

Murator FM Sp. z o.o.
ul. Dęblińska 6
04-187 Warszawa
NIP 113-21-59-933

(pieczęć nagłówkowa pracodawcy)

DOKUMENTACJA

oceny ryzyka zawodowego

Lokalizacja miejsca pracy :

Zakład pracy : **MURATOR FM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

stanowisko : **Zarządca nieruchomości**

Data wykonania oceny ryzyka : **17.02.2025**

Data następnej oceny ryzyka : **17.02.2027**

albo natychmiast po wprowadzeniu zmian organizacyjnych lub technicznych.

ARKUSZ ANALIZY I OCENY RYZYKA ZAWODOWEGO

ocena wykonana metodą "Risk Score"

Lokalizacja miejsca pracy :

Zakład pracy : **MURATOR FM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

stanowisko : **Zarządca nieruchomości**

Data wykonania oceny ryzyka : **17.02.2025**

Data następnej oceny ryzyka : **17.02.2027**

Zarządca nieruchomości zajmuje się działaniami polegającymi na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością. Utrzymuje nieruchomość w dobrym stanie technicznym, zapewnia obsługę formalnoprawną oraz ekonomiczno-finansową nieruchomości, realizuje plany zarządzania nieruchomością oraz wykonuje audyty nieruchomości. Zajmuje się doradztwem i reorganizacją procesów zachodzących w nieruchomościach. Zarządca nieruchomości wykonuje pracę polegającą na zapewnianiu prawidłowej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości. Odpowiada za bezpieczeństwo użytkowania, właściwą eksploatację i gospodarkę energetyczną oraz nadzoruje bieżące administrowanie nieruchomością. Ponadto zarządca utrzymuje nieruchomość w stanie niepogorszonym. Ze względu na rodzaj nieruchomości zakres działań może się zmieniać. Miejszem pracy zarządcy nieruchomości jest biuro oraz teren zarządzanych nieruchomości. Praca wykonywana jest w budynkach i na wolnym powietrzu. Praca zarządcy nieruchomości wykonywana jest zwykle w systemie jednozmianowym w stałych godzinach. Organizacja pracy zarządcy nieruchomości zależy od zakresu obowiązków i wielkości zarządzanych nieruchomości. Zarządca nieruchomości ponosi odpowiedzialność indywidualną, choć najczęściej pracuje zespołowo. Zarządca nieruchomości realizuje swoje zadania zawodowe tylko w ramach zakresu obowiązków lub zatwierdzonego planu. W związku z awariami występującymi na terenie nieruchomości, czasu pracy nie można szczegółowo zaplanować. Jest to praca w różnych godzinach w ciągu dnia, a także w święta i dni wolne od pracy.

** Ograniczenie pracy dla pracowników młodocianych **

** Brak ograniczenia pracy dla kobiet **

** Brak ograniczenia pracy dla pracowników niepełnosprawnych **

czynności pracowników : Czynności - zarządca nieruchomości

Praca polega na : tworzeniu planów zarządzania nieruchomością, nadzorowaniu nieruchomości i osób z nią związanych, tj.: administratorów, serwisantów, pracowników technicznych, księgowych oraz użytkowników, prowadzeniu dokumentacji nieruchomości, utrzymywaniu relacji z podmiotami zewnętrznymi, w szczególności z administracją publiczną, zapewnianiu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej i gospodarki energetycznej, określaniu stanu nieruchomości i diagnozowaniu oczekiwań podmiotu zlecającego zarządzanie, prowadzeniu inwentaryzowania nieruchomości, w tym szacowaniu kosztów eksploatacyjnych oraz remontowych czy inwestycyjnych, kontrolowaniu przepływów finansowych, utrzymywaniu nieruchomości w stanie niepogorszonym.

czynniki niebezpiecz., zagrożenia : Zagrożenia - zarządca nieruchomości

Zarządca nieruchomości narażony jest na: przeciążenia układu kostno-stawowego z powodu wymuszonej pozycji ciała podczas pracy przy komputerze, tj. dolegliwości kręgosłupa i pleców, przeciążenia narządu wzroku spowodowane intensywną i długotrwałą pracą przy komputerze, obciążenia nerwowo-psychiczne, tj. nerwica, depresja, stres związane z zagrożeniem katastrofą budowlaną, wypadkami, zagrożeniem zdrowia i życia ludzkiego, zagrożeniem bezpieczeństwa mienia, konfliktami międzyludzkimi i odpowiedzialnością za cudze postępowanie, np. brak płynności finansowej, szkody wyrządzone przez podmioty trzecie na nieruchomości, odpowiedzialność cywilna i odpowiedzialność karna.

elementy stanowiska pracy : Elementy - zarządca nieruchomości

Zarządca nieruchomości w działalności zawodowej może wykorzystywać różne maszyny i narzędzia: komputer z dostępem do internetu, kserokoparkę, telefon z funkcją nagrywania i robienia zdjęć, skaner, urządzenia pomiarowe, samochód, oprogramowanie wspierające zarządzanie,

pozycja pracow. przy pracy : siedząca, wymuszona, z zamianą na inną
chodząca, niewymuszona, z zamianą na inną

ręczne prace transportowe : - kobiety : do 5 kg, - mężczyźni : do 10 kg,

system pracy-zmianowość : jednozmianowy

wymagania zdrowotne : Zarządca nieruchomości -wymagania zdrowotne

W zawodzie zarządcy nieruchomości wymagana jest: sprawność umysłowa, ogólna sprawność fizyczna i dobry wzrok, umożliwiające pracę przy komputerze oraz na terenie nieruchomości. Przeciwwskazaniem do wykonywania zawodu mogą być: poważna wada wzroku, niepełnosprawność kończyn dolnych uniemożliwiająca samodzielne poruszanie się oraz niektóre choroby psychiczne

wymagane kwalifikacje : Zarządca nieruchomości - kwalifikacje

Do pracy w zawodzie zarządcy nieruchomości preferowani są: absolwenci studiów wyższych I

lub II stopnia na kierunkach związanych z zarządzaniem, zarządzaniem organizacjami gospodarczymi, nieruchomościami, a także kierunkach technicznych, zwłaszcza związanych z budownictwem, absolwenci studiów podyplomowych z zakresu zarządzania nieruchomościami, absolwenci szkół średnich o profilu ekonomicznym lub ogólnokształcącym, którzy ukończyli szkolenie w zakresie zarządzania nieruchomościami

Oszacowanie i ocena ryzyka zawodowego - lista zagrożeń do oceny :

Zagrożenie do oceny / opis	Kategoria ryzyka
----------------------------	------------------

bez podziału na kategorie

Czynniki mogące powodować wypadki

2

Źródła zagrożenia:

Okazjonalne prowadzenie samochodu służbowego. Wypadki komunikacyjne wynikające z trudnych warunków drogowych i/lub nadmiernej prędkości, zderzenia z innym pojazdem - możliwość ciężkich urazów .Wykonywanie rozmaitych dodatkowych funkcji kierowcy, takich jak naprawy w terenie, zmiana kół, - możliwość urazów. Długotrwałe prowadzenie pojazdu, w tym prowadzenie nocą, w niesprzyjających warunkach atmosferycznych, w ulicznych korkach, słuchanie głośnej muzyki, rozmowy przez telefon komórkowy, rozmowy z pasażerem lub zwierzęciem w czasie jazdy

Możliwe skutki zagrożenia:

urazy wielonarządowe, śmierć

Środki profilaktyczne:

Dobry i sprawdzany stan techniczny pojazdu.
Przesteganie przepisów ruchu drogowego.

Kategoria oceny ryzyka: RYZYKO NIEZNACZNE [30,00]

Straty ludzkie: duże straty - ciężkie uszkodzenia ciała / śmierć [15,00]

Straty materialne: średnie straty - do 200 000 zł [7,00]

Ekspozycja: średnia - raz w miesiącu [2,00]

Prawdopodobieństwo: mało prawdopodobne [1,00]

Wirus SARS-CoV-2

2

Źródła zagrożenia:

kontakt z chorymi klientami, kontakt z chorymi współpracownikami,

Możliwe skutki zagrożenia:

choroby układu oddechowego, choroby wirusowe i bakteryjne, ciężkie choroby i powikłania, grypa ,zapalenie płuc, napięcie nerwowe, przewlekłe zapalenie płuc

Środki profilaktyczne:

częste mycie rąk, dbanie o dobrą wentylację w miejscu pracy, dezynfekcja, ochrony osobiste, przestrzeganie zasad higieny, stosowanie procedur bezpieczeństwa

Kategoria oceny ryzyka: RYZYKO NIEZNACZNE [45,00]

Straty ludzkie: duże straty - ciężkie uszkodzenia ciała / śmierć [15,00]

Straty materialne: średnie straty - do 200 000 zł [7,00]

Ekspozycja: bardzo duża - codziennie [6,00]

Prawdopodobieństwo: mało prawdopodobne [1,00]

Redukcja zagrożenia o: 50 %, powód:

możliwość porażenia prądem elektrycznym

1

Źródła zagrożenia:

elektronarzędzia i inne urządzenia
uszkodzone elementy maszyny
uszkodzone gniazda sieciowe

Możliwe skutki zagrożenia:

porażenie prądem elektrycznym, popażenia , śmierć

Środki profilaktyczne:

przestrzeganie przepisów bhp
sprawne urządzenia, szczelne izolacje przewodów
środki ochrony indywidualnej
używanie tylko sprawnych urządzeń
wzmoczona uwaga

Kategoria oceny ryzyka: POMIJAŁNE [7,50]

Zagrożenie do oceny / opis	Kategoria ryzyka
Straty ludzkie: duże straty - ciężkie uszkodzenia ciała / śmierć [15,00]	
Straty materialne: średnie straty - do 200 000 zł [7,00]	
Ekspozycja: mała - kilka razy w roku [1,00]	
Prawdopodobieństwo: praktycznie możliwe-bardzo małe prawdopodobieństwo [0,50]	

przeciążenie ilościowo - jakościowe pracę

1

Źródła zagrożenia:

- częsty, zmienny wysiłek fizyczny
- nierównomierne tempo pracy
- presja kierownictwa firmy, krótkie terminy
- zbyt dużo pracy do wykonania

Możliwe skutki zagrożenia:

- brak koncentracji
- nerwica,
- pogorszenie wzroku

Środki profilaktyczne:

- odpowiedni czas na zadanie
- odpowiednia ilość pracowników do zadania
- przejrzystość wydawanych poleceń i ich realizacji
- przestrzeganie czasu pracy

Kategoria oceny ryzyka: POMIJAŁNE [3,00]

Straty ludzkie: małe straty - możliwa absencja [3,00]

Straty materialne: małe straty - do 20 000 zł [3,00]

Ekspozycja: mała - kilka razy w roku [1,00]

Prawdopodobieństwo: mało prawdopodobne [1,00]

upadek na tym samym poziomie.

1

Źródła zagrożenia:

- mokre i tłuste powierzchnie

Możliwe skutki zagrożenia:

- skręcenia, złamania, zwichnięcia
- stłuczenia, siniaki
- utrata przytomości

Środki profilaktyczne:

- ergonomiczne stanowisko pracy
- ład i porządek w miejscu pracy
- prawidłowe oznaczenie miejsc niebezpiecznych
- wzmocniona uwaga

Kategoria oceny ryzyka: POMIJAŁNE [7,00]

Straty ludzkie: średnie straty - możliwe ciężkie uszkodzenia ciała [7,00]

Straty materialne: małe straty - do 20 000 zł [3,00]

Ekspozycja: mała - kilka razy w roku [1,00]

Prawdopodobieństwo: mało prawdopodobne [1,00]

zagrożenie wynikające z miejsca przebywania

1

Źródła zagrożenia:

- agresja innych osób błoto, śliskie nawierzchnie
- cechy związane z treścią pracy- środowisko , sprzęt
- przewodzenie samochodu przebywanie w zmiennych warunkach atmosferycznych wąskie przejścia pomiędzy wyposażeniem wielogodzinna praca w sztucznym oświetleniu

Możliwe skutki zagrożenia:

- bóle głowy
- bóle kręgosłupa
- bóle oczu
- choroby narządu wzroku
- korzystanie ze zwolnień lekarskich z powodu własnej choroby
- napięcie nerwowe
- wypadek komunikacyjny

Środki profilaktyczne:

- badania okresowe
- dbałość o dobry stan techniczny urządzenia
- dbanie o dobry stan techniczny pojazdu

ergonomicznie wyposażone stanowisko pracy
przestrzeganie przepisów bhp
przestrzeganie przepisów ochrony p-poż.

Kategoria oceny ryzyka: POMIJAŁNE [3,00]

Straty ludzkie: małe straty - możliwa absencja [3,00]

Straty materialne: małe straty - do 20 000 zł [3,00]

Ekspozycja: mała - kilka razy w roku [1,00]

Prawdopodobieństwo: mało prawdopodobne [1,00]

Zagrożenia wynikające z pracy na stanowisku komputerowym

1

Źródła zagrożenia:

obciążenia wzroku,
obciążenia psychiczne,
obciążenia mięśniowo-szkieletowe.

Możliwe skutki zagrożenia:

intensywna praca wzrokowa może powodować
dolegliwości wzroku, bóle głowy, zmęczenie i znużenie,
długotrwałe unieruchomienie może być przyczyną
dolegliwości pleców, barków, kręgosłupa, spłycenia
oddechu, spowolnienia krążenia, zwłaszcza w obrębie
nóg, zła organizacja pracy, szybkie tempo, presja
terminów, odosobnienie podczas pracy, złe
oprogramowanie, brak wsparcia w trudnych sytuacjach,
mogą powodować stres prowadzący do zmęczenia,
znużenia, frustracji, wypalenia zawodowego.

Środki profilaktyczne:

Organizacja stanowiska komputerowego

Stanowisko komputerowe powinno znajdować się na
bezokiennej ścianie, bokiem do okna, by światło padało z
lewej strony, i w odległości nie mniejszej niż 1 metr.

Na ekranie monitora nie może się odbijać światło
(refleksy świetlne mają negatywny wpływ na wzrok, oczy
się szybciej i bardziej dotkliwie męczą).

Oprawy oświetlenia ogólnego powinny być skierowane
tak, by światło padało na podłogę lub blat stołu (nigdy na
ekran monitora!).

Ustawiając monitor na biurku należy zwrócić uwagę, by
górny brzeg ekranu znajdował się nieco poniżej poziomu
oczu, nigdy powyżej.

Pomieszczenie, w którym pracują komputery powinno
być często wietrzone lub być wyposażone w klimatyzację.
Biurko - wysokość powinna być dopasowana do naszego
wzrostu oraz przestrzeń pod nogi powinna wynosić
minimum 50 cm głębokości i 70 cm szerokości.

Krzesło - musi być stabilne, obrotowe, wyposażone w
kółka, z możliwością regulacji wysokości siedziska i
ustawiania oparcia. Musi ono zapewniać maksymalną
swobodę ruchów. Dla pełnej ergonomii powinno posiadać
poręczce, aby można było wygodnie opierać łokcie.

Kategoria oceny ryzyka: POMIJAŁNE [18,00]

Straty ludzkie: małe straty - możliwa absencja [3,00]

Straty materialne: małe straty - do 20 000 zł [3,00]

Ekspozycja: bardzo duża - codziennie [6,00]

Prawdopodobieństwo: mało prawdopodobne [1,00]

Zagrożenia wynikające z telepracą

1

Źródła zagrożenia:

Brak właściwej organizacji przestrzeni biurowej .
trudność w oddzieleniu pracy zarobkowej od życia
prywatnego; izolacja i brak dostępu do formalnej i
nieformalnej wymiany informacji, która ma miejsce w
stałym miejscu pracy; zmiany charakteru społecznych
stosunków pracy (koledzy, kierownictwo) spowodowane
dystansem; długie godziny pracy (elastyczne

