobru warowni, która jest przecież główną atrakcją turystyczną mikroregionu, owocuje wieloma korzyściami zarówno dla społeczności lokalnej, jak i dla wykorzystania potencjału samego obiektu. Między Zamkiem Grodziec, a Urzędem Gminy Zagrodno, w tym Wójtem Gminy, Panią Karoliną Bardowską, układa się ona wręcz modelowo. Dzięki niej gmina otrzymała promesę z tzw. „Polskiego Ładu” na 490 000 zł z przeznaczeniem na spoinowanie murów oraz 147 000 zł na remont wykuszu kaplicy w Zamku Grodziec. Cały czas podkreślamy różnorodność zadań stawianych przed zarządcą obiektu zabytkowego. Oprócz dbałości o techniczne utrzymanie, jego praca skupia się również na ochronie dziedzictwa kulturowego, promocji lokalnej kultury i historii oraz zwyczajnym wspieraniu rozwoju turystyki. Na Zamku Grodziec skorzystać można z wielu usług komercyjnych, jak: noclegi, wesela, imprezy typu bal sylwestrowy, ale nie brak także spotkań z ciekawymi ludźmi, spektakli teatralnych, koncertów, wernisaży, warsztatów, pokazowych turniejów i wydarzeń kulturalnych związanych z gminą Zagrodno. W zasadzie na zamku ciągle coś się dzieje, a to Jarmark Bożonarodzeniowy, a to Święta Wina i Miodu Pitnego, Kwitnących Lip, Przyłaszczek i Zawilca, Dni Dziecka, Wakacji i Nocy Perseidów. Cykle spotkań o Zamku Grodziec i naukowych, zloty czarownic, motocyklowe. Oczywiście jest też nawiązujący do tego słynnego Turniej Rycerski, czy pokaz historyczny i wiele, wiele innych wydarzeń. Zamek Grodziec stanowi również centrum kultury dla Gminy Zagrodno. Odbywają się w nim ważne gminne wydarzenia, takie jak rozdanie stypendiów dla uczniów czy uroczystości związane z Dniem Nauczyciela. Intensywna współpraca pomiędzy Gminą a Zamkiem owocuje coraz większą więzią, dzięki której miejscowa ludność utożsamia się z zamkiem i jest z niego dumna. Jak podkreśla Pani Karolina Bardowska Wójt Gminy Zagrodno, dzięki współpracy z zarządcą zamku, Panem Garberą udało się wprowadzić zniżki i darmowe wejściówki dla mieszkańców, stąd coraz częściej odwiedzają oni swoją twierdzę na wygasłym wulkanie, a sam „Zamek stał się pędzącą lokomotywą, którą trudno byłoby teraz zatrzymać”.



Wydarzenia na zamku są więc niezwykle zróżnicowane, ale łączy je jeden wspólny mianownik. Jak podkreśla Pan Mariusz – wszystkie muszą prezentować odpowiedni poziom, by nie godzić w dobre imię Zamku Grodziec, które w tym wypadku jest najważniejsze. Dlatego zarządca, jako odpowiedzialny za dobro imprez, stroni od polityki oraz taniej, populistycznej rozrywki. Organizuje też wydarzenia całkowicie niekomercyjne, przyjmując pewien balans pomiędzy imprezami dochodowymi a promocją kultury i sztuki. Stara się też, by zachować specyficzną atmosferę zamku. Zamek Grodziec, daleki od blichtru marmurowych i złoczonych sal, za to otoczony wspaniałym lasem, jest twierdzą z właściwym sobie pazurem, klimatem nawiązującym do fantazji, magii i baśni. Taka działalność wymaga od zarządcy umiejętności porozumienia się z różnymi środowiskami, ale także zaangażowania, inwencji i dobrych pomysłów. A tych nie brakuje. Zresztą, jak się dowiadujemy, zaraz po naszej rozmowie, Pan Mariusz udaje się na spotkanie z Panem Jackiem Głombem, dyrektorem doskonałego Teatru Modrzejewskiej w Legnicy, by omówić całkiem rzeczywiste plany

## Nieruchomości po godzinach



współpracy w 2024 roku. Zapewne dzięki takim działaniom ten zabytek staje się wyróżniającym centrum aktywności kulturalnej i społecznej oraz coraz bardziej atrakcyjnym miejscem do zwiedzania, co widać w zwiększonej w 2023 roku, aż o 20% liczbie turystów. Pan Mariusz niezwykle docenia ich rolę, gdyż każda, nawet pojedyncza, odwiedzająca zamek osoba, ma istotny wkład w funkcjonowanie zamku. Zwraca jednak uwagę, że sednem i treścią jest sam zabytek, dlatego unika wprowadzania udogodnień, które znacząco zmieniłyby charakter zamku. Tradycja jednak do czegoś zobowiązuje – wszak już w latach 30. XIX wieku obiekt stał się pierwszym europejskim zamkiem otwartym dla turystów, a jego związki z kulturą i sztuką na wysokim poziomie mają swoją odrębną i całkiem chwalebłą historię. Wszak od 1976 roku na zamku swoją siedzibę miał Instytut Sztuki Aktorskiej Teatru „Laboratorium” samego Jerzego Grotowskiego. Zamek Grodziec (po pokonaniu kilkudziesięciu warowni w całej Europie!) został też wybrany jako miejsce nagrywania słynnego szwedzkiego reality show „Królestwo”. Wywiązał się z tego zadania tak znakomicie, że odbyły się tu jeszcze rosyjska, francuska i belgijsko-holenderska edycja. Magia zamku zauroczyła też wielu filmowców. Tu kręcono sceny do seriali: „Przyłbice i Kaptury”, „Wiedźmin”, „Korona Królów” i spektaklu „Romeo i Julia”. Zamek upodobałi sobie również reżyserzy z wielu zakątków Europy tworząc filmy o wyjątkowo zróżnicowanej tematyce: polski – przeznaczony na rynek video „Balladyna”, czy włoski erotyk „Fanny Hill”. Za to Rosjanie kręcili tu produkcje historyczne, ale też i horror „Kwiat diabła”, przez niektórych nazywany europejską odpowiedzią na słynny „Zmierzch”.

Zarządca obiektów zabytkowych musi też umieć profesjonalnie kierować zespołem ludzi. Magiczny klimat tworzą nie tylko mury warowni, ale też pracownicy, którzy na co dzień mieszkają w pobliskiej okolicy. Przez ten fakt są niezwykle z tym miejscem związani i traktują je, jak drugie domowe środowisko. Rodzinna atmosfera, zaangażowanie i oddanie całego zespołu przekłada się na wyjątkową reputację Zamku Grodziec. Zarządca powinien być więc liderem, motywatorem, inicjatorem oraz opiekunem. I jak na prawdziwego kasztelana przystało, budować dobre relacje z wszystkimi bez wyjątku, nie wykluczając Czerwonego Upióra i Czarnej Prababki – nobliwych duchów Zamku Grodziec.

### Nieoczywiści zarządcy Zamku

Skoro już jesteśmy przy duchach, to na koniec warto i im poświęcić słów kilka. Ich obecność w zasadzie dziwić nie może, gdyż istot pojawiających się w każdej szacownej warowni i tu nie mogłoby zabraknąć. A zjawy Zamku Grodziec są bardzo oryginalne i w pewien sposób pomagają w zarządzaniu. Wprawdzie jest też duch morderczyny Elfriedy, ale złośliwymi duszami zajmować się nie będziemy. Wyjątkowość pozostałych duchów Zamku Grodziec polega jednak na tym, że są one dobre, przyjazne i w naturalny sposób przejmują rolę opiekunów. Czarna Prababka, snująca się, ubrana w czerni kobieta postać, była posiadczą niezwykłego krzyża. Gdy zbliżała go do złego człowieka, krzyż matowiał. Dla odmiany – błyszczał, gdy pojawia się człowiek dobry. Ponadto Czarna Prababka dba o zamieszkujących zamek. Kiedyś uchroniła córkę władcy Grodziec przed nieszczęśliwym ożenkiem. Pomogła jej w ucieczce, a za pomocą krzyża przekonała rozgniewanego ojca, że wybrany przez niego kandydat na męża, tak naprawdę był złodziejem czyhającym na majątek córki. Drugim dobrym duchem na Zamku Grodziec jest Czerwony Upiór – prawa ręka zarządcy. Ten kościotrup w zbroi i czerwonej opończy, czuwa nad kasztelanami zamku. Gdy wśród nich zdarza się okrutny, czy niegodny tego stanowiska zarządca, Czerwony Upiór natychmiast się pojawia, ukazując mu przyszły, tragiczny los grzeszników. Tym samym naprowadza go na właściwą drogę. Na szczęście od wielu lat Zamkiem Grodziec zarządzają właściwe osoby, czego dowodem jest fakt, że średniowieczna warownia, zachowana w coraz lepszym stanie, dumnie widnieje na szczycie wygasłego wulkanu, a Czerwonego Upióra nikt ostatnio nie spotkał.

## PATRONAT KIGN

Krakowski Kongres Wspólnot Mieszkaniowych i Zarządców Nieruchomości odbył się 1 grudnia 2023 roku na Uniwersytecie Pedagogicznym w Krakowie. Organizatorem wydarzenia było wydawnictwo Municipium, wydawca m.in. pisma „Wspólnota Mieszkaniowa” oraz miasto Kraków, a Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami, objęła to wydarzenie swoim patronatem.

Kongres adresowany był do osób odpowiedzialnych za zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi zarządców, członków zarządów wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych, товариств будownицтва społecznego, jednostek budżetowych i spółek miejskich zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami oraz wszystkich osób związanych i zainteresowanych funkcjonowaniem rynku nieruchomości.

Wydarzenie przyciągnęło ogromną rzeszę uczestników zainteresowanych problemem zarządzania nieruchomościami i obfitowało w ciekawe prelekcje oraz debaty. Jednocześnie jest nam niezwykle miło, że zostaliśmy zaproszeni do współtworzenia merytoryki Kongresu.

Prezes Zarządu KIGN Delegatury Kraków Pani Barbara Grzesiek prowadziła wykład na temat rozliczenia dostawy ciepła we wspólnocie mieszkaniowej, który spotkał się z żywiołową reakcją i zainteresowaniem wśród uczestników.

Prezes Zarządu KIGN Pan Marek Urban, współtworzył debatę na temat najmu krótkoterminowego, jako istotnego problemu



wspólnot mieszkaniowych. W trakcie dyskusji omówione zostały zagadnienia: skala problemu, zakaz naruszania własności, możliwe kierunki działania, przykłady dobrych praktyk. W debacie brali udział również: Bogusław Kośmider – zastępca Prezydenta Miasta Krakowa, Dariusz Gil – redaktor naczelny miesięcznika „Wspólnota Mieszkaniowa”, Dariusz Gil Nieruchomości, Cher – Zarządzanie.

## FIRMY CZŁONKOWSKIE KIGN

### DOBRE PRAKTYKI ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI ZGM CZERWIONKA-LESZCZYZNY

„Walka z cichym zabójcą” piszemy o niezwykle ważnej kwestii zatrucia tlenkiem węgla i działalności Firmy Członkowskiej KIGN Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Czerwionce-Leszczynach. Zakład ten od kilku lat prowadzi kampanię informacyjno-edukacyjną na rzecz mieszkańców w celu zabezpieczenia ich przed ewentualnym zatruciem tlenkiem węgla. Tlenek węgla, który najczęściej nazywany jest czadem, to gaz bezbarwny, bezwonny, bezsmakowy, a zarazem niezwykle trujący, dlatego potocznie nazywany jest również „cichym zabójcą” – człowiek nie jest w stanie go wykryć za pomocą zmysłów.

Niewielka ilość tlenku węgla w powietrzu sprawia, że jest on natychmiast wchłaniany do krwiobiegu, powodując niedotlenienie organizmu, które może prowadzić do śmierci. Każdego roku około 2 tysięcy osób zostaje zatrutych tlenkiem węgla. Czad jest przyczyną śmierci kilkudziesięciu osób rocznie.

Zdrowie i życie ludzkie są bezsprzecznie dobrami nadrzędnymi. Mając na uwadze powyższe, w tegorocznym okresie grzewczym ZGM zakupi i zamontuje detektory tlenku węgla wszystkim zainteresowanym najemcom lokali w budynkach komunalnych, w których występuje „piecowa” instalacja ogrzewania.



**MONTAŻ CZUJNIKÓW  
TLENKU WĘGLA  
TO NIEWIELKA  
INWESTYCJA  
W REALNE  
BEZPIECZEŃSTWO  
MIESZKAŃCÓW !!!**

## ROZMOWA Z DYREKTOREM ZBM W ŻORACH PANEM JOACHIMEM GEMBALCZYKIEM

*Ponad 15 lat temu objął stanowisko Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich w Żorach. W rozmowie przybliżył nam swoją pracę, opowiedział o trudnych, ale i satysfakcjonujących aspektach wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości. Przeczytajcie, jak Żory w 2018 roku całkowicie przeszły na ciepło systemowe.*



*Joachim Gembalczyk*



**ZARZĄD BUDYNKÓW  
MIEJSKICH**

**P**odstawowymi zadaniami Zarządu Budynków Miejskich w Żorach są:

- » gospodarowanie lokalami mieszkalnymi, w tym socjalnymi oraz pomieszczeniami tymczasowymi, w zakresie realizacji zadań własnych Gminy,
- » zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych na terenie Żor, w zakresie realizacji zadań własnych Gminy,
- » zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnianie lokali socjalnych oraz lokali zamiennych.

**Redakcja:** *W 2008 roku objął Pan stanowisko Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich w Żorach, co należy do Pana głównych zadań? Jak dużym zasobem obecnie Pan zarządza?*

**Joachim Gembalczyk:** Jako Dyrektor Zarządu Budynków Miejskich odpowiadam za ważną część funkcjonowania miasta Żory. Moim głównym zadaniem jest utrzymanie w możliwie najlepszym standardzie miejskich nieruchomości i przestrzeganie procedur ich wykorzystania w realizacji zadań własnych Gminy Żory. Jestem zadowolony z uzyskanego w latach mojej pracy standardu zasobu mieszkaniowego, którym może poszczycić się Gmina Żory, o który bardzo dbamy starając się w zależności

od pozyskanych środków nadal systematycznie poprawiać. Obecnie zarządzamy 97 bardzo zróżnicowanymi budynkami, z których najstarszy pochodzi z 1836 roku. Staram się zapewnić możliwie najlepszy standard ich obsługi, uwzględniając funkcje jakie pełnią oraz oczekiwania mieszkańców. Pracownicy ZBM są zaangażowani w swoją pracę i dbają o to, aby wykonywać ją jak najlepiej. Poświęcają rozwiązywaniu problemów bardzo dużo wysiłku, aby osiągnąć sukces całego naszego zespołu. Są kompetentni oraz posiadają odpowiednie umiejętności i wiedzę, aby wykonywać swoje obowiązki na wysokim poziomie. Jestem dumny z moich pracowników, bez których nie moglibyśmy tak skutecznie zarządzać powierzonym majątkiem. Udało mi się stworzyć oddany i kompetentny zespół. A to jest jednym z najważniejszych czynników sukcesu w pracy. Taki zespół jest w stanie osiągnąć cele, nawet jeśli są one trudne lub wymagające. Z tego powodu nie boję się nowych wyzwań i wysokich oczekiwań władz miasta. Zależy mi, aby miasto Żory rozwijało się i było najlepszym możliwym miejscem do życia i pracy. Od rozpoczęcia pracy na stanowisku Dyrektora moim celem było maksymalne poprawienie stanu technicznego i funkcjonalnego zarządzanych obiektów wraz z ich systematyczną rozbudową. Nie boję się podejmowania trudnych decyzji i realizacji skomplikowanych przedsięwzięć technicznych. Mamy bardzo zróżnicowane zadania związane z administrowaniem zasobami. Od rozpatrywania wniosków o przydział mieszkania i organizowanie przetargów na wynajem lokali użytkowych należących do Gminy, zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, w których Gmina Miejska ma udział jako właściciel do administrowania budynkami użyteczności publicznej takimi jak Centrum Przesiadkowe w Żorach czy targowisko miejskie. Prowadzimy również windykację należności, włączamy się w procedury regulowania stanów prawnych nieruchomości, obsługujemy monitoring wizyjny czy też prowadzimy procesy inwestycyjne. Dodatkowo realizujemy również oczywiście inne zadania powierzane przez naszego Prezydenta, które są związane z administracją powierzonymi terenami i obiektami. Wszystkie te zadania wykonujemy w ramach realizacji zadań własnych Gminy Żory.

***Praca zarządcy nieruchomości jest pełna wyzwań, stresujących sytuacji. Jakie cechy i predyspozycje pomagają w jej prawidłowym wykonywaniu?***

**J.G.:** W życiu zawodowym nie zawsze wszystko idzie po naszej myśli. Czasami pojawiają się trudne sytuacje, które wymagają posiadania umiejętności radzenia sobie ze stresem, podejmowania szybkich decyzji i działania pod dużą presją. W takich momentach posiadanie odpowiednich kwalifikacji i doświadczenia może być kluczem do sukcesu. Praca z ludźmi jest wyjątkowo wymagająca i trudna. Każdy pracujący w branży nieruchomości wie, jak trudne i skomplikowane sytuacje mogą zdarzyć się każdego dnia i jak duża odpowiedzialność spoczywa na osobach zarządzających zasobem mieszkaniowym. Najważniejszą predyspozycją pomagającą w pracy jest moim zdaniem opanowanie i zaufanie do swojego zespołu. Jako przełożony dbam o to, aby pracownicy wiedzieli jakie są oczekiwania odnośnie ich pracy i posiadali wiedzę oraz kompetencję pozwalające im trafnie odnaleźć się nawet w trudnej sytuacji. Rozstrzygam najistotniejsze kwestie biorąc pod uwagę opinię moich doświadczonych pracowników oraz kierując się dobrem Gminy Miejskiej Żory. Umiejętność podejmowania szybkich i trafnych decyzji, to jedna z najważniejszych i jednocześnie najtrudniejszych do zdobycia umiejętności. Wymagane jest do tego nie tylko bardzo duże doświadczenie zawodowe, ale również umiejętność opanowania się w nawet bardzo stresującej sytuacji i zaproponowanie najlepszego rozwiązania.

***Dlaczego akurat branża nieruchomości, od zawsze chciał Pan w niej pracować?***

**J.G.:** Związany jestem z Żorami i w całym swoim zawodowym życiu byłem zaangażowany w procesy związane z budową i utrzy-



Pan Joachim Gembalczyk odbiera nagrodę w konkursie „Inwestycja Roku” w 2019 roku

maniem nieruchomości w mieście. Pracę zawodową rozpocząłem w Kombinacie Budownictwa Mieszkaniowego PW „FADOM”, a od 1979 roku w Urzędzie Miasta w Żorach, gdzie byłem odpowiedzialny za zarządzanie budynkami, lokalami biurowymi ogólnoużytkowymi stanowiącymi zasób administracyjny władz naszego miasta. Od 1 czerwca 2008 roku objąłem stanowisko Dyrektora ZBM, co pozwoliło poszerzyć zakres wykonywanej pracy do całego zasobu nieruchomości stanowiących zasób gminny. Chciałem, żeby Żory piękniały i wszystkie miejskie objekty były nie tylko zadbane, ale również maksymalnie użyteczne i praktyczne. Zawodowo udało mi się prawie w pełni zrealizować swoje zamierzenia. Lubię wyzwania, jakie niesie ze sobą zarządzanie nieruchomościami. Każdy dzień jest inny i zawsze trzeba być przygotowanym na niespodzianki. W swojej dotychczasowej karierze zawodowej zdobyłem doświadczenie w różnych obszarach zarządzania nieruchomościami. Cieszę się, że moja kariera zawodowa tak się potoczyła i mam możliwość, tak dużego wpływu na miasto, w którym się urodziłem, w którym żyję i które uważam za najlepsze miejsce do życia. Życzę każdemu, aby mógł również tego doświadczyć.

***Ostatnie Forum Zarządców Gminnych Zasobów Mieszkaniowych w dniu 18.10.2023 organizowane przy współudziale KIGN odbyło się u Pana w ZBM Żory. Według Pana opinii takie spotkania dużo pomagają Wam jako zarządcy? Warto je organizować?***

**J.G.:** Bardzo chciałbym podziękować KIGN za możliwość organizacji ostatniego FORUM. Byłem zaszczycony mogąc gościć kolegów w siedzibie Zarządu Budynków Miejskich w Żorach. Uważam, że to doskonałe narzędzie wymiany zdobytych zawodowo doświadczeń. Dzięki takim spotkaniom mamy możliwość wymiany doświadczeń, poznania swoich opinii na trudne tematy związane z branżą nieruchomości i wymienić się swoimi wypracowanymi rozwiązaniami oraz uzgodnić wspólne plany działania. Razem jesteśmy w stanie rozwiązać każdy problem. Możemy poznawać pomysły innych zarządców i dowiedzieć się, jak dochodzą do rozwiązywania zróżnicowanych problemów. Niezwykle cenna jest również możliwość poznania się nawzajem osób, które zawodowo zajmują się podobnymi tematami i dotyczy to nie tylko dyrektorów, ale również w znacznej mierze pracowników poszczególnych jednostek i ich wzajemnych stałych kontaktów. Takie spotkania gwarantują również skrócenie między dyrektorami dystansu, co umożliwia w przyszłości przeprowadzanie szybkich konsultacji. Dodatkowo to również okazją do zademonstrowania swoich suk-



Gala Finałowa konkursu „Inwestycja Roku” rok 2019, na zdjęciu od lewej: Pan Zbigniew Olejniczak – ówczesny Prezes Zarządu KIGN, Pan Joachim Gembalcyk, Pan Mariusz Czystek – Członek Kapituły Konkursowej

cesów. Zachęcam wszystkich do aktywnego udziału w przyszłych forach. Dzięki temu możemy jeszcze sprawniej zarządzać powierzonymi nieruchomościami.

**Trwa sezon grzewczy, Żory od 2018 roku przeszły całkowicie na ciepło systemowe. Patrząc z perspektywy 5 lat od zakończenia inwestycji, czy warto było?**

**J.G.:** Od chwili objęcia funkcji Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich moim celem było podwyższenie standardu administrowanego zasobu. To co się nam udało zrobić to:

1. Przejść na ogrzewanie systemowe: sieć miejską lub tam, gdzie nie było możliwości podłączenia na ogrzewanie gazowe.
2. Zakończyć termomodernizację wszystkich budynków stanowiących zasób gminy i wszystkich budynków Wspólnot Mieszkaniowych administrowanych przez ZBM.
3. Wyposażyć wszystkie mieszkania w węży sanitarne, co pozwoliło na likwidację wszystkich wspólnych sanitariatów.

Przejście na ciepło systemowe było bardzo ważne z kilku powodów. Po pierwsze, pozwoliło na zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Spalanie indywidualnie paliw stałych jest nadal główną przyczyną smogu i innych zanieczyszczeń powietrza na Śląsku. Ciepło systemowe, które może być wytwarzane z różnych źródeł, w tym z odnawialnych, jest oczywiście znacznie bardziej przyjazne dla środowiska. Po drugie, przejście na ciepło systemowe pomogło w zmniejszeniu kosztów ogrzewania. Gwarantuje lepsze zarządzanie zużyciem i obniżenie kosztów. Po trzecie, przejście na ciepło systemowe poprawiło komfort mieszkańców i ich bezpieczeństwo. Użytkowanie indywidualnych źródeł ciepła w lokalach mieszkalnych stwarza nieskończenie więcej zagrożeń niż ciepło systemowe. Ważne jest również to,

że ciepło systemowe jest dostarczane równomiernie, co pozwala uniknąć wahań temperatury w pomieszczeniach i gwarantuje ciągłość jego dostarczenia. Po czwarte ogrzewanie systemowe wszystkich budynków łącznie z kontenerami pozwala na utrzymanie budynków w dobrym stanie technicznym niezależnie od warunków atmosferycznych, co w dłuższym okresie ich eksploatacji w znacznym stopniu obniża nakłady na ich utrzymanie. Bardzo pomogły w osiągnięciu tego celu decyzje władz Żor i uruchomione ogromne miejskie inwestycje, związane chociażby z rozbudową sieci ciepłowniczej, takie jak program „Błękitne niebo nad Starówką – budowa systemu ciepłowniczego w Żorach”. Bez tego wsparcia nie byłoby to możliwe. Jestem bardzo zadowolony, że mogłem przyczynić się do poprawy jakości życia mieszkańców naszego miasta w tym obszarze.

**Co w najbliższych planach ZBM Żory?**

**J.G.:** Cały czas się rozwijamy i każdy rok przynosi nam nowe wyzwania. To co jest dla nas charakterystyczne to to, że nie porzucamy poprzednich realizacji i staramy się cały czas poprawiać i utrzymywać całe zasoby na możliwie najwyższym poziomie. Najbliższe lata to z pewnością będzie okres gwałtownego zwiększenia dostępnego zasobu mieszkaniowego w Żorach. Obecnie realizowane są duże inwestycje miejskie i wkrótce powstaną całe kompleksy budynków, które będziemy zasiedlać. Zarząd Budynków Miejskich odpowiada za całą procedurę zbierania wniosków i weryfikację kandydatów na najemców w tym zakresie. Jednym z projektów, w którym uczestniczymy jest program „Z przyszłością w Żorach” – to program w ramach, którego w Żorach powstają nowoczesne mieszkania czynszowe. O mieszkanie w ramach programu mogą ubiegać się osoby nie posiadające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Mogą to być zarówno mieszkańcy Żor, jak i osoby spoza rejonu, posiadające odpowiednie zabezpieczenie finansowe. Więcej informacji o tym programie można znaleźć na naszej stronie internetowej [zbmzory.pl](http://zbmzory.pl). Być może wśród czytelników są potencjalne osoby zainteresowane udziałem w tym programie, które zechciałyby zostać naszymi sąsiadami. Oprócz tego w 2024 roku planujemy również rozpoczęcie budowy kolejnego sześciosegmentowego budynku z 105 mieszkaniami komunalnymi dla osób z niższymi dochodami. Ten dopracowany w każdym szczególe projekt, na który mamy już pozwolenie na budowę będzie odpowiedzią na bardzo duże zapotrzebowanie mieszka-

niowe i umożliwienie otrzymania wsparcia mieszkaniowego od władz Żor, również dla osób z niższymi dochodami.

**KIGN jest w trakcie wprowadzania nowego zawodu: technik gospodar-ki nieruchomościami, czy według Pana taki zawód jest potrzebny?**

**J.G.:** Wprowadzenie do systemu dydaktycznego szkolenia w wyodrębnionym zawodzie technik gospodarki nieruchomościami jest z pewnością sensowną odpowiedzią na zapotrzebowanie części rynku. Branża nieruchomości jest jedną z najszybciej rozwijających się w Polsce. W całym kraju tysiące nowych inwestycji będą potrzebowały wkrótce zarządców obiektów. Ważne będzie, aby zawód ten przygotował faktycznie do wykonywanej pracy, która jest obciążona tak ogromną odpowiedzialnością. Powierzony każdemu zarządcy nieruchomości majątek jest zawsze ogromnej wartości – wymaga to posiadania odpowiedniej wiedzy i doświadczenia. W związku z tym, sukces wprowadzenia nowego zawodu poznamy dopiero po wejściu na rynek pracy pierwszych jego absolwentów. Jestem przekonany, że na tyle uda się zainteresować nowe osoby tak rozwijającą branżą, że będą one chciały być może dalej kształcić się w tym zawodzie i co najważniejsze, podejmą pracę w tej gałęzi gospodarki. Trudno przewidzieć, które zawody odniosą sukces w przyszłości. Świat bardzo szybko się zmienia i prawdopodobnie nie jesteśmy w stanie nawet wyobrazić sobie jakie zawody będą najpopularniejsze w kolejnych latach. Będzie to z pewnością również wyzwanie dla kadry dydaktycznej, ponieważ zarządzenie nieruchomościami wymaga komplementarnego wykształcenia i przygotowania. Konieczne jest posiadanie nie tylko wiedzy prawnej i proceduralnej, ale często również przygotowania psychologicznego czy też informatycznego. Duża część tego obszaru skupia się na użytkowaniu profesjonalnych narzędzi informatycznych wspomagających procedury zarządzania nieruchomościami. Praca z ludźmi i konieczność podejmowania trudnych decyzji jest umiejętnością, którą trudno nabyć bez odpowiedniej praktyki. Dlatego bardzo ważne moim zdaniem będzie wypracowanie metod nauczania, które obejmą skorzystanie z bardzo bogatego doświadczenia obecnych praktyków. Tylko oni mogą przygotować młode osoby do pracy w tej branży i pomogą im odnaleźć być może swoje wymarzone miejsce zawodowe. Moim zdaniem każde działanie zwiększające zainteresowanie branżą nieruchomości jest na wagę złota – to z pewnością bardzo rozwojowa i dająca bardzo bogate doświadczenie praca.

**Dziękuję serdecznie za rozmowę i życzę wielu sukcesów.**

# KURSY I SZKOLENIA KIGN



Krajowa Izba  
Gospodarki  
Nieruchomościami

## *KIGN zaprasza na profesjonalne i praktyczne kursy dla zarządców nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomościami i managerów najmu nieruchomości.*

Wszystkie kursy organizowane są przez poszczególne Delegatury KIGN w największych miastach polski. W najbliższych miesiącach ruszają kursy:

- ▶ Zarządca nieruchomości i pośrednik w obrocie nieruchomościami – 9 marca 2024 → Wrocław
- ▶ Zarządca nieruchomości i pośrednik w obrocie nieruchomościami – 13 kwietnia 2024 → Gdańsk
- ▶ Zarządca Sądowy i Kurator Spadków Nieobjętych – 17-19 maja 2024 → Katowice

Jesteś już zarządcą nieruchomości, pośrednikiem w obrocie nieruchomościami lub managerem najmu nieruchomości, a masz w planach poszerzenie swojej wiedzy o konkretne szczegółowe

zagadnienia, skorzystaj z naszych szkoleń specjalnie dla Ciebie organizowanych. W najbliższym czasie planujemy szkolenie o następującej tematyce:

- ▶ II Konferencja "Być kobietą, być kobietą ...." na rynku nieruchomości – 6 marca 2024 → Kraków
- ▶ Konferencja „Bezpieczeństwo Kobiet w nieruchomościach” – 8 marca 2024 → Katowice
- ▶ Nowoczesne trendy w technologii budownictwa – 14-15 marca 2024 → Piechowice k. Szklarskiej Poręby
- ▶ Innowacyjne metody współpracy z ubezpieczycielem w kontekście ryzyka ubezpieczeniowego – 16 kwietnia 2024 → Gdańsk



FORUM ZARZĄDCÓW GMINNYCH  
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

## *W dniu 18 października 2023 roku z inicjatywy Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami odbyło się kolejne spotkanie „Forum Zarządców Gminnych Zasobów Mieszkaniowych”. Tym razem byliśmy gośćmi Pana Joachima Gembalczyka – Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich w Żorach.*

W spotkaniu wzięło udział 15 przedstawicieli różnych podmiotów zarządzających mieszkaniami komunalnymi w miastach naszego regionu. Obecny był Pan Marek Urban, Prezes Zarządu KIGN i Pani Edyta Koster, Prezes Zarządu KIGN Delegatury Katowice. Tematyka spotkania obejmowała: nowe możliwości pozyskania bezzwrotnych środków finansowych z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz bardzo ważne dla KIGN propozycje zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Po wyczerpaniu dyskusji na przygotowane tematy uczestnicy spotkania zapoznali się z funkcjonowaniem ZBM w Żorach oraz dzielili się swoimi doświadczeniami. Spotkanie trwało około 3 godzin.

Forum Zarządców gminnych zasobów mieszkaniowych to zespół ekspertów powołany przy Krajowej Izbie Gospodarki Nieruchomo-



Na zdjęciu od prawej Pan Joachim Gembalczy, który gościł uczestników Forum u siebie w Żorach, Pan Marek Urban oraz Pan Arkadiusz Borek założyciel KIGN.

ściami, którego celem jest m.in. wzajemna wymiana doświadczeń i wpływ na modyfikacje przepisów dotyczących mieszkalnictwa oraz wspólnego rozwiązywania napotykanych problemów w obszarze zarządzania zasobem mieszkaniowym.

# KONFERENCJA 360 STOPNI WOKÓŁ CEEB I INWENTARYZACJA BUDYNKÓW

*14 grudnia 2023 r. w Warszawie Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami uczestniczyła w konferencji podsumowującej działania Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego – związane z budową i wdrożeniem Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków – 360 stopni wokół CEEB. Na wydarzeniu obecny był Pan Piotr Stawicki – wiceprezes zarządu KIGN. Podsumowano informacje związane z wprowadzeniem CEEB w Polsce. My natomiast przy okazji pochyliśmy się nad bardzo ważną tematyką, jaką jest inwentaryzacja parametrów technicznych budynku – co to jest, na czym polega i jakie niesie korzyści. GUNB specjalnie dla naszych odbiorców przygotował szczegółowe, zwięzłe i przyswajalne informacje na ten temat.*



CEEB to Centralna Ewidencja Emisyjności Budynków, która jest pierwszą bazą źródeł ciepła i spalania paliw w budynkach w Polsce. Głównym celem powstania tej bazy jest poprawa jakości powietrza. Z końcem roku 2023 zakończyły się prace nad budową systemu, a 14 grudnia 2023 r. w Warszawie odbyła się konferencja podsumowująca działanie systemu.

Wielkim wyzwaniem dla naszego urzędu było zaprojektowanie nowoczesnego systemu do obsługi Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków. Zadanie to zostało nam powierzone przez ministra rozwoju i technologii. Od 18 września tego roku działa pełna wersja ewidencji. Historycznie patrząc, CEEB zaczął funkcjonować już w lipcu 2021 r., od kiedy to obywatele składali deklaracje, a system ich przy tym skutecznie wspierał. Dzisiaj w bazie mamy już ok. 9,5 mln złożonych deklaracji źródeł ciepła, 2 mln kont obywateli, 20 tys. kont urzędników, 80 tys. inwentaryzacji budynków i 80 tys. przeglądów kominowych. Dane te oczywiście na bieżąco są aktualizowane – powiedziała Dorota Cabańska, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, podczas konferencji w Głównym Urzędzie Nadzoru Budowlanego pt. „360 stopni wokół CEEB”.



Pani Dorota Cabańska – Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego podczas konferencji w Głównym Urzędzie Nadzoru Budowlanego pt. „360 stopni wokół CEEB”.

Podczas spotkania podsumowano wszystkie działania urzędu dotyczące zaprojektowania, zbudowania i wdrożenia systemu CEEB. Celem wydarzenia było natomiast podkreślenie zmiany, jakie wywołało wdrożenie systemu i udostępnienie danych, które zostały dzięki niemu wprowadzone. Wdrożenie CEEB po raz pierwszy umożliwiło zebranie w jednym miejscu danych na temat źródeł ciepła w budynkach w całym kraju. Wcześniej nie była możliwa ich analiza, a co za tym idzie skuteczna polityka niskoemisyjna. Dzięki CEEB gminy zyskały możliwość i narzędzie do skuteczniejszej niż do tej pory walki ze smogiem, a co za tym idzie poprawy jakości powietrza i ochrony zdrowia mieszkańców.





Pani Reena Badiani-Magnusson z Banku Światowego mówiła o zmianach, korzyściach i perspektywach rozwojowych na przyszłość związanych z CEEB

W trakcie konferencji poruszona została bardzo ważna kwestia, wraz z wdrożeniem docelowej wersji systemu została wprowadzona do CEEB inwentaryzacja budynku.

### INWENTARYZACJA BUDYNKU

polega na zebraniu informacji dotyczących danego budynku potrzebnych z punktu widzenia utraty ciepła i emisji CO<sub>2</sub>. Inwentaryzacja składa się z danych dotyczących parametrów technicznych budynku i źródeł jego ogrzewania, poza tym jest dobrowolna. Dzięki niej można zyskać uproszczoną analizę efektywności energetycznej, która pozwala ocenić stan budynku i może pomóc lepiej zarządzać kosztami ogrzewania.

Każdy budynek traci ciepło. Właściciel nieruchomości dba o budżet i dąży do tego, aby utrata ciepła była jak najmniejsza. W szacowaniu wydatków przydatne są informacje, które czynniki i w jakim stopniu wpływają na koszty ogrzewania. Można tę wiedzę uzyskać właśnie dzięki inwentaryzacji budynku.

### INWENTARYZACJA BUDYNKU – CO TO JEST?

- Inwentaryzacja została wprowadzona w 2023 roku wraz z wdrożeniem przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego pełnej wersji Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków.
- Inwentaryzacja dotyczy budynków, które mają źródła ciepła oraz źródła spalania paliw o nominalnej mocy cieplnej mniejszej niż 1 MW. Są to np. budynki mieszkalne, lokalne kotłownie, czy budynki handlowo-usługowe (także te przyłączone do sieci ciepłowniczej).
- Inwentaryzacja budynku polega na zebraniu danych dotyczących:
  - ☉ parametrów technicznych budynku;
  - ☉ źródeł ogrzewania.
- Inwentaryzacja parametrów technicznych budynku jest całkowicie dobrowolna, oznacza to, że decyzja o jej realizacji należy do właściciela bądź zarządcy.

### KTO PRZEPROWADZA INWENTARYZACJĘ BUDYNKU I JAK SIĘ ODBYWA?

Inwentaryzacja budynku polega na wypełnieniu formularza inwentaryzacyjnego w systemie CEEB.

Inwentaryzację można:

1. wykonać samodzielnie wypełniając formularz inwentaryzacyjny,
2. zamówić w swojej gminie poprzez Centralną Ewidencję Emisyjności Budynków, w ramach funkcjonalności „Zamów inwentaryzację budynku”,
3. wykonać ją dodatkowo w trakcie przeglądu przewodów kominowych.

Szczegółowe informacje odnośnie przeprowadzenia inwentaryzacji krok po kroku znajdują Państwo na stronie KIGN.



### KORZYŚCI Z INWENTARYZACJI BUDYNKU

W efekcie przeprowadzenia inwentaryzacji budynku można uzyskać tzw. uproszczoną analizę efektywności energetycznej budynku, która generuje się automatycznie po przeprowadzonej inwentaryzacji.

Dla właściciela bądź zarządcy danego budynku oznacza to pozyskanie informacji o stanie technicznym budynku, które pomogą go lepiej ogrzać. To także informacja jak zmniejszyć koszty ogrzewania i przeprowadzić skuteczny remont termomodernizacyjny.

### INWENTARYZACJA BUDYNKU – KOGO DOTYCZY?

Inwentaryzację budynku może wykonać osoba, która:

- mieszka w domu jednorodzinnym i jest jego właścicielem,
- mieszka w domu wielorodzinnym i jest właścicielem jego części, np. posiada część w tak zwanym bliźniaku, szeregowcu,
- posiada mieszkanie w budynku wielorodzinnym, np. bloku lub kamienicy, zarządzanej przez zarządcę,
- posiada mieszkanie w budynku wielorodzinnym, np. bloku lub kamienicy, zarządzanej przez wspólnotę mieszkaniową (nie ma zarządcy),
- jest zarządcą budynku.

### INWENTARYZACJA BUDYNKU A PRZEGLĄD PRZEWODÓW KOMINOWYCH

Inwentaryzacja budynku nie jest tym samym co przegląd przewodów kominowych. Zgodnie z przepisami właściciele i zarządcy obiektów budowlanych mają obowiązek co najmniej raz w roku poddawać obiekt kontroli. Polega ona na sprawdzeniu stanu technicznego m.in. przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) czy instalacji gazowych. Reguluje to art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane.

Inwentaryzację, w praktyce najczęściej wykonuje kominiarz, ponieważ może ona być realizowana podczas standardowej kontroli przewodów kominowych i wentylacyjnych. Jak i kiedy przeprowadzić inwentaryzację – ta decyzja również należy do właściciela lub zarządcy budynku.

## WYDARZENIA

# 30-LECIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSIEDLE PIASTOWSKIE” W CIESZYNI

*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie świętowała swoje 30-lecie. Ta prężna Spółdzielnia zrzeszająca prywatnych właścicieli mieszkań z pewnością może być przykładem dobrego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi. Na Piastowskim siłą są nie tylko mocne więzi społeczne, współpraca i wzajemna życzliwość, ale i mądre zarządzanie wspólnym dobrem.*



Prezes Zarządu KIGN Pan Marek Urban wręcza statuetkę Jubileuszową 30-lecia Spółdzielni oraz odznaczenie „Zasłużeni dla Gospodarki Nieruchomościami” Panu Dariuszowi Piotrowskiemu – Prezesowi Zarządu SM „Osiedle Piastowskie”



W dniu 27 października 2023 roku z okazji 30-lecia spółdzielni odbyła się uroczystość, na której nie zabrakło przedstawicieli KIGN – Pana Marka Urbana Prezesa Zarządu KIGN. Prezes KIGN wręczył Panu Dariuszowi Piotrowskiemu – Prezesowi Zarządu SM „Osiedle Piastowskie”:

» Statuetkę Jubileuszową 30-lecia Spółdzielni oraz odznaczenia „Zasłużeni dla Gospodarki Nieruchomościami” dla przedstawicieli Spółdzielni.

Pan Dariusz Piotrowski tak przedstawia działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie”:

**Kompleksowa termomodernizacja wszystkich budynków, kapitalny remont dachów ze zmianą konstrukcji i pokrycia dachowego, remont elewacji balkonowych wraz z remontem balkonów z wymianą nowoczesnych balustrad, powiększanie powierzchni osiedlowych parkingów, nowa kanalizacja, nowe rozdzielnie elektryczne w blokach – to tylko**

**kilka ważniejszych przedsięwzięć z ostatnich lat, którymi spółdzielnia może się pochwalić. Nie bez znaczenia jest też podjęcie współpracy z instytucjami miejskimi w zakresie zagospodarowania przyległych do „Osiedla Piastowskiego” terenów na place rekreacyjne, co zakończyło się wybudowaniem dużej siłowni na świeżym powietrzu oraz nowoczesnego placu zabaw dla dzieci. Spółdzielnia dba także o własne tereny zielone, chcąc, by oprócz walorów estetycznych, skwery i zieleńce dawały mieszkańcom poczucie spokoju, były azylem, miejscem odpoczynku i bliskiego kontaktu z przyrodą. A żeby na „Piastowskim” mieszkało się nie tylko komfortowo i w coraz wyższym standardzie, ale i bezpiecznie, sukcesywnie rozbudowywana jest sieć monitoringu wizyjnego.**

**Jubileusz jest również pretekstem do organizowania kameralnych spotkań w gronie zasłużonych działaczy oraz przedstawicieli samorządu i zaprzyjaźnionych spółdzielni. Nie brakło wręczenia okolicznościowych nagród i wyróżnień – mówi Prezes Spółdzielni – Dariusz Piotrowski.**

Wisiemką na torcie jubileuszu 30-lecia działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” jest niedawno zakończona przebudowa ulicy Kamiennej oraz podjazd dla osób niepełnosprawnych prowadzący do budynku z numerem 2, na którą inwestycję wydano środki własne, dotacje z funduszu Miasta, dotacje z Państwowego Funduszu Osób Niepełnosprawnych oraz z Funduszu Dostępności Banku Gospodarstwa Krajowego.

Co bardzo istotne, wszelkie działania Zarządu i Rady Nadzorczej powodują wzrost wartości mieszkań prywatnych właścicieli zrzeszonych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie”. Wzrasta tym samym ich atrakcyjność na rynku nieruchomości.

Działania prowadzone przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie dostrzegane są na forum ogólnopolskim. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami – największa polska organizacja samorządu gospodarczego zrzeszająca przedsiębiorców funkcjonujących na rynku nieruchomości, w szczególności związanych z zarządzaniem nieruchomościami i pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, w skład której wchodzi również Spółdzielnia „Osiedle Piastowskie” – nagrodziła tytułami „Inwestycja Roku” modernizację systemu przeciwpożarowego w 2018 roku i remont elewacji balkonowych w 2019 roku.

# XXV GALA BUDOWNICTWA

*17 listopada 2023 r. odbyła się XXV Jubileuszowa Gala Budownictwa. Wydarzenie miało miejsce w przepięknej Sali Koncertowej im. Jana Kiepury w Sosnowcu i rozpoczęło się po godzinie 17:00. Gospodarzami wydarzenia byli Roman Karwowski, przewodniczący Rady Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Katowicach oraz Mariusz Czyszek, prezydent Śląskiej Izby Budownictwa, którzy otworzyli Galę i powitali przybyłych gości.*

To cykliczne wydarzenie organizowane od lat przyciąga znane osobistości oraz największe instytucje związane z sektorem budownictwa na Śląsku. W trakcie uroczystości wręczone zostały odznaczenia państwowe i odznaki honorowe.



XXV Gala Budownictwa od lewej Pan Roman Karwowski, Mariusz Dobrzeński, Krzysztof Klimosz, Pan Mariusz Czyszek, Pani Barbara Grzesiek i Pan Marek Urban



## LAUREACI XXV GALI BUDOWNICTWA

### » ŚLĄSKA WIELKA NAGRODA BUDOWNICTWA DLA PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH I SAMORZĄDÓW TERYTORIALNYCH

1. Województwo Śląskie – Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego Śląskie.
2. Miasto Sosnowiec
3. Miasto Zabrze
4. Przedsiębiorstwo Budowlane ANBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Będzinie
5. DMDmodular p.s.a. z siedzibą w Skawinie
6. Mysłowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa
7. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Barbara” w Chorzowie
8. Pracownia Projektowa MIZAWA Mirosław Zawartka z siedzibą w Sosnowcu
9. MODULATIO3L Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej
10. Maxim-Art Pracownia Sztukatorska z siedzibą w Mikołowie

### » AUTORYTET – BUDOWNICTWA I GOSPODARKI ŚLĄSKIEJ

1. Krzysztof Klimosz – Członek Zarządu Województwa Śląskiego
2. Waldemar Socha – Prezydent Miasta Żory
3. Mariusz Wołosz – Prezydent Miasta Bytom
4. Małgorzata Bednarek – Wójt Gminy Bobrowniki
5. Dr Krzysztof Groń – Prodziekan ds. Współpracy i Rozwoju Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej
6. Rafał Godula – Prezes Zarządu DTŚ S.A.
7. Danuta Bochyńska-Podloch – Dyrektor Miejskiego Zarządu Dróg w Zabrzu
8. Tomasz Radziewski – Wiceprzewodniczący Rady Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
9. Bartosz Kseń – Właściciel DIN-BUD

### » OSOBOWOŚĆ ŚLĄSKIEGO BUDOWNICTWA

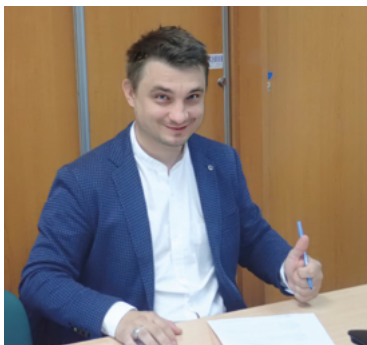
1. Dr hab. inż. arch. Klaudiusz Fross, prof. PŚ – Dziekan Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej, Przyjaciół Śląskiego Budownictwa
2. Jakub Chełstowski – Marszałek Województwa Śląskiego

Wśród zaproszonych gości była też Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami. Naszą Izbę reprezentowali: Prezes Zarządu KIGN, Pan Marek Urban oraz Prezes Zarządu Delegatura Kraków KIGN Pani Barbara Grzesiek.

Całą uroczystość dodatkowo uświetnił występ znanego już na całym świecie TRE VOICI – zespołu zwanego tenorami nowej generacji.

## Z ŻYCIA DELEGATUR KIGN

**Rok 2023 już za nami, a my wspominamy zakończenie kursów w Delegaturach KIGN. Nasze Delegatury Kraków, Wrocław, Gdańsk i Katowice w minionym roku wydały licencję dla 93 zarządców nieruchomości, 60 pośredników w obrocie nieruchomościami i 35 managerów najmu nieruchomości. Dodatkowo dzięki kursom w Katowicach i Krakowie przybyło 36 zarządców sądowych i 36 kuratorów spadków nieobjętych. Wszystkim uczestnikom kursów gratulujemy zdanych egzaminów i życzymy wielu sukcesów zawodowych oraz wymarzonej pracy w branży nieruchomości.**



**DELEGATURA  
DOLNOŚLĄSKA**  
Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami

**\*29 PAŹDZIERNIKA 2023 ROKU KURS ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI KIGN ORAZ POŚREDNIK W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI KIGN WE WROCŁAWIU** dobiegł końca. Bardzo nas cieszy, że po dwóch miesiącach intensywnych zajęć, jak też zdaniem egzaminie uczestnicy mogą pochwalić się prestiżową licencją KIGN oraz zostali wpisani do Centralnych Rejestrów Zarządców Nieruchomości KIGN i Pośredników w Obrocie Nieruchomościami KIGN.

Gościem specjalnym zakończonego kursu był Pan Jerzy Kruk – Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” we Wrocławiu, z którego bogatego doświadczenia i ogromnego zasobu praktycznej wiedzy, nasi kursanci mogli skorzystać. Wszystkie zajęcia, wraz z końcowym egzaminem odbywały się w Centrum Kultury i Edukacji „Bakara” stworzonym właśnie przez Spółdzielnię „Metalowiec”, która jest też wieloletnim członkiem KIGN. Za gościnę serdecznie dziękujemy, a naszym świeżo upieczonym pośrednikom i zarządcom nieruchomości – od teraz posiadaczom licencji KIGN – życzymy samych sukcesów, dobrych pomysłów i realizacji wszelkich, nawet najbardziej wymagających celów.

Na zdjęciu od lewej Pan Jerzy Kruk, Pani Agnieszka Fudali – wykładowca KIGN oraz Pan Marek Urban

#### \*4 LISTOPADA 2023 ROKU ZAKOŃCZENIE KURSU W KRAKOWIE

W Krakowie kolejna edycja kursu na licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości i menedżera najmu już za nami. W sobotę 4 listopada 2023 r. zakończyliśmy ostatnią w tym roku edycję kursu witając w naszym gronie kolejnych specjalistów branży nieruchomości.

Na egzaminy oraz uroczyste wręczenie licencji tym razem wybraliśmy Bibliotekę Jagiellońską – gmach będący syntezą wiedzy, tradycji, nowoczesności oraz miejscem, gdzie chronione są największe dzieła piśmiennictwa.

W tym roku nasze uroczyste zakończenie zbiegło się z obchodami Roku Kopernika. Z tej okazji mogliśmy zobaczyć wystawę poświęconą jednemu z najwybitniejszych absolwentów Uniwersytetu Jagiellońskiego, a zarazem jednemu z najwybitniejszych astronomów w dziejach świata.

Dziękujemy naszym Kursantom za wspólnie spędzony, twórczy czas, zaangażowanie w zdobywanie nowych umiejętności. Życzymy zawojowania rynku nieruchomości i mamy nadzieję na kolejne spotkania na kursach i szkoleniach naszej Delegatury.



*Pani Barbara Grzesiek (z prawej) oraz Pan Marek Urban (z lewej) podczas zakończenia kursu w Krakowie*



#### \*18-19 LISTOPADA 2023 ROKU KURS ZARZĄDCA SĄDOWY I KURATOR SPADKÓW NIEOBJĘTYCH W KRAKOWIE

Kolejna edycja dwudniowego kursu na Zarządcę Sądowego i Kuratora Spadków Nieobjętych organizowana przez Delegaturę Kraków odbyła się w dniach 18-19.11.2023 r. Za nami bardzo pracowity, ale też obfitujący w pozytywne emocje weekend.

Poziom tych zajęć jest niebywale wysoki, jednak ranga kursu oraz prestiż uzyskanych uprawnień powoduje, że z roku na rok coraz więcej uczestników chce zmierzyć się z tym trudnym wyzwaniem i zdobyć wpis do Centralnego Rejestru KIGN.pl oraz imienny certyfikat wraz z rekomendacją do uprawiania zawodu.

Tegoroczna grupa była wyjątkowo liczna, co nas bardzo cieszy, ale też napawa dumą. Serdecznie gratulujemy uczestnikom kursu fantastycznych wyników i życzymy powodzenia w realizacji nowych zadań. Dziękujemy za aktywność i włożony wysiłek, a wszystkich chętnych, by dołączyć do renomowanego grona zarządców sądowych i kuratorów spadków nieobjętych zapraszamy za rok.



*Wykłady podczas kursu prowadziła m.in. Pani Anna Gawlik*





### \*10 GRUDNIA 2023 ROKU KONIEC KURSU W KATOWICACH

KIGN Delegatura w Katowicach w ciągu 2023 r. zorganizowała trzy edycje kursów w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a ostatnia edycja obejmowała również kurs z zakresu managera najmu nieruchomości. Była to jednocześnie pierwsza edycja kursu 3w1, która odniosła swój mały sukces bowiem zainteresowanie kursem było bardzo duże.



Programy kursów obejmują zajęcia i tematy głównie czysto praktyczne, niejednokrotnie odbywające się w różnych obiektach komercyjnych. Kadre osób prowadzących zajęcia na kursach stanowią profesjonalści w swoich



dziedzinach, praktycy z ogromnym doświadczeniem zawodowym, którzy w sposób bardzo przystępny i praktyczny przekazują swoją wiedzę. Zadowolenie kursantów i poziom wiedzy jakie otrzymują, jest dla nas najważniejsze. Reagujemy na potrzeby zgłaszane przez kursantów, zarządców nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomości czy też osób zajmujących się najmem nieruchomości.

Dokładamy wszelkich starań, aby kursanci otrzymywali jedynie taką wiedzę, która umożliwi im skuteczne funkcjonowanie na rynku nieruchomości oraz odnosić sukcesy zawodowe. Ponadto, dbamy o atmosferę podczas zajęć, aby sprzyjała nawiązywaniu wartościowych relacji biznesowych. Jest to możliwe na kursach i szkoleniach stacjonarnych, które organizujemy. Nic tak nie połączy naszego środowiska jak możliwość wspólnego i bezpośredniego spotkania się, porozmawiania, wymiany własnych doświadczeń. Chcemy być oparciem dla wszystkich kursantów i członków KIGN.

Nasze działania procentują. Osoby kończące szkolenia i kursy chętnie do nas wracają, chętnie się spotykają by podzielić się własnymi doświadczeniami, przemyśleniami, czy też rozwiązaniami, z którymi się zetknęli podczas swojej pracy zawodowej. Niezwykle nas to motywuje do realizacji dalszych pomysłów.



Pani Edyta Koster



### \*25 LISTOPADA 2023 ROKU KOLEJNA EDYCJA KURSU NA ZARZĄDCĘ NIERUCHOMOŚCI I POŚREDNIKA W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI W DELEGATURZE GDAŃSK zakończyła się sukcesem. Pomyślnie zdane

egzaminami oraz obrona planu zarządzania spowodowały, że wszystkie kursantki uzyskały licencje KIGN. Uczestniczki kursu wykazały się dużą determinacją i chęcią zdobywania wiedzy. Kilka z Pań pracuje już w zawodzie, ale odbycie kursu pomogło im usystematyzować swoją pracę, poszerzyło wiedzę, a także podpowiedziało w jaki sposób i gdzie szukać rozwiązania problemów związanych z zawodem zarządcy i pośrednika. Jeszcze raz wszystkim Paniom gratulujemy.



Wszystkich zainteresowanych pracą w branży nieruchomości (zarządca nieruchomości, pośrednik w obrocie nieruchomości, manager najmu nieruchomości) zapraszamy do udziału w naszych kursach. Lista planowanych kursów znajduje się na naszej stronie [www.kign.pl](http://www.kign.pl).

## Szanowni Państwo!

Przed nami VIII edycja Ogólnopolskiego Konkursu Otwartego „Inwestycja Roku”. Mamy zaszczyt zaprosić Państwa do udziału w tym prestiżowym wydarzeniu.

To wyjątkowy konkurs, mający na celu promocję postaw proinwestycyjnych, proekologicznych i proinnowacyjnych wśród inwestorów, wykonawców, projektantów, władz samorządowych i lokalnych społeczności.

Konkurs skierowany jest do szerokiego grona inwestorów (prywatnych, samorządowych, spółdzielczych, korporacyjnych), których inwestycje wyróżniają się na tle innych nowoczesnością zastosowanych rozwiązań. Pod uwagę brane są również założenia inwestycyjne kładące nacisk na przywrócenie walorów estetycznych danego obiektu, jak i mające na celu poprawę infrastruktury technicznej, funkcjonalności, energooszczędności, ekologii, udogodnień dla osób niepełnosprawnych. Analizowany jest też wpływ inwestycji na otaczające ją środowisko naturalne, ład urbanistyczny oraz oryginalność pomysłu i ekonomiczną zasadność inwestycji.

Prestiż i znaczenie konkursu rośnie nieprzerwanie od samego początku jego ogłoszenia. Do tej pory nagrodzone zostało 165 inwestycji i 145 uczestników. Przekładając to na inne dane, warto zwrócić uwagę na fakt, że doceniliśmy wyróżniające się w Polsce tereny i budynki o łącznej powierzchni 900 tys. m<sup>2</sup>, na które złożyło się blisko 750 nowo powstałych, remontowanych i podlegających termomodernizacji budynków, a łączne kwoty inwestycji opiewały na ponad miliard złotych.

Same liczby to jednak nie wszystko, jako organizatorzy niejednokrotnie odbieraliśmy pozytywne opinie i gratulacje za profesjonalną organizację od rozlicznych urzędów, placówek, stowarzyszeń i spółdzielni oraz, co nas szczególnie cieszy i motywuje do dalszego działania, podziękowania od uczestników konkursu, w których szczególną uwagę zwrócili oni na kwestie właściwej promocji ich inwestycji i docenienie wysiłków związanych z nietłatym przecież procesem tworzenia.

Zapewne te działania, jak i poziom konkursu oraz prestiż gali finałowej sprawiają, że z roku na rok zwiększa się też ilość zgłaszanych do nas inwestycji, a pierwotnie zasięg lokalny nabrał ogólnopolskiego charakteru. Bez względu na zmienną koniunkturę gospodarczą, zwłaszcza w ostatnich czasach doświadczaną przez niekorzystne czynniki ogólnoswiatowe, jak wojna czy pandemia, nasz konkurs nie tylko trwa, ale wręcz się rozwija, dzięki czemu docieramy do każdego zakątka Polski, motywując i wspierając wartościowe działania, a tym samym sprawiając, że krajobraz inwestycyjny i budowlany w naszym kraju zmienia się na lepsze oraz podąża w kierunku pożądanej nowoczesności.

Tegoroczna odsłona „Inwestycji Roku” właśnie się rozpoczęła, a jej kulminacja nastąpi w dniu 13 września 2024 roku, podczas Gali Finałowej, na której poznamy i nagrodzimy wszystkich laureatów. Wierzymy, iż wśród nich znajdzie się również Państwa inwestycja.

### Opinie o konkursie po VII edycji:

Udział w VII edycji Ogólnopolskiego Konkursu Otwartego „Inwestycja Roku” organizowanego przez Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami, był dla nas niezwykle cennym i motywującym doświadczeniem. Umożliwił zaprezentowanie naszej inwestycji wśród innych ciekawych zadań realizowanych w naszym kraju. Poddaliśmy nasze zdanie ocenie profesjonalnego Jury, które wzięło pod lupę wiele aspektów, takich jak na przykład nowoczesność zastosowanych rozwiązań, funkcjonalność, energooszczędność, wpływ inwestycji na otaczające środowisko naturalne, czy ekonomiczną zasadność inwestycji. Satysfakcja była jeszcze większa, gdy przypadł nam zaszczyt odebrania nagrody za zdobycie I miejsca w kategorii obiekty biurowe i handlowe, w tym: budowa lub modernizacja obiektów biurowych i budowa lub modernizacja obiektów handlowych. Jury doceniło bardzo ważną dla naszej Spółki inwestycję, czyli „Budowę energooszczędnego budynku sanitarno-szatniowego z częścią biurową na terenie siedziby MPWiK przy ul. Lipowej w Lesznie”. Nagroda to dla nas nie tylko prestiż, ale również dawka pozytywnych emocji i ogromnej motywacji do dalszej pracy. Było warto.

Joanna Spychaj-Skopińska  
MPWiK Sp. z o.o. w Lesznie

Udział w konkursie „Inwestycja Roku” pozwala zaprezentować swoje osiągnięcia i porównać się do innych, aby móc wyciągnąć wnioski co należy poprawić w kolejnych inwestycjach.

Artur Wyżkiewicz  
Tyskie TBS Sp. z o.o.

Udział w konkursie „Inwestycja Roku” 2023 dał Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie możliwość zaprezentowania się przed szerszym gronem odbiorców. Taka forma reklamy jest cenna nie tylko dla nas jako Inwestora, ale również dla naszego Projektanta oraz Wykonawcy zadania. Wychodząc naprzeciw potrzebom naszych mieszkańców podjęliśmy się wykonania windy, która zjeżdża do poziomu chodnika przełamując tym samym bariery codzienności osób niepełnosprawnych, osób starszych oraz opiekunów małych dzieci. Będąc w gronie tegorocznych laureatów staliśmy się częścią prestiżowego przedsięwzięcia, a być może nasze rozwiązanie będzie inspiracją dla innych Zarządców wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Przebieg konkursu okazał się kolejnym bardzo ciekawym doświadczeniem ze względu na doskonały kontakt z organizatorem.

Lidia Chyb-Rodak  
Spółdzielnia Mieszkaniowa  
NADODRZE w Głogowie

Konkurs „Inwestycja Roku” to szansa na obserwację najbardziej prestiżowych projektów inwestycyjnych w obszarze budownictwa. Zapoznanie się z nagrodzonymi w konkursie realizacjami stanowi nieocenione źródło inspiracji. Fakt, że Kapituła Konkursowa dostrzegła i doceniła nasze zaangażowanie w budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Stefana Batorego 26 w Bielsku-Białej, jest dla nas nobilitacją. To nie tylko potwierdzenie naszych kompetencji i nagroda za zaangażowanie w proces budowy mieszkań, lecz także doskonała okazja do prezentacji osiągnięć przed szerszą publicznością. To szansa na zdobycie uznania i nawiązanie nowych relacji biznesowych. W ten sposób konkurs inspiruje nas do dalszych działań i pozwala na skuteczne promowanie naszych sukcesów.

Dagmara Karolak  
Bielsko-Bialskie TBS Sp. z o.o.



Krajowa Izba  
Gospodarki  
Nieruchomościami

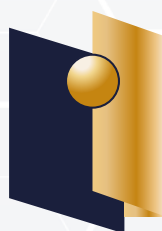
Jeśli zrealizowaliście  
wspaniałą inwestycję, nadszedł czas,  
by inni mieli okazję się nią zachwycić.

# OGÓLNOPOLSKI KONKURS OTWARTY „INWESTYCJA ROKU” VIII EDYCJA

**ORGANIZATOR:**

Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami

**ZGŁOŚ  
SWOJĄ INWESTYCJĘ  
ZAKOŃCZONĄ  
W 2023 r.**



**Inwestycja  
Roku**

[www.inwestycjaroku.pl](http://www.inwestycjaroku.pl)

