

MINIMUM PROGRAMOWE DLA SPECJALISTYCZNEGO KURSU KWALIFIKACYJNEGO W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

Program ogólny

- I. Zarządzanie nieruchomościami jako działalność zawodowa - 4 godz.
- II. Pojęcia i definicje dotyczące nieruchomości - 6 godz.
- III. Stosunki cywilno-prawne - 8 godz.
- IV. Własności inne prawa rzeczowe - 8 godz.
- V. Gospodarka nieruchomościami - 8 godz.
- VI. Techniczne aspekty zarządzania nieruchomościami - 20 godz.
- VII. Podstawy prawa i postępowania administracyjnego - 6 godz.
- VIII. Wybrane zagadnienia z wiedzy ekonomicznej - 20 godz.
- IX. Postępowanie upadłościowe i postępowanie egzekucyjne - 4 godz.
- X. Źródła informacji o nieruchomościach - 8 godz.
- XI. Zarządzanie ekonomiczno-finansowe - 10 godz.
- XII. Przejmowanie nieruchomości do zarządzania - 8 godz.
- XIII. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi - 27 godz.
- XIV. Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi - 23 godz.
- XV. Wycena nieruchomości-wybrane zagadnienia - 4 godz.
- XVI. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami-wybrane zagadnienia - 4 godz.
- XVII. Doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami - 6 godz.
- XVIII. Podstawowe informacje o zarządzaniu nieruchomościami w państwach członkowskich Unii Europejskiej - 6 godz.
- XIX. Plan zarządzania nieruchomością - 20 godz.

Ogółem: 200 godz.

Program szczegółowy

I. Zarządzanie nieruchomościami jako działalność zawodowa 4 (godz.)

1. Status prawny zarządcy nieruchomości
2. Zakres czynności zarządcy
3. Kształcenie teoretyczne i praktyczne
4. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych
5. Jakość zarządzania, pojęcie szczególnej staranności
6. Organizowanie się środowiska zarządców nieruchomości
7. Standardy zawodowe i kodeks etyki zawodowej zarządcy nieruchomości

II. Pojęcia i definicje dotyczące nieruchomości (6 godz.)

1. Mienie jako kategoria prawa cywilnego.
2. Nieruchomość jako składnik mienia
 - definicje nieruchomości,
 - rodzaje nieruchomości - podział według kryterium podmiotowego i przedmiotowego.
3. Nieruchomość jako kategoria ekonomiczna.

III. Stosunki cywilno-prawne (8 godz.)

1. Osoby fizyczne - zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych
2. Osoby prawne
 - pojęcie osoby prawnej
 - rodzaje osób prawnych
 - rejestry osób prawnych
3. Jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej
 - rodzaje jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej
 - sposoby tworzenia jednostek nie posiadających osobowości prawnej
 - uprawnienia jednostek nie posiadających osobowości prawnej w zakresie gospodarki nieruchomościami
4. Czynności prawne
 - zasada swobody zawierania umów
 - rodzaje umów
 - oświadczenia woli
 - wady oświadczenia woli, skutki nieważności oświadczeń
5. Reprezentacja uczestników obrotu cywilno-prawnego
 - przedstawicielstwo
 - pełnomocnictwo
 - obrót nieruchomościami przez osoby nie posiadające pełnej zdolności do czynności prawnych
6. Sposoby rozporządzania prawami do nieruchomości – forma i treść
 - sprzedaż
 - zamiana
 - najem i dzierżawa

- użyczenie
 - darowizna
 - dziedziczenie oraz wybrane zagadnienia prawa spadkowego
7. Wybrane zagadnienia prawa rodzinnego i opiekuńczego
 8. Zasady reprezentowania Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w postępowaniu cywilnym

IV. Własność i inne prawa rzeczowe (8 godz.)

1. Konstytucyjne gwarancje ochrony własności
2. Własność
3. Współwłasność
4. Użytkowanie wieczyste
5. Ograniczone prawa rzeczowe: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe, prawa do lokalu, hipoteka
6. Posiadanie
7. Najem, dzierżawa

V. Gospodarka nieruchomościami (8 godz.)

1. Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami
 - zasoby nieruchomości
 - cele publiczne
 - wywłaszczanie nieruchomości
 - obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego
 - prawo pierwokupu nieruchomości
 - pierwszeństwo nabycia nieruchomości
 - zasady podziałów nieruchomości
 - opłaty adiacenckie
2. Zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego
3. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców
4. Uwłaszczenie osób prawnych

VI. Techniczne aspekty zarządzania nieruchomościami (20 godz.)

1. Podstawowe regulacje prawne
 - definicje ustawy prawo budowlane,
 - obowiązki inwestora,
 - postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót,
 - utrzymanie obiektów budowlanych.
2. Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych.
3. Ochrona przeciwpożarowa w budynkach.
4. Podstawowe definicje i zasady obliczania powierzchni i kubatury budynków, powierzchni pomieszczeń.
5. Przegląd technologii w budownictwie
 - podstawowe elementy konstrukcji budynków,
 - rodzaje konstrukcji w budownictwie,
 - rodzaje instalacji, systemów i urządzeń będących na wyposażeniu budynków o różnych funkcjach użytkowych
 - technologie wykończenia budynków
6. Bezpieczeństwo użytkowe konstrukcji budynków
 - przyczyny powstawania szkód budowlanych w obiektach budowlanych,
 - miejsca w budynkach szczególnie narażone na powstawanie szkód budowlanych,
 - metody zapobiegania szkodom w budynkach.
7. Kontrola i przeglądy techniczne obiektów budowlanych
 - okresowe przeglądy budynków,
 - okresowe przeglądy instalacji, systemów i urządzeń w szczególności związanych z ochroną przeciwpożarową.
8. Bezpieczeństwo techniczne nieruchomości
 - zagrożenia wynikające z działania sił natury i działalności człowieka,
 - plan bezpieczeństwa nieruchomości,
 - procedury bezpieczeństwa na wypadek wystąpienia zagrożenia,
9. Proces inwestycyjno-remontowy
 - obowiązki formalno-prawne,
 - decyzje administracyjne.
 - sposoby określenia potrzeb remontowych,
 - proces inwestycyjno-remontowy w obiektach zabytkowych
 - aprobaty i kryteria techniczne wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania.

VII. Podstawy prawa i postępowania administracyjnego (6 godz.)

1. Zasady ogólne prawa administracyjnego
2. Struktura i kompetencje organów administracji publicznej
3. Postępowanie administracyjne - organy i ich właściwość miejscowa i rzeczowa
4. Strony postępowania administracyjnego i ich pełnomocnicy
5. Decyzje i postanowienia
6. Odwołania
7. Wzniesienie postępowania, uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji
8. Wydawanie zaświadczeń

9. Postępowanie sędowo-administracyjne

VIII. Wybrane zagadnienia z wiedzy ekonomicznej (20 godz.)

1. Nieruchomość jako przedmiot zarządzania.
2. Mechanizm funkcjonowania rynku nieruchomości.
3. Rachunek ekonomicznej efektywności inwestycji
4. Zarządzanie przez wartość

IX. Postępowanie upadłościowe i postępowanie egzekucyjne (4 godz.)

1. Postępowanie upadłościowe
 - warunki ogłoszenia upadłości
 - tryb postępowania upadłościowego
 - organy w postępowaniu upadłościowym
 - zgłaszanie wierzytelności
 - sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym
2. Postępowanie egzekucyjne
 - egzekucja z nieruchomości według przepisów kpc
 - postępowanie egzekucyjne w administracji

X. Źródła informacji o nieruchomościach (8 godz.)

1. Źródła prawa miejscowego
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
2. Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste
 - postępowanie wieczystoksięgowe
 - treść ksiąg wieczystych
 - zasady wieczystoksięgowe
 - wpisy deklaratoryjne i konstytutywne
 - wypisy z ksiąg wieczystych
3. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków)
4. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu
5. Inne źródła informacji o nieruchomościach
 - rejestry budynków
 - rejestry lokali

XI. Zarządzanie ekonomiczno-finansowe (10 godz.)

1. Podstawy rachunkowości
2. Analiza sprawozdań finansowych
3. Zasady sporządzania budżetu dla nieruchomości
4. Sprawozdawczość zarządcy nieruchomości
 - sprawozdania operacyjne
 - deklaracje podatkowe
5. Analiza uwarunkowań i ocena sytuacji ekonomicznej nieruchomości
6. Prawo finansowe
7. Podatki i opłaty za posiadanie, używanie lub obrót nieruchomościami

XII. Przejmowanie nieruchomości do zarządzania (8 godz.)

1. Oferty, negocjacje, pozyskiwanie obiektów do zarządzania
2. Podmioty, na rzecz których mogą być świadczone usługi zarządzania
 - cele właściciela jako wytyczne dla działań zarządcy
 - wzajemne relacje pomiędzy właścicielem a zarządcą
3. Umowa o zarządzanie
4. Zarządzanie operacyjne
 - procedury przejęcia nieruchomości w zarządzanie
 - regulaminy porządku domowego
 - sposoby pobierania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz innych opłat
 - kontrola obiektów i pomieszczeń
 - postępowanie windykacyjne i eksmisje
 - konserwacja i modernizacja obiektów i urządzeń
 - nadzór nad obiektami
 - zawieranie umów o dostawę mediów
 - korzystanie z wykonawców zewnętrznych
5. Zawieranie umów najmu
 - czynsze
 - opłaty eksploatacyjne
 - obowiązki wynajmującego i najemcy

XIII. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi (27 godz.)

1. Definicje nieruchomości mieszkalnych
 - samodzielność lokali mieszkalnych – definicja i parametry
 - pomieszczenia przynależne do lokali
 - nieruchomość wspólna

2. Odrębna własność lokali w świetle ustawy o własności lokali
 - ustanawianie odrębnej własności lokali
 - wspólnoty mieszkaniowe
 - zasady zarządzania nieruchomością wspólną
 - finansowanie zarządzania nieruchomością wspólną
3. Najem lokali mieszkalnych
 - szczególne zasady najmu lokali mieszkalnych
 - prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy
 - ochrona praw lokatorów
 - świadczenia (czynsze i opłaty wnoszone przez najemców lokali mieszkalnych; dodatki mieszkaniowe)
 - lokale zamienne i lokale socjalne
4. Zarządzanie spółdzielczymi zasobami mieszkalnymi
 - spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, organy spółdzielni i ich właściwości
 - statuty i regulaminy spółdzielni, postępowanie wewnątrzspółdzielcze
 - spółdzielcze prawa do nieruchomości
 - przekształcanie spółdzielczych praw do nieruchomości
 - prawa i obowiązki członków spółdzielni
 - świadczenia wnoszone przez członków spółdzielni
 - zasady zarządzania zasobami mieszkaniowymi spółdzielni
5. Zasady zarządzania zasobami mieszkaniowymi Towarzystw Budownictwa Społecznego
6. Ocena ryzyka w zarządzaniu nieruchomościami mieszkalnymi
7. Kształtowanie polityki mieszkaniowej
 - polityka mieszkaniowa Państwa
 - fundusze i inne instytucje wspierające mieszkalnictwo
 - gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego

XIV. Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi (23 godz.)

1. Rodzaje nieruchomości – podział funkcjonalny
2. Charakterystyka instytucji najmu
3. Znaczenie najmu dla funkcjonowania budynków
 - wyszukiwanie najemców – kryteria doboru
 - umowa najmu
 - analiza rynku i warunków oferowanych najemcom
 - świadczenia wnoszone przez najemców
4. Prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy
5. Uwarunkowania w zarządzaniu poszczególnymi rodzajami nieruchomości niemieszkalnych

XV. Wycena nieruchomości - wybrane zagadnienia (4 godz.)

1. Rzeczoznawstwo majątkowe jako działalność zawodowa
2. Rodzaje wartości nieruchomości
3. Wartość nieruchomości a cena nieruchomości
4. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości
5. Operat szacunkowy, wyciąg z operatu szacunkowego
6. Czynniki decydujące o wartości nieruchomości

XVI. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami - wybrane zagadnienia (4 godz.)

1. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jako działalność zawodowa
2. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami
3. Notariusz w obrocie nieruchomościami

XVII. Doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami (6 godz.)

1. Obszar i zakres działalności zarządcy nieruchomości jako doradcy w zakresie zarządzania nieruchomościami
2. Metody i narzędzia pracy zarządcy nieruchomości jako doradcy
3. Zarządzanie nieruchomościami jako przedmiot doradztwa

XVIII. Podstawowe informacje o zarządzaniu nieruchomościami w państwach członkowskich Unii Europejskiej (6 godz.)

1. Źródła prawa unijnego
2. Zasady funkcjonowania administracji Unii Europejskiej
3. Podstawowe wiadomości o rynkach nieruchomości w krajach Unii Europejskiej
4. Wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości w Unii Europejskiej
5. Zasady uznawania kwalifikacji
6. Organizacje zawodowe zarządców nieruchomości w Unii Europejskiej

XIX. Plan zarządzania nieruchomości (20 godz.)

Metodyka sporządzania planów zarządzania dla różnych nieruchomości – grup nieruchomości.