

Kwalifikacja: Administrowanie nieruchomościami

Dawniej mówiliśmy: gospodarz domu. Dzisiaj administrator to musi być ekspert z dużo większym przygotowaniem.

Mówi Maciej Krakowiak z Ogólnopolskiej Izby Gospodarki Nieruchomości

– Administrator nieruchomości to ktoś taki jak słynny Anioł z serialu „Alternatywy”4?

– Tak żartobliwie można powiedzieć. Dawniej mówiliśmy: gospodarz domu. Ale dzisiaj chodzi o większy zakres obowiązków i również wyższe kompetencje. To pracownik, który na zlecenie zarządcy nieruchomości będzie wykonywał wszelkie administracyjne czynności tzw. pomocnicze. Od dbania o estetykę obiektu, przez prawidłowe funkcjonowanie mediów, jak prąd, gaz i woda aż po rozliczenia. Do tego będzie nadzorował pracowników, którzy wykonują jakieś usługi na rzecz obiektu.

– Trochę „złota rączka”, trochę budowlaniec i jeszcze księgowy?

– Niezupełnie. Nie będzie sam remontował, ale nadzorował przebieg remontu, czy rozliczał ekipę z terminowości, rzetelności i fachowości. Nie on będzie podejmował decyzję o tym, czy remontować – ale będzie zapewne sprawdzał, co remontu wymaga. Nie on będzie naprawiał czy przeglądał stan instalacji, ale musi tego dopilnować, i tak dalej.

– Co powinien umieć?

– Powinien znać przepisy prawa budowlanego, bo będzie pilnował m.in. terminów przeglądów instalacji mediów czy wspomnianych remontów. Będzie też reagował w sytuacjach kryzysowych, typu zalanie, brak prądu, nieszczelny komin. Z tego samego powodu administrator powinien umieć czytać dokumenty budowlane, zwłaszcza musi rozumieć dokumentację niezbędną w codziennej eksploatacji obiektu. Musi znać się na rozliczeniach, bo takie dokumenty też będzie przygotowywał. Musi dobrze rozumieć, jaka instytucja za co jest odpowiedzialna, jeśli chodzi o eksploatację i serwisowanie obiektów lub mediów w nich działających. Potrzebne mu też będą umiejętności społeczne. To administrator będzie rozmawiał w imieniu zarządcy z użytkownikami obiektu – najemcami czy właścicielami.

To znaczy, że ważne są dla administratora umiejętności społeczne.

Zdecydowanie. To on poprowadzi m.in. zebrania wspólnoty mieszkaniowej. Będzie więc miał przed sobą grupę, często z wielkimi emocjami i roszczeniami, z którą będzie się musiał porozumieć. I jeszcze doprowadzić do zatwierdzenia ewentualnych pomysłów zarządcy. Ale też odwrotnie – powinien rzetelnie przedstawiać roszczenia wspólnoty wobec zarządcy. Na jego głowie jest więc komunikacja i umiejętności wsłuchiwanie się z potrzeby obu stron. Będzie też prowadził bieżącą korespondencję ze stronami.

Jakie jest wymagane wykształcenie?

Co najmniej średnie, ta kwalifikacja jest na 4 poziomie ramy kwalifikacji.