

ZAJĘCIA 1 WPROWADZENIE, PODSTAWY PRAWNE



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W KRAKOWIE

Eksploracja Nieruchomości Budowlanych

LITERATURA (do ćwiczeń z przedmiotu)

1. *Zarządzanie nieruchomościami*, praca zbiorowa, pod kier. E. Kucharskiej - Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR 2000;
2. Lewandowski K., *Zarządzanie nieruchomościami*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2005;
3. *Podstawy zarządzania nieruchomością*, praca zbiorowa pod redakcją Marka Bryxa, POLTEXT , Warszawa, 2000;
4. *Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi*, praca zbiorowa pod red. I. Foryś, Poltext, Warszawa 2006;
5. Olearczuk E., *Eksploatacja nieruchomości budynkowych*, COIB, Warszawa 2005.
6. Śliwiński A., *Zarządzanie nieruchomościami. Podstawy wiedzy i praktyki gospodarowania nieruchomościami*, PLACET, Warszawa 2000.
7. Śliwiński A., Śliwiński B., *Facility management*; C.H.Beck, Warszawa 2006;

Nieruchomościami – w rozumieniu kodeksu cywilnego – są:

- – grunty, czyli części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności,
 - – budynki, czyli nieruchomości budynkowe,
 - – wydzielone części budynków, czyli nieruchomości lokalowe.
-
- Budynek jest częścią składową gruntu, na którym go wzniesiono,

Każda nieruchomość ma odrębną księgę wieczystą, która pozwala poznać jej stan prawny, a w szczególności:

- – osobę aktualnego właściciela,
- – oznaczenie nieruchomości (położenie, numer działki, wielkość),
- – wpisy (adnotacje wskazujące zmiany stanu prawnego nieruchomości).

W kodeksie cywilnym wymienia się następujące prawa rzeczowe (prawa własności):

- własność i współwłasność,
- użytkowanie wieczyste,
- ograniczone prawa rzeczowe, do których zalicza się:
 - własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
 - spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
 - prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - użytkowanie,
 - służebność,
 - hipotekę,
 - zastaw.

Zarządzanie nieruchomością

- polega na podejmowaniu decyzji strategicznych i taktycznych dotyczących nieruchomości oraz inicjowaniu na tej podstawie działań w sferze administracji, eksploatacji oraz inwestycji dla osiągnięcia celów właściciela, którymi mogą być:
 - ▣ utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - ▣ uzasadnione inwestowanie w nieruchomość, prowadzące do wzrostu jej wartości,
 - ▣ dostarczanie stałych dochodów, o ile takie są jego zamiary,
 - ▣ zwrot zainwestowanego kapitału (zbycie nieruchomości za określoną cenę).

Zarządzanie nieruchomością

W ustawie Prawo budowlane przyjmuje się podstawową zasadę, że właściciel lub zarządca ma obowiązek użytkować dany obiekt budowlany zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyłym stanie technicznym i estetycznym.

Przepisy dotyczą takich kwestii jak:

- kontrola stanu technicznego obiektu budowlanego,
- dokumentacja i książka obiektu budowlanego,
- przeciwdziałanie nieprawidłowościom w utrzymaniu obiektu budowlanego,
- zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

Każdy właściciel nieruchomości zobowiązany jest ponadto do
utrzymania czystości
i porządku na swojej nieruchomości poprzez:

- estetyczne utrzymanie nieruchomości,
- usuwanie na bieżąco odpadów i gromadzenie ich w specjalnych pojemnikach,
- wyposażenie nieruchomości w pojemniki służące do gromadzenia odpadów oraz utrzymania ich w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- usuwanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych poprzez zawarcie stosownej umowy z jednostkami wywozowymi lub składanie tych odpadów na składowiskach we własnym zakresie,
- oczyszczanie ze śniegu, lodu, błota i innych zanieczyszczeń chodników położonych wzdłuż nieruchomości.

Formy zarządzania nieruchomością

- ❑ Właściciel może samodzielnie zajmować się swoją nieruchomością lub powierzyć to zadanie zarządcy.
- ❑ Zarządzaniem nieruchomościami mogą zajmować się wyłącznie licencjonowani zarządcy.

Zarządcą nieruchomości może być osoba, która:

- ma pełną zdolność do czynności prawnych,
- nie była karana za określone przestępstwa,
- ma co najmniej średnie wykształcenie,
- ukończyła kurs kwalifikacyjny,

Formy zarządzania nieruchomością

- ❑ – odbyła praktykę zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami,
- ❑ – przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne i zdała egzamin
- ❑ – została wpisana do rejestru licencjonowanych zarządców nieruchomości.
- ❑ Zarządca nieruchomości jest obowiązkowo ubezpieczony na wypadek wyrządzenia właścicielowi szkody.

Najem lokali

- ❑ Lokale mieszkalne i użytkowe mogą być przedmiotem najmu.
- ❑ W umowie najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać lokal najemcy do użytkowania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz.

Najem lokali

- Uregulowania dotyczące najmu lokali są zawarte w dwóch następujących aktach prawnych:
 - w Kodeksie Cywilnym, która normuje najem wolny,
 - w ustawie o najmie lokali, która reguluje najem regulowany.

Najem lokali

- ❑ Najem wolny dotyczy lokali mieszkalnych i użytkowych, które są wynajmowane w wolnym obrocie.
- ❑ Przy najmie wolnym wysokość czynszu nie podlega żadnym ograniczeniom i ustala się go w wyniku umowy obu stron.

Ze względu na sposób ustalania wysokości czynszu rozdziela się:

- ❖ – czynsz regulowany,
 - ❖ – czynsz wolny.
-
- ❑ Czynsz regulowany jest płacony przez najemców lokali, które tworzą zasób mieszkaniowy gminy oraz stanowią własność Skarbu Państwa oraz państwowych osób prawnych prowadzących eksploatację budynków.
 - ❑ Regulacja czynszu polega na określeniu przez radę gminy stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
 - ❑ Czynsz wolny płacą najemcy lokali, których nie dotyczą przepisy o czynszu regulowanym.

ADMINISTROWANIE

- Jest to działalność zawodowa, prowadzona przez osoby posiadające licencję zarządcy nieruchomości, polegająca na zawodowym (odpłatnym), na zlecenie:
 - ✓ prowadzeniu i nadzorowaniu bieżącej obsługi nieruchomości,
 - ✓ planowaniu krótko- i długo-okresowych celów i sposobów ich realizacji w odniesieniu do zachowania nieruchomości w stanie niepogorszonym i rozwoju nieruchomości,
 - ✓ doradztwie w zakresie zarządzania nieruchomością.

ADMINISTROWANIE - ustawa

- Według ustawy zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
- Zarządzanie nieruchomościami a administrowanie
- ✓ Administrowanie jest to wyłącznie prowadzenie bieżących czynności związanych z obsługą nieruchomości.
- ✓ Zarządzanie nieruchomością jest więc znacznie szerszym zakresem działalności, choć najczęściej prowadzenie działalności zarządzania nieruchomością obejmuje również jej administrowanie.
- Administrowanie obejmuje takie czynności jak:
- bieżące kontrole i przeglądy techniczne,
- naprawy i konserwacja bieżąca,
- sprzątanie,
- wywóz odpadów bytowych,
- itp.

UŻYTKOWANIE

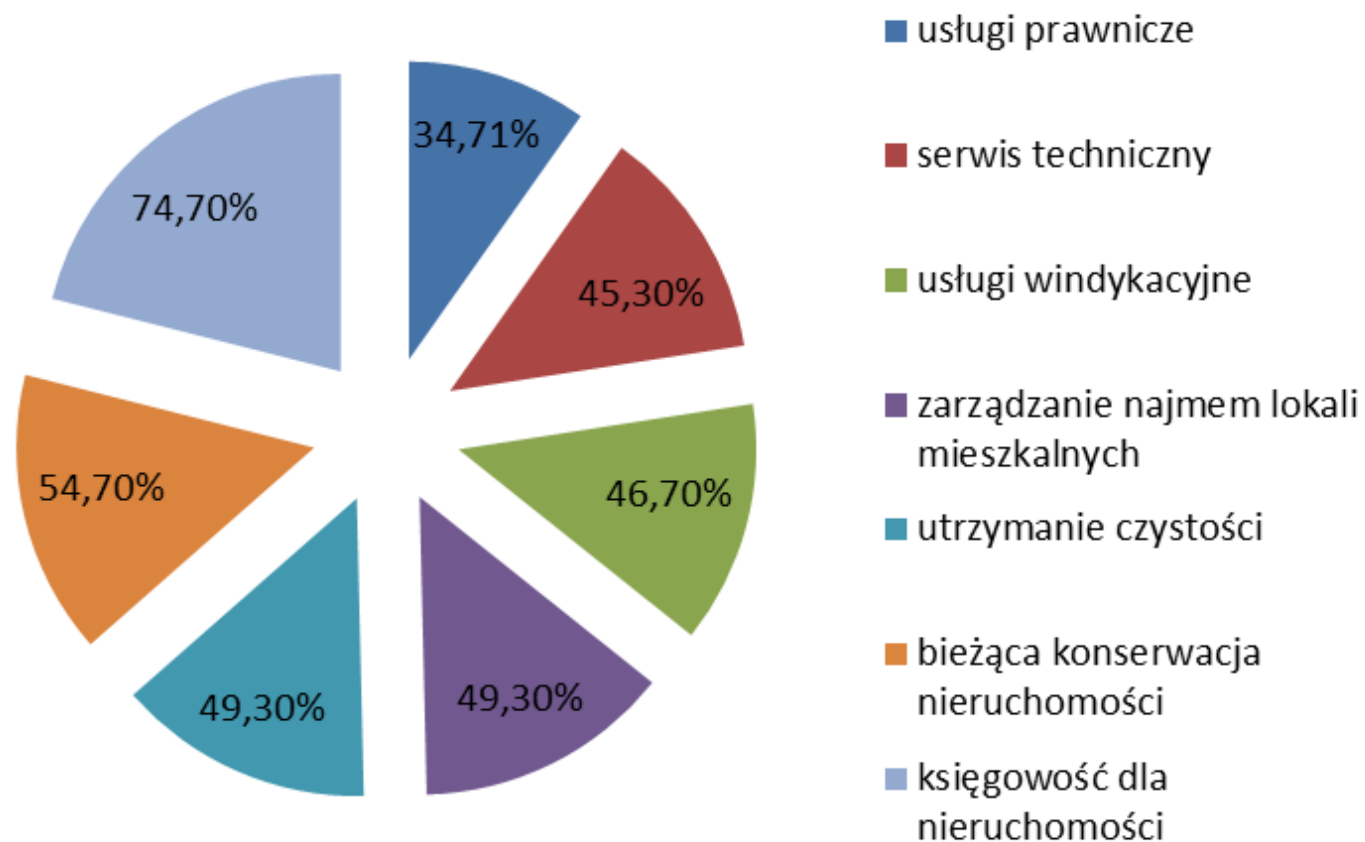
- działanie związane z wykorzystaniem obiektu budowlanego lub jego integralnej części zgodnie z przeznaczeniem

EKSPLOATACJA NIERUCHOMOŚCI

- to zbiór działań użytkowych jak i obsługowych (obsługa techniczna i bieżące utrzymanie obiektu).
- zespół celowy działań organizacyjno-technicznych (ludzi w stosunku do obiektu) oraz wzajemne relacje występujące między nimi od chwili odebrania nieruchomości do użytkowania do wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem aż do chwili likwidacji (rozbiórki) i utylizacji.
- zespół działań technicznych i organizacyjnych mających na celu umożliwienie wypełniania przez obiekt wymaganych funkcji, włącznie z koniecznym dostosowaniem do zmian warunków zewnętrznych (wywołanych przez użytkowników i środowisko); obejmuje użytkowanie i obsługiwanie (szerzej utrzymanie) obiektu technicznego, łącznie lub z wydzieleniem zasilania



Wzajemne relacje pomiędzy opisanymi czynnościami



Czynności wykonywane przez pracowników firmy w ramach usług zarządzania – wyniki ankiet

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami

Istnieją przypadki, w których dopuszczalne jest zarządzanie n. bez licencji:

- zarządzanie własną nieruchomością,
- zarządzanie nieruchomością przez niektóre instytucje:
 - Agencję Nieruchomości Rolnych,
 - Wojskową Agencję Mieszkaniową,
 - Agencję Mienia Wojskowego,
 - Agencję Budowy i Eksploatacji Autostrad,
- zarządzanie nieruchomością przez wybrany na podstawie *ustawy o własności lokali* zarząd wspólnoty mieszkaniowej.

Poza powyższymi przypadkami prowadzenie działalności zawodowej związanej z zarządzaniem nieruchomościami bez licencji jest niedopuszczalne wg polskiego prawa.

Wg ustawy zarządca ma do wykonania dwa podstawowe zadania:

podejmowanie decyzji i działań zachowawczych

- zlecanie kontroli technicznej
- zlecanie prac konserwacyjnych urządzeń, stanowiących wyposażenie techniczne
- przeprowadzanie remontów, a w szczególności naprawy otworów drzwiowych i okiennych, uzupełnianie ubytków tynku odnawianie elewacji, malowanie klatek schodowych, naprawa chodników, itp.
- zawieranie umów ubezpieczenia budowli

podejmowanie decyzji i działań inwestycyjnych

- Decyzje i działania inwestycyjne obejmują przede wszystkim wszelkie dopuszczane przepisami prawa budowlanego roboty budowlane, niebędące robotami remontowymi

Ustawa Prawo budowlane

Utrzymanie nieruchomości – obowiązki zarządcy, podstawy prawne

- Prawo budowlane – rozdział VI – utrzymanie obiektów budowlanych
- Przepisy wykonawcze:
 - RMI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - RMSWiA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
 - RMWSiA w sprawie książki obiektu budowlanego

Art. 61 ustawy – Prawo budowlane

- ❑ nakłada na właściciela (zarządcę) obowiązek **utrzymania i użytkowania** obiektu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w szczególności art. 2 ust 2., czyli użytkowania go zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymania w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowej i sprawności technicznej....

...., w szczególności w zakresie :

- związanym z wymaganiami dotyczącymi:
 - ▣ bezpieczeństwa konstrukcji
 - ▣ bezpieczeństwa pożarowego
 - ▣ bezpieczeństwa użytkowego
 - ▣ odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska
 - ▣ ochrony przed hałasem i drganiami
 - ▣ oszczędności energii i izolacyjności cieplnej
- warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, szczególnie w zakresie:
 - ▣ zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz odpowiednio do potrzeb w energię ciepłą i paliwa,
 - ▣ usuwanie ścieków, wody podażowe i odpadów,

...., w szczególności w zakresie :

- możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego,
- niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne,
- warunków bezpieczeństwa i higieny pracy
- ochrony ludności, zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
- ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- odpowiedniego usytuowania na działce budowlanej,
- poszanowania występujących na obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Aby mieć pewność, że obiekt jest właściwie użytkowany należy:

- posiadać znajomość techniczną obiektu
- posiadać i przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumentację użytkowania, do której należą:
 - dokumentacja odbioru obiektu – dokumentacja budowy i powykonawcza
 - książka obiektu budowlanego
 - kopie imiennych przydziałów lokali,
 - protokoły zdawczo – odbiorcze lokali,
 - umowy najmu lokali
 - protokół pomiaru powierzchni użytkowej lokali,
 - dokumentacja eksploatacyjna – protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego, opinie i ekspertyzy techniczne dotyczące obiektu, dokumentacja powykonawcza robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót,

cd.

- ❑ dokonywać okresowych kontroli stanu sprawności technicznej obiektów
- ❑ dokonywać bieżących przeglądów roboczych
- ❑ bilansować plany potrzeb remontowych, konserwacyjnych i modernizacyjnych oraz kolejność ich zaspokajania
- ❑ ustalać i przyjmować do realizacji plany remontowe, konserwacyjne i modernizacyjne w miarę posiadanych przez właściciela obiektu środków
- ❑ zapewnić i racjonalnie gospodarować środkami finansowymi przeznaczonymi na wykonanie robót w obiekcie
- ❑ zapewnić wykonawstwa do ich wykonania
- ❑ zapewnić fachowy nadzór nad ich wykonaniem

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ