

Podstawy gospodarowania nieruchomościami

Wykład 5

Zarządzanie nieruchomościami

dr Agnieszka Małkowska

Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Właściciel nieruchomości – rodzaj nieruchomości

Rodzaj właściciela	Właściciel prywatny	Właściciel publiczny
Cele posiadania nieruchomości	Cele użytkowe Cele finansowe	Cele użytkowe Cele społeczno-gospodarcze Cele finansowe
Rodzaje nieruchomości	<u>Budynki i lokale o funkcjach:</u> •mieszkalnych •handlowo-usługowych •biurowych, •przemysłowych, •magazynowych, •sportowo-rekreacyjnych specjalnego przeznaczenia (uczelnia, port lotniczy, kościół itp.)	<u>Budynki i lokale o funkcjach:</u> •użyteczności publicznej, •mieszkalnych, •użytkowych (komercyjnych), •innych

Cele zarządzania

Cele właściciela

- Cele finansowe
- Cele użytkowe
- Cele społeczno-gospodarcze

Wybrane cele zarządzania

- Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości,
- Zapewnienie sprawności funkcjonowania obiektu,
- Optymalizacja poziomu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości,
- Osiąganie dochodów z nieruchomości,
- Przyrost wartości nieruchomości, a przynajmniej utrzymanie aktualnej jej wartości,
- Prorynkowe podejście do nieruchomości (jako towaru) - dostosowanie obiektu do potrzeb klientów (najemców i przyszłych właścicieli),
- Aktywne poszukiwanie szans rozwojowych dla obiektu.

Na czym polega zarządzanie nieruchomościami

Zarządzanie nieruchomością (ustawa g.n.) polega na

- **podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:**
 - ✓ **zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości**
 - ✓ **zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania**
 - ✓ **właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością,**
 - ✓ **zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej (od stycznia 2008 r.)**
- **podejmowaniu czynności** zmierzających do:
 - ✓ **utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem**
 - ✓ **uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.**

Zarządzanie bez licencji (właścicielskie)

- Ustawa o g. n. przewiduje wyjątki od obowiązku posiadania stosownej licencji przez osobę zarządzającą nieruchomościami
- **Zarządzanie nieruchomościami bez obowiązku posiadania odpowiedniej licencji państwowej jest stosowane w przypadku:**
 - gospodarowania nieruchomościami bezpośrednio przez: właściwe organy, Agencję Nieruchomości Rolnych, Agencję Mienia Wojskowego, Wojskową Agencję Mieszkaniową,
 - zarządzania nieruchomościami bezpośrednio przez ich właścicieli lub użytkowników wieczystych,
 - zarządzania przez jednostki organizacyjne w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwałą zarząd.

Zarządzanie nieruchomościami na podstawie umowy o zarządzanie (na zlecenie)

- **Zarządzanie, jako forma działalności zawodowej**, ma miejsce wówczas, gdy:
 - jest to działalność prowadzona celem zarobkowania lub osiągnięcia zysku,
 - świadczona jest odpłatnie na rzecz innych osób,
 - zarządzany przedmiot nie stanowi własności zarządcy,
 - przedmiotem zarządzania jest nieruchomość oraz prawa i obowiązki z nią związane.
- **Zarządzanie nieruchomościami jako działalność zawodowa może być wykonywane tylko przez osoby posiadające licencję państwową**
- **Prowadzenie działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami bez licencji podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.**
- Zarządca nieruchomości w ramach posiadanych uprawnień zawodowych może wykonywać również opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Kto ma szansę zostać zarządcą nieruchomości?

➤ Osoba ubiegająca się o nadanie licencji zarządcy powinna:

- ✓ posiadać pełną zdolność do czynności prawnych
 - ✓ nie być karaną za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych i znaków urzędowych oraz za przestępstwa skarbowe lub inne, mające znaczenie dla wykonywanego zawodu
-
- ✓ posiadać wyższe wykształcenie
 - ✓ ukończyć studia podyplomowe w zakresie zarządzania nieruchomościami *
-
- ✓ odbyć (co najmniej półroczną) praktykę zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami

Nadanie licencji zawodowej zarządcy nieruchomości

➤ Wpis do Centralnego Rejestru Zarządców Nieruchomości

Do Rejestru wpisywane są następujące dane:

- ✓ nr kolejny wpisu,
- ✓ **data wpisu,**
- ✓ **imię i nazwisko,**
- ✓ data i miejsce urodzenia,
- ✓ **adres zamieszkania,**
- ✓ wykształcenie,
- ✓ nr ewidencyjny PESEL,
- ✓ **numer licencji zawodowej.**

Na dzień 31 grudnia 2010 roku licencję zarządcy posiadało ponad 20 tys. osób.

Polska -ponad 410 zarządców za 1 mln mieszkańców

USA –ponad 1000 zarządców nieruchomości na 1 mln mieszkańców

Uzyskanie licencji zawodowej - i co dalej?

1. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej
2. Obowiązek ustawicznego kształcenia
3. Kontrola działalności zarządcy nieruchomości
4. Wsparcie dla zarządów (organizacje i stowarzyszenia zawodowe)
5. Praktyka działalności

Obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej

- **Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej** za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania
- Jeżeli zarządca wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.
 - ✓ **Minimalna kwota ubezpieczenia** zarządcy nieruchomości wynosi **50 tys. euro**
 - ✓ **Roczny koszt ubezpieczenia** wynosi od **kilkuset do kilku tys. zł**, uzależniony jest od sumy gwarancyjnej, czasem od przychodów, liczby lokali, typów lokali, liczby pracowników, czy też od jednoczesnego ubezpieczenia w danym towarzystwie zarządzanej nieruchomości.

Przykładowe firmy/towarzystwa ubezpieczeniowe posiadające w swojej ofercie propozycję ubezpieczenia dla zarządców nieruchomości: Filar, Warta, Hestia, PZU, Allianz

(doroczny ranking np. na www.pfrn.pl)

Obowiązek ustawicznego kształcenia

➤ Doskonalenie kwalifikacji zawodowych

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 kwietnia 2008 r. w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

➤ Trzy formy doskonalenia:

- ✓ kurs
- ✓ seminarium
- ✓ szkolenie

➤ Wymóg - 24 godziny edukacyjne rocznie

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 stycznia 2008 roku w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. nr 11, poz. 66)
- Procedura zgłaszania nieprawidłowości:
 - ✓ **zgłoszenie nieprawidłowości do Ministerstwa Infrastruktury** (właściciele, użytkownicy nieruchomości, inni zarządcy bądź kontrahenci, sąd w przypadku powołania zarządcy sądowego) do 3 lat od dnia zaistnienia nieprawidłowości
 - ✓ **o wszczęciu postępowania** Minister zawiadamia osobę uprawnioną, której to postępowanie dotyczy i przekazuje sprawę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ) w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego
 - ✓ postępowanie odbywa się z udziałem osoby, wobec której je wszczęto
 - ✓ **osoba ta ma prawo do ustanowienia obrońcy** bądź wyznaczenia obrońcy z urzędu
 - ✓ Minister w drodze decyzji orzeka o zastosowaniu danej kary dyscyplinarnej bądź orzeka o umorzeniu postępowania z tyt. odpowiedzialności zawodowej

Kary dyscyplinarne

Kary dyscyplinarne

- upomnienie,
- nagana,
- zawieszenie licencji zawodowej na okres od 3 miesięcy do roku,
- pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ponownego ubiegania się o jej nadanie,
- pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.

Udzielona nagana jest wpisywana do Centralnego Rejestru, na podstawie kar 3-5 następuje wykreślenie danej osoby z rejestru i zamieszcza się wówczas informację o wykreśleniu.

Pozbawienie licencji zawodowej następuje również w przypadku:

- utraty zdolności do czynności prawnych
- skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 187 ust. 1 pkt. 2 ugn
- sądowego zakazu wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości
- sądowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami

Osoba pozbawiona licencji zawodowej w wyniku prawomocnego orzeczenia sądu jest zobowiązana niezwłocznie poinformować o tym zdarzeniu Ministra Infrastruktury.

Organizacje zawodowe zarządców nieruchomości

- W Polsce działa ponad 60 lokalnych stowarzyszeń, które są zrzeszone w pięciu federacjach.
 - ✓ Polska Federacja Rynku Nieruchomości (www.pfrn.pl),
 - ✓ Polska Federacja Zarządców Nieruchomości (www.pfzn.pl)
 - ✓ Polska Federacja Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości (www.pfszn.pl),
 - ✓ Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości (www.woi.com.pl/pfozian),
 - ✓ Federacja Gospodarki Nieruchomościami, (www.fgn.org.pl)

- W Krakowie działa 5 stowarzyszeń skupiających osoby wykonujące ten zawód
 - ✓ Europejskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości, Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Rzeczoznawców Majątkowych
 - ✓ Krakowskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
 - ✓ Małopolsko – Śląskie Stowarzyszenie Budowniczych i Zarządców Nieruchomości
 - ✓ Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości
 - ✓ Stowarzyszenie Zarządców „Nasz Dom”

Praktyka zarządzania

Specyfika zarządzania nieruchomościami

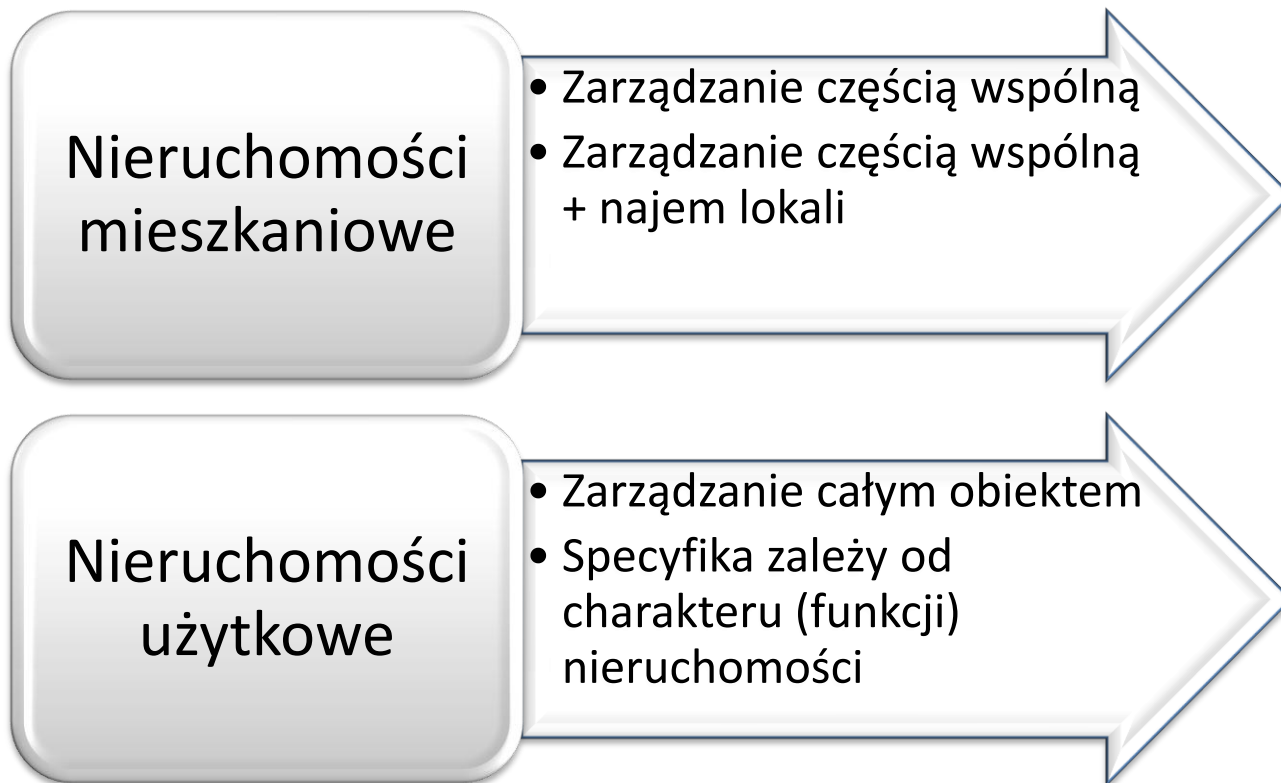
Podstawa prawna zarządzania nieruchomościami

Umowa o zarządzanie nieruchomością

Obszary zarządzania

Zakres zadań zarządcy

Rodzaj nieruchomości a specyfika zarządzania



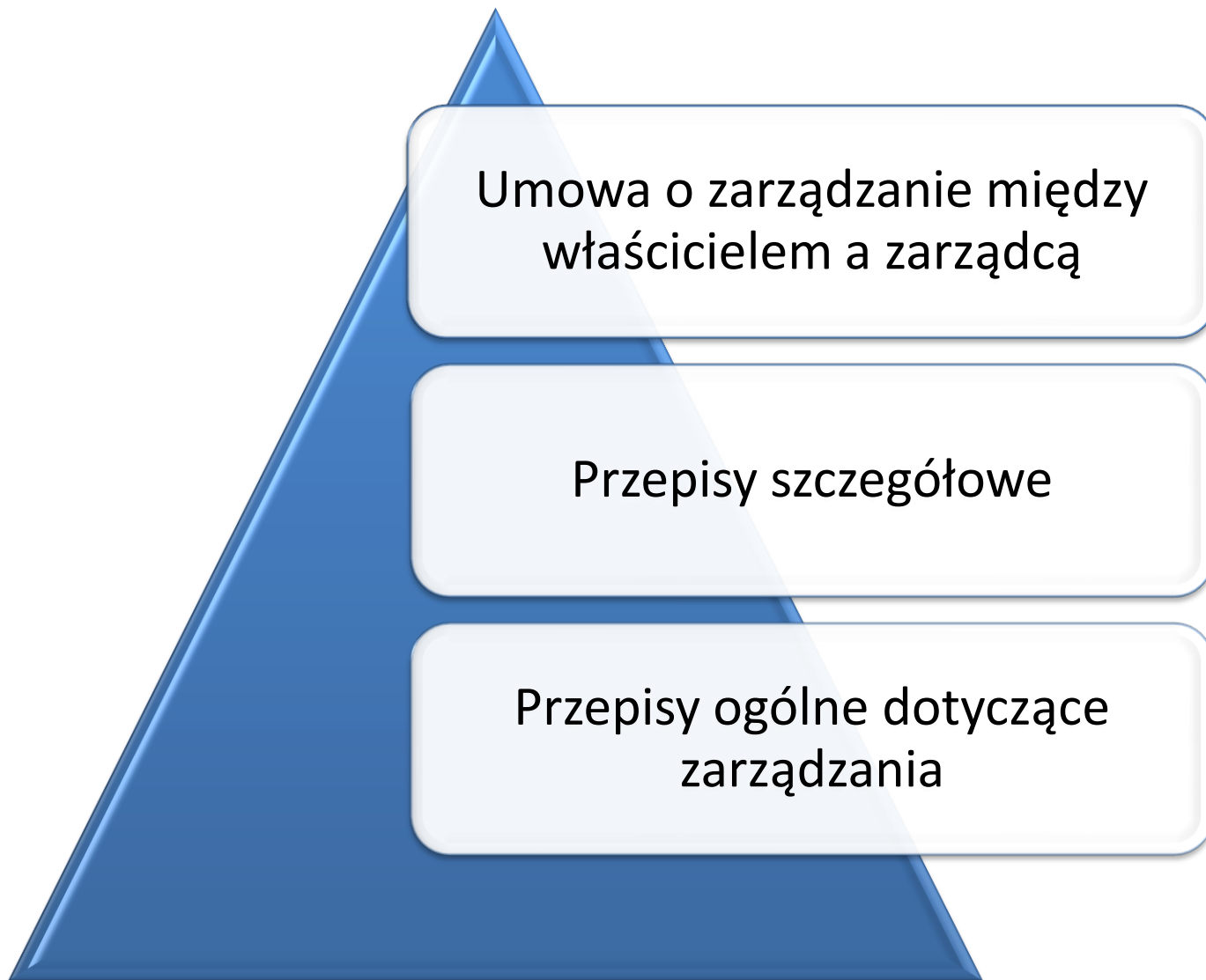
Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi

- ✓ dbanie o właściwy stan techniczny, warunki bezpieczeństwa użytkowania i estetykę obiektu (przeglądy, remonty);
- ✓ zapewnienie odpowiedniego standardu usług (czystość, odśnieżanie, odprowadzanie nieczystości);
- ✓ podejmowanie działań na rzecz racjonalizacji kosztów funkcjonowania nieruchomości wspólnej;
- ✓ dbanie o terminowe dokonywanie przez właścicieli wpłat na rzecz utrzymania części wspólnych;
- ✓ terminowe rozliczanie nieruchomości;
- ✓ poszukiwanie możliwych źródeł dochodów dla nieruchomości;
- ✓ pośredniczenie w sprawach pomiędzy właścicielami lokali a podmiotami trzecimi,
- ✓ podejmowanie w uzgodnieniu z właścicielami działań na rzecz utrzymania i wzrostu wartości nieruchomości

Zarządzanie nieruchomością komercyjną

- ✓ zapewnienia pełnego wynajęcia powierzchni;
- ✓ zapewnienia optymalnej struktury najemców tzw. „tenant mix”;
- ✓ kształtowania jak najkorzystniejszych warunków najmu z punktu widzenia interesów obu stron;
- ✓ spełnienia oczekiwań najemców a poprzez to ich „przywiązania” do miejsca;
- ✓ zapewnienia funkcjonalności obiektu, odpowiedniego jego standardu i wyposażenia;
- ✓ utrzymania i wzrostu atrakcyjności obiektu.

Podstawy prowadzenia działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami



Umowa o zarządzanie nieruchomością

Umowa o zarządzanie z właścicielem nieruchomości



Forma pisemna pod rygorem nieważności



Określenie zakresu działalności zarządcy, praw i obowiązków zarządcy oraz właściciela



Określenie wysokości i zasad naliczania wynagrodzenia dla zarządcy

Zakres działań zarządcy



Czynności
administrowania

Czynności
zarządzania

Administrowanie nieruchomościami to wykonywanie rutynowych czynności w zakresie obsługi nieruchomości i utrzymania jej w gotowości eksploatacyjnej w należytym stanie

- ✓ Kierowanie personelem;
- ✓ Przygotowanie i wdrożenie planu konserwacji zapobiegawczej nieruchomości;
- ✓ Rutynowe utrzymanie kontaktów z najemcami /właścicielami/ w zakresie poziomu świadczonych usług i innych spraw związanych z administrowaniem;
- ✓ Decydowanie jakie usługi powinny być zakupione dla nieruchomości, negocjowanie lub zatwierdzanie umów o świadczenie usług;
- ✓ Nadzorowanie wpłat wnoszonych przez najemców /właścicieli/, prowadzenie zapisów księgowych, rachunków bankowych i opóźnionych płatności.

Zarządzanie nieruchomościami to podejmowanie /wskazywanie/ decyzji strategicznych dotyczących nieruchomości

- ✓ Analizowanie potrzeb związanych ze stanem technicznym nieruchomości;
- ✓ Proponowanie wysokości stawek eksploatacyjnych /czynszowych/ w nieruchomości;
- ✓ Przygotowanie, zatwierdzanie planów marketingowych dla powierzchni pod sprzedaż lub wynajem;
- ✓ Analizowanie, określenie i wdrażanie planów uzasadnionego inwestowania w nieruchomość oraz określenie ich źródeł finansowania;
- ✓ Przygotowanie rocznych budżetów nieruchomości .

Sposoby określania wynagrodzenia

Stałe miesięczne

- Ustalane kwotowo od powierzchni – 1 m. kw. zarządzanej powierzchni (stosowane w przypadku nieruchomości mieszkaniowych)
- Ustalane ryczałtowo

Zmienne zależne od wyników

- Ustalane procentowo
- Ustalane kwotowo

Mieszane

- Stała kwota + procent lub kwota zmienna (od wyników)

Obszary zarządzania nieruchomościami

Zarządzanie techniką

- zapewnienie pełnej sprawności działania obiektu i wszystkich urządzeń

Zarządzanie najmem (powierzchnią)

- zarządzanie najmem (*polityka doboru najemców, program stosunków z najemcami, program windykacji czynszów*)
- dostarczanie usług dla nieruchomości
- dbanie o jakość pracy personelu obsługującego nieruchomość

Zarządzanie finansami

- prowadzenie dokumentacji finansowej i kontrola sytuacji finansowej nieruchomości (*budżetowanie, kontrola kosztów, polityka ustalanie opłat eksploatacyjnych, ustalanie wysokości stawek czynszów*)

Cechy osobowe zarządcy nieruchomości

Samodzielność

Umiejętność pracy w zespole

Decyzyjność

**Trzeźwość myślenia
i opanowanie w
sytuacjach
kryzysowych**

**Zdolności
komunikacyjne na
różnych poziomach**

**Terminowość i
dokładność**

**Otwartość i
kreatywność**

**Umiejętności i
wiedza (komputer,
języki, prawo)**

