

## **Kwalifikacja: zarządzanie nieruchomościami**

***Dobry zarządca umie spojrzeć na zarządzane obiekty kompleksowo. Będzie rozumiał, że dzisiaj nie warto trzymać zsypów, za to trzeba pomyśleć o komórkach na rowery, bo to jest modne a nikomu nie chce się ze sprzętem biegać po piętrach***

**Mówi Halina Polaska, Zespół Szkół nr 1 w Krakowie**

### **– Jaka jest różnica między pracą administratora a zarządcy nieruchomości?**

– Chodzi o zakres odpowiedzialności. Administrator odpowiada za sprawy eksploatacyjne: zabezpiecza media dla obiektu, odpowiada za naprawy, egzekwuje płatności, dba o bezpieczeństwo. Nie podejmuje jednak samodzielnie kluczowych decyzji – pracuje na zlecenie zarządcy właśnie.

### **– O czym decyduje zarządca?**

– Zarządca jest odpowiedzialny za właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową nieruchomości. Musi zapewnić bezpieczeństwo użytkowania obiektu czy całego terenu, negocjuje poważniejsze umowy np. z ochroną obiektu, zleca właśnie bieżące administrowanie nieruchomościami. Jego zadaniem, jest utrzymać nieruchomość w stanie tzw. niepogorszonym. Jeśli to czyjaś własność, powinna – przynosić dochód, nie stratę.

Dobry zarządca umie spojrzeć na zarządzane obiekty kompleksowo. Nie chodzi przecież wyłącznie o to, czy jest czysto i że trzeba przystrzyc trawniki – tym się zajmie administrator. Zarządca musi pamiętać o równowadze pomiędzy funkcjonalnościami: że musi być plac zabaw, parking, żeby jedno drugiemu nie przeszkadzało. Będzie rozumiał np. że nie warto trzymać zsypów, za to trzeba pomyśleć o komórkach na rowery, bo to jest modne a nikomu nie chce się ze sprzętem biegać po piętrach. W związku z tym powinien umieć przygotować plany zarządzania nieruchomością roczne i wieloletnie. A w nich takie szczegóły, jak np. ile dni śnieżnych trzeba wziąć pod uwagę, planując zapas piasku i opłaty za odśnieżanie.

### **– Jaka do tego potrzebna jest wiedza i umiejętności?**

– Od zarządcy wymaga się znajomości prawa cywilnego i administracyjnego. Po to, żeby podejmując kolejne decyzje nie działał na szkodę właściciel. Na przykład jeśli w jakimś bloku są lokale użytkowe na wynajem, zarządca musi zawierać takie umowy najmu, żeby przynosiły dochód. Albo – jeśli wytnie drzewo bez zezwolenia, zapłaci karę i przyniesie stratę właścicielowi. Musi więc umieć ocenić ryzyko finansowe – np. czy kupić materiały tańsze, czy droższe, ale bezpieczniejsze czy w dłuższej perspektywie bardziej wytrzymałe. Co oczywiste również, powinien umieć zarządzać ludźmi i rozliczać efekty pracy

### **– Czyli samodzielny i odpowiedzialny?**

– To podstawowe umiejętności. Ponieważ jest to funkcja zarządcza ale i organizacyjna. Zarządcy dzisiaj nie tylko odpowiadają za jeden obiekt, ale np. za całe osiedla. Muszą więc czytać i rozumieć wszelkie dokumenty budowlane, hipoteczne, umowy cywilno-prawne, ustawy oraz uchwały samorządów. Ale też będą musieli stwierdzać poprawność dokumentów, rozstrzygając sprawy związane z przetargami, czy zapytaniem o cenę albo spory proceduralne. Zarządca będzie zawierał umowy, a jeśli to będą umowy o wynajem albo związane z prawem własności – musi się orientować w dokumentach hipotecznych.

### **– Jakie wykształcenie jest wymagane?**

– Co najmniej licencjat. Dzisiaj się oczekuje, że sprawny zarządca powinien mieć za sobą co najmniej 400 godz. kursu. I nie może być karany za przestępstwa przeciwko mieniu, składanie fałszywych zeznań albo przestępstwa skarbowe.