

Anna Dewerenda

e-mail: dewerenda.ania@gmail.com

ORCID: 0000-0003-4227-984X

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Zawód zarządcy nieruchomości

DOI: 10.15611/2022.25.1.1

JEL Classification: A1, K1

Streszczenie: Celem opracowania było przedstawienie zawodu zarządcy nieruchomości, ze wskazaniem jego praw i obowiązków, realizującego zrównoważone zarządzanie nimi. W wyniku przeprowadzonych analiz literatury przedmiotu, aktów prawnych i wyroków została potwierdzona teza, że zawód zarządcy nieruchomości jest niezwykle odpowiedzialny. W opracowaniu ukazano, czym są nieruchomości i jak istotną rolę odgrywa zarządca nieruchomości, gdyż konieczne jest, aby dbał on o sprawne funkcjonowanie przedmiotu umowy – od strony zarówno technicznej, jak i prawnej. Zawód zarządcy nieruchomości każdego dnia niesie ze sobą różne wyzwania, dlatego konieczne jest, aby osoba wykonująca tę profesję dysponowała obszerną wiedzą z różnych dziedzin. Duża liczba pracujących na takim stanowisku świadczy o tym, że pojedynczy właściciele budynków, wspólnoty mieszkaniowe czy też spółdzielnie mieszkaniowe stale poszukują kompetentnych osób, które w sposób profesjonalny będą potrafiły dbać o budynki o różnym przeznaczeniu.

Słowa kluczowe: nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami, zawód zarządcy nieruchomości.

1. Wstęp

Nieruchomości towarzyszą ludziom od wieków i jedynie ich definicja „stoi w miejscu”, gdyż zarówno właściciele, jak i zarządcy tych obiektów wiedzą, że jest to niewątpliwie „żyjący organizm”. Współczesne zarządzanie nieruchomościami jest zagadnieniem dość specyficznym. Wynika to przede wszystkim z szeregu regulacji prawnych oraz charakteru kroków podejmowanych w zarządzaniu nieruchomościami, dlatego za cel opracowania przyjęto scharakteryzowanie zawodu zarządcy nieruchomości, wskazując prawa i obowiązki realizującego zrównoważone zarządzanie nimi. Osiągnięcie celu wymaga posłużenia się analizą literatury przedmiotu, aktów prawnych i wyroków sądu, w szczególności w zakresie specyfiki przedmiotu zarządzania. W pracy postawiono tezę, że zarządca nieruchomości to zawód odpowiedzialny i wymagający wielu kompetencji do tego, aby wykonywać swoje obowiązki.

2. Istota nieruchomości

Sama definicja nieruchomości ma bardzo długą historię, gdyż jej korzenie sięgają prawa rzymskiego. Prawo rzymskie bezwzględnie trzymało się reguły *res immobiles*, tłumaczonej jako grunt i wszystko to, co z gruntem jest trwale związane (Strzelczyk, 2019, s. 7). Na jednej z XII tablic ukazujących rzymskie prawo, obok koncepcji *res immobiles*, widniała także reguła *superficies solo cedit*, która odnosiła się do własności terenu i usytuowanego na nim gruntu. Z czasem także ta zasada została rozszerzona do reguły *dominus soli est dominus coeli et inferorum*, zgodnie z którą własność gruntu obejmuje również jego podziemie i znajdujący się nad nim słup powietrza (Litewski, 1998, s. 253). Zasady te były podstawą tworzenia koncepcji prawa do nieruchomości w większości krajów na świecie, w tym w Polsce.

Aktualnie obowiązująca definicja nieruchomości przedstawiona jest w art. 46 Kodeksu cywilnego, gdzie wskazano, iż: „Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności” (Ustawa Kodeks cywilny, 1964). Zbliżoną definicję odnaleźć można także w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą przez nieruchomość gruntową należy rozumieć „grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności” (Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1977). Na podstawie przedstawionych definicji można wyróżnić trzy rodzaje nieruchomości:

- gruntowe,
- budynkowe,
- lokalowe.

Nieruchomości gruntowe obejmują prawo własności gruntu, jak również jego części składowych. Granice tego rodzaju nieruchomości wyznaczone są za pomocą lin na powierzchni ustalonych przy rozgraniczeniu bądź poprzez umowę właścicieli gruntów sąsiednich, jak również w stosownym postępowaniu administracyjnym lub sądowym. Szczególnym rodzajem nieruchomości gruntowych są nieruchomości rolne określane w Kodeksie cywilnym jako te, które: „są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej” (Ustawa Kodeks cywilny, 1964). Zatem aby zakwalifikować daną nieruchomość jako grunt rolny, wystarczy, aby zaistniała możliwość wykorzystania jej do określonej działalności, a nie rzeczywiste wykorzystywanie nieruchomości w danej chwili.

W przypadku nieruchomości budynkowych istnieje wyjątek od zasady *superficies solo cedit*, gdyż nieruchomości te są to trwale powiązane z gruntem obiekty stanowiące przedmiot odrębnej od gruntu własności. Wyróżnianie poszczególnych nieruchomości budynkowych następuje w drodze przepisów szczególnych. Zgodnie z art. 235 Kodeksu cywilnego: „Budynki i inne urządzenia wzniesione na grun-

cie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym” (Ustawa Kodeks Cywilny, 1964).

Nieruchomości lokalowe to części budynków stanowiące odrębny przedmiot własności. Mogą być nimi lokale mieszkalne lub nieruchomości o innym przeznaczeniu. W myśl art. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wyodrębnienie lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę, albo skutecznie dokonany zgłoszeniem (Ustawa o własności lokali, 1994). Zatem podobnie jak w przypadku nieruchomości budynkowych wyróżnienie lokali następuje w drodze przepisów szczegółowych, a sama nieruchomość lokalowa powinna zapewnić samodzielność architektoniczną i funkcjonalną (Kucharska-Stasiak, 2016, s. 22).

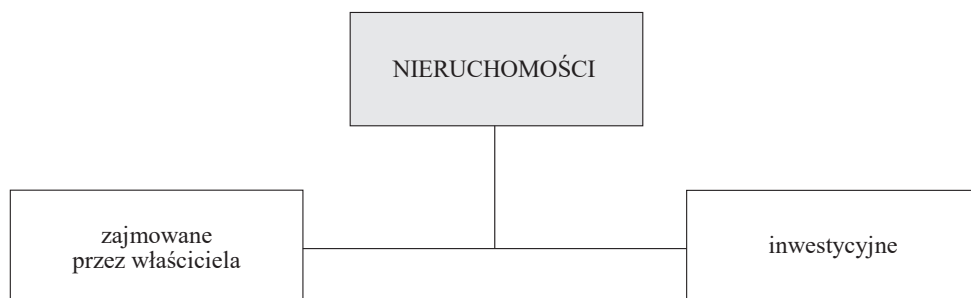
Podsumowując, należy stwierdzić, że w myśl przedstawionych objaśnień, pojęcie nieruchomości należy rozumieć jako grunt wraz z jego częściami składowymi, trwale z gruntem związanymi, a w szczególnych przypadkach odrębną nieruchomość stanowić może budynek lub wyodrębniony lokal.

W zależności od rodzaju nieruchomości spełniają różne funkcje. Najbardziej znaną i powszechną funkcją nieruchomości jest funkcja użytkowa. Jednakże na podstawie literatury przedmiotu można wyodrębnić także funkcję rynkową, prawną, dochodową, kredytową fiskalną i zarządzania (Wiśniewska, 2008, s. 83). Z perspektywy obszaru rachunkowości na nieruchomość można patrzeć z punktu widzenia Ustawy o rachunkowości oraz przez pryzmat Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Zgodnie z art. 3 wspomnianej ustawy do nieruchomości zalicza się:

- grunty,
- prawo użytkowania wieczystego gruntu,
- budowle i budynki,
- będące odrębną własnością lokale,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego (Ustawa o rachunkowości, 1994).

Z kolei standardy zatwierdzone przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wyróżniają dwa rodzaje nieruchomości. Ich podział przedstawia rys. 1.

Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 40 określa nieruchomości zajmowane przez właściciela jako takie, które właściciel lub leasingobiorca w leasingu finansowym utrzymuje w posiadaniu ze względu na jej wykorzystanie przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych. Nieruchomość inwestycyjna zaś jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody



Rys. 1. Podział nieruchomości zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości

Źródło: (Tłaczała, 2009, s. 133).

z czynszów, przyrost jej wartości lub obie te korzyści (Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 40 „Nieruchomości Inwestycyjne”, 2018).

Nieruchomości w porównaniu z innymi dobrami i produktami wyróżniają się wieloma cechami. Najczęściej dzieli się je na fizyczne, ekonomiczne i instytucjonalne. W tabeli 1 zaprezentowano szczególne cechy nieruchomości wraz z przejawem ich występowania.

Tabela 1. Cechy nieruchomości

Cecha nieruchomości	Perspektywa występowania
<i>Cechy fizyczne</i>	
Trwałość	Dość długi okres funkcjonalności
Nieruchomość	Stażość w miejscu
Niepodzielność	M.in. brak rozdzielności między gruntem a budynkiem
Różnorodność	Brak kilku identycznych nieruchomości
Złożoność fizyczna	Mnogość elementów składowych
<i>Cechy ekonomiczne</i>	
Wysoka kapitałochłonność	Konieczność ponoszenia wysokich nakładów
Deficytowość	Niewystarczająca ilość w porównaniu z zapotrzebowaniem
Mała płynność	Trudność w szybkiej wymianie nieruchomości na gotówkę za jej cenę rynkową.
<i>Cechy instytucjonalnoprawne</i>	
Prawo instytucjonalne	Nieruchomość stanowi przedmiot badań i nauczania. Na otoczenia instytucjonalne składają się także: system organizacji władzy, administracji państwa, procesy uzyskiwania pozwoleń na budowę itd.
Prawo odnoszące się do nieruchomości	Poszczególne regulacje prawne określają szczególne rozwiązania dotyczące nieruchomości, jak na przykład: zasady prowadzenia ksiąg wieczystych, formy władania, czy też prawo budowlane

Źródło: na podstawie (Kucharska-Stasiak, 2016, s. 25).

3. Zawód zarządcy nieruchomości

Z pojęciem nieruchomości niewątpliwie związane jest zarządzanie nimi. W myśl art. 184b Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zarządzanie nieruchomościami to podejmowanie odpowiednich decyzji i czynności dążących do zapewnienia zrównoważonej gospodarki nieruchomościami, a w szczególności do:

- racjonalnej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- uzasadnionego inwestowania w nieruchomości,
- bieżącego administrowania,
- utrzymywania nieruchomości we właściwym stanie i zgodnie z ich przeznaczeniem (Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1997).

W literaturze przedmiotu najczęściej wyróżnia się dwa podejścia do zarządzania nieruchomościami: węższe i szersze. Podejście węższe obejmuje takie działania, jak: codzienne administrowanie, fizyczne utrzymywanie nieruchomości oraz wszelkie czynności zgodne z wymaganiami zapisanymi w umowie. Z kolei podejście szersze jest zorientowane na usytuowanie nieruchomości w otoczeniu rynkowym oraz na organizację nieruchomości w dłuższej perspektywie czasowej (Stolińska, 2009, s. 29).

Innym podziałem zarządzania nieruchomościami jest podział na zarządzanie statyczne i dynamiczne. Zarządzanie statyczne skupia się na utrzymaniu nieruchomości w stanie nie pogorszonym. Przeciwnie do niego zarządzanie dynamiczne kieruje się ku zaspokojeniu potrzeb najemców nieruchomości.

Zarządzaniem nieruchomościami zajmuje się zarządca nieruchomości. Do końca 2013 roku możliwość wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości miały wyłącznie osoby mające licencję państwową. W celu jej uzyskania należało mieć wykształcenie wyższe, odbyty roczny kurs w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami oraz egzamin zdany przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną w Warszawie. Dodatkowo osoba ubiegająca się o to stanowisko musiała odbyć półroczną praktykę i napisać plan zarządzania wybraną nieruchomością (Egendon, b.d.). Od 1 stycznia 2014 roku państwowa licencja zarządcy nie jest już wymagana. Decyzja ta została podjęta w ramach rządowego programu otwierania dostępu do zawodów. Obecnie bez względu na wykształcenie funkcję zarządcy nieruchomości może pełnić przedsiębiorca z zakresu zarządzania nieruchomościami, wyznaczony przez właściciela lub wspólnotę mieszkaniową. Zarządcą nie może być zatem każda osoba fizyczna, lecz powinien być to człowiek prowadzący działalność gospodarczą (Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1997). Dodatkowo istotnym wymogiem, który pozostaje niezmienny, jest niekaralność kandydata na to stanowisko.

Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej w 2021 roku opublikował listę 21 611 podmiotów będących zarządcami nieruchomości w Polsce. Ich ilościowy rozkład na poszczególne województwa przedstawia tab. 2.

Tabela 2. Liczba zarządców nieruchomości w 2021 roku w poszczególnych województwach

Województwo	Liczba	Odsetek
Dolnośląskie	1 675	7,75
Kujawsko-pomorskie	736	3,41
Lubelskie	541	2,5
Lubuskie	423	1,96
Łódzkie	1 056	4,89
Małopolskie	2 085	9,65
Mazowieckie	6 540	30,26
Opolskie	322	1,49
Podkarpackie	562	2,6
Podlaskie	301	1,39
Pomorskie	1 516	7,01
Śląskie	2 139	9,9
Świętokrzyskie	308	1,43
Warmińsko-mazurskie	333	1,54
Wielkopolskie	2 170	10,04
Zachodniopomorskie	904	4,18
Razem	21 611	100

Źródło: (Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej, b.d.).

Dane przedstawione w tab. 2 pokazują, iż w województwach mazowieckim, śląskim i małopolskim swoje obowiązki wykonuje najliczniejsza grupa zarządców nieruchomości. Z kolei w województwach podlaskim, świętokrzyskim i opolskim pracuje najmniej zarządców. Na rozkład ten, oprócz wielkości obszaru danego województwa, wpływ mają także m.in: rodzaj pracodawcy, zakres zadań i obowiązków oraz wielkość zarządzanej nieruchomości.

3.1. Prawa i obowiązki zarządcy nieruchomości

Z reguły zarządcom nieruchomości powierza się wykonywanie zadań dwójakiego rodzaju: obowiązki wynikające z przepisów prawa oraz obowiązki umowne, określone w umowie między właścicielem nieruchomości a zarządcą.

Do podstawowych obowiązków zarządcy nieruchomości, nieprzedstawionych do tej pory w niniejszej pracy, należą m.in.:

1. Właściwa gospodarka nieruchomościami.
2. Prowadzenie odpowiedniej dokumentacji.
3. Egzekwowanie należnych płatności czynszów i innych opłat.
4. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji budynków.

5. Kontakt z organami wykonawczymi gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości i udostępnianie danych dotyczących opłat za najem lokali mieszkalnych.

6. Obsługa zebrań wspólnoty mieszkaniowej.

7. Sporządzanie umów i projektów uchwał.

8. Znajdywanie usługodawców, dbałość o bieżącą konserwację nieruchomości oraz utrzymywanie czystości (Profesjonalny serwis budowlany Muratorplus, 2022).

Z kolei do podstawowych praw zarządcy nieruchomości należy zaliczyć przede wszystkim prawo do wynagrodzenia za świadczone przez niego usługi. W 2021 zawód zarządcy nieruchomości znajdował się w pierwszej dziesiątce najczęściej poszukiwanych i najlepiej płatnych stanowisk w branży nieruchomości o średnim wynagrodzeniu 11 000-16 000 zł brutto. Rozkład płci na omawianym stanowisku pracy także nie jest równomierny, gdyż 56% pracowników stanowią kobiety (Chowaniak, 2022). Innym przykładem prawa zarządcy nieruchomości jest m.in. możliwość uczestnictwa w postępowaniu administracyjnym, które go dotyczy.

Analizując prawa i obowiązki zarządcy nieruchomości, warto także zaznaczyć, iż istnieje wiele czynności, których osoba pełniąca funkcję zarządcy nie może samodzielnie wykonywać. Są to tzw. czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, do których należą w szczególności:

- ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
- przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej,
- udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- dokonanie podziału nieruchomości wspólnej (Ustawa o własności lokali, 1994).

Należy podkreślić, iż zgodnie z art. 186 ustawy o gospodarce nieruchomościami zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z pełnioną funkcją. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy osób trzecich, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób (Ustawa o własności lokali, 1994).

3.2. Profil kompetencyjny zarządcy nieruchomości

Analizując daną profesję, należy zwrócić także uwagę na kompetencje, którymi powinna wyróżniać się osoba wykonująca konkretny zawód. Tomasz Rostkowski w swoim artykule *Zintegrowane systemy zarządzania kompetencjami* definiuje kompetencje jako: wiedza, umiejętności, zdolności, wyznawane zasady, osobowość, zainteresowania i pozostałe przymioty, które używane i pogłębiane zawodowo prowadzą do rezultatów zgodnych z celami przedsiębiorstwa (Rostowski, 2003, s. 228).

Zawód zarządcy nieruchomości zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów znajduje się w zawodowej grupie klasyfikacyjnej pod nazwą: „Specjaliści do spraw ekonomicznych i zarządzania”. Pozostałe zawody dla tej grupy to m.in.: specjalista do spraw rachunkowości, specjalista do spraw organizacji usług gastronomicznych, hotelarskich i turystycznych, specjalista do spraw rozwoju oprogramowania systemów informatycznych, specjalista do spraw ubezpieczeń społecznych itp. (Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej, 2014). Wojewódzki Urząd Pracy w Toruniu w 2021 roku przeprowadził analizę niezbędnych cech i umiejętności dla zawodów z grupy „Specjaliści do spraw ekonomicznych i zarządzania”. Na jej podstawie wyróżnione zostały 4 najważniejsze kompetencje:

1. Sumienność w dążeniu do rezultatów – obejmuje podążanie do zrealizowania wyznaczonej przez przedsiębiorcę koncepcji. Dodatkowo oznacza także pozytywne nastawienie do wykonywanej pracy oraz zaangażowanie i próbę rozwiązywania ewentualnych problemów i konfliktów.

2. Obsługa komputera z wykorzystaniem Internetu – oznacza umiejętność posługiwania się dostępnymi urządzeniami technologicznymi (drukarką, skanerem, komputerem). Narzędzia te umożliwiają dostęp do ogromnej ilości informacji, usprawniają pracę i zapewniają interaktywność, która jest kluczowa w wykonywaniu obowiązków.

3. Kierowanie – obejmuje planowanie, organizowanie, kontrolowanie i motywowanie do pracy członków zespołu lub organizacji.

4. Zdolności analityczne i podejmowanie decyzji – to analiza danych i wyciągnięcie odpowiednich wniosków. Osoba mająca takie zdolności rozumie złożone sytuacje, relacje i problemy (Wojewódzki Urząd Pracy w Toruniu, 2022).

Dodatkowo należy podkreślić, że zarządca nieruchomości każdego dnia wykonuje swoją pracę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi. Dlatego w sposób ciągły musi on uzupełniać swoją wiedzę w tym zakresie.

4. Zarząd nieruchomością wspólną

Zarządca nieruchomości wykonuje swoje zadania na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością. Umowa ta zawierana jest z właścicielem nieruchomości, osobą, której przysługuje prawo do nieruchomości bądź wspólnoty mieszkaniowej. W tym drugim przypadku jest zawierana umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną. Umowa o zarządzanie nieruchomością jest najważniejszym dokumentem regulującym stosunki pomiędzy stronami umowy, dlatego też zgodnie z art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami powinna mieć ona formę pisemną pod karą nieważności (Ustawa o gospodarce nieruchomościami, 1977). Dodatkowo od 1 września 2017 roku istnieje możliwość zawarcia tychże umów w formie elektronicznej. W ich przypadku wymagany jest jednak kwalifikowany podpis elektroniczny.

Każda z umów o zarządzanie nieruchomością może zawierać specyficzne, odrębne dla niej elementy, jednakże istnieją pewne komponenty, które powinny być w umowie uwzględnione. Należą do nich przede wszystkim:

- strony umowy,
- obowiązki zarządcy,
- prawa zarządcy,
- identyfikacja przedmiotu umowy,
- określenie wynagrodzenia zarządcy,
- obowiązki właściciela,
- prawa właściciela,
- ustalenie obowiązujących terminów,
- określenie czasu trwania umowy,
- określenie czasu wypowiedzenia umowy,
- inne zagadnienia.

Przed ostatecznym zawarciem umowy o zarządzanie nieruchomością zarządca powinien podjąć się kilku czynności, które pomogą mu w określeniu rzeczywistego obrazu przedmiotu umowy. Jak określa Olga Jasińska-Cieślińska, czynnościami tymi powinny być przede wszystkim: oględziny nieruchomości, ustalenie planów i celów właściciela nieruchomości oraz zapoznanie się z dokumentacją nieruchomości (Jasińska-Cieślińska, 2011, s. 108). W pierwszej kolejności osoba będąca kandydatem na zarządcę nieruchomości powinna zwrócić uwagę na stan techniczny przedmiotu umowy i jego otoczenie. Istotną czynnością jest także pozyskanie informacji na temat planów właścicieli wobec nieruchomości. Bardzo ważną kwestią jest także zapoznanie się z dokumentacją nieruchomości, w szczególności książką obiektu budowlanego, umową najmu oraz wszelkimi rozliczeniami finansowymi z nią związanymi (Jasińska-Cieślińska, 2011, s. 108). Przedstawione działania mogą okazać się pomocne w przygotowaniu planu zarządzania daną nieruchomością. Wynika z tego, iż umowa o zarządzanie nieruchomością powinna być przygotowana logicznym, nieskomplikowanym i ogólnie zrozumiałym językiem, niebudzącym wątpliwości w zakresie interpretacji zawartych w niej zapisów.

W sporządzaniu umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną istotną kwestią jest także określenie odpowiedzialności ponoszonej przez osobę pełniącą funkcję zarządcy nieruchomości. Na gruncie prawa cywilnego wyróżnia się dwa rodzaje szkód: szkodę majątkową i utracone korzyści. Szkodę majątkową stanowi uszczerbek na dobrach mających wartość materialną dla osoby poszkodowanej. Z kolei utracone korzyści to stracone zyski, które osoba pokrzywdzona osiągnęłaby, gdyby nie wyrządzono jej tejszy szkody (Poradnik Przedsiębiorcy, b.d.).

Przykładem rozstrzygnięcia sporów między stronami umowy o zarządzanie nieruchomością jest sprawa, w której Sąd Najwyższy wydał wyrok 29 kwietnia 2015 roku (sygn. akt: V CSK 374/15). Sytuacja dotyczyła kobiety, która wniosła o roszczenie o odszkodowanie po tym, jak po otwarciu drzwi do windy nie zauważyła, że widoczne za drzwiami światło nie pochodzi z kabiny dźwigu, i spadła do szybu windy na dach kabiny, która znajdowała się trzy piętra niżej, w wyniku czego doznała licznych obrażeń. Z umowy wynikało, iż za stan techniczny budynku i znajdujących się w nim urządzeń odpowiadał zarządca. Jednakże Sąd Najwyższy oddalił

powództwo. Sąd pierwszej instancji wskazał, że odpowiedzialność zarządcy nieruchomości opiera się na zasadzie winy (art. 415 kc), jednakże winy przypisać mu nie można, do zdarzenia doszło bowiem na skutek aktu wandalizmu oraz niezachowania przez powódkę należytej ostrożności przy wsiadaniu do windy, bez upewnienia się, czy za drzwiami szybu windy znajduje się kabina. Sąd Apelacyjny zgodził się z wyrokiem sądu pierwszej instancji odnośnie do braku winy ze strony zarządcy nieruchomości (Wyrok Sądu Najwyższego, 2015).

Przytoczony przykład pokazuje, jak wysoki poziom odpowiedzialności ponosi zarządca nieruchomości i z jakimi problemami musi mierzyć się każdego dnia.

5. Podsumowanie

Zarządzanie nieruchomościami to złożony i często skomplikowany proces, w którym nawet niewielki błąd może narazić właściciela nieruchomości na niewyobrażalne straty. Celem opracowania było scharakteryzowanie zawodu zarządcy nieruchomości ze wskazaniem praw i obowiązków realizującego zrównoważone zarządzanie nimi. W wyniku przeprowadzonych analiz literatury przedmiotu, aktów prawnych i wyroków została potwierdzona teza, że wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości to zadanie niezwykle odpowiedzialne, ponieważ to właściciel nieruchomości powierza osobie zarządzającej swoje mienie. Poprzez swoją działalność i przyjętą postawę zarządca tworzy niejako wizerunek nieruchomości. Na co dzień osoba wykonująca tę profesję spotyka się z różnymi sytuacjami, dlatego ważne jest, aby miała ona zarówno odpowiednie cechy osobowości, jak i umiejętności. Ze względu na to, iż skuteczne zarządzanie wymaga od zarządcy nieruchomości wiedzy z zakresu księgowości, analityki, negocjacji, psychologii i prawa, należałoby go nazwać specjalistą od wszystkiego. Deregulacja zawodu i zniesienie obowiązku posiadania licencji zawodowej przez zarządcę nieruchomości sprawiło, że profesja ta stała się bardziej dostępna, także dla osób niewystarczająco wykształconych, dlatego konieczne jest, aby była ona powierzana odpowiednim osobom.

Literatura

- Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej. (b.d.). Pobrane 3 maja 2022 z https://www.coig.com.pl/lista_wykaz-administratorow-zarzadcow_nieruchomosci.php
- Chowaniak, K. (2021). *Zarobki w branży nieruchomości 2021 (TOP 10 stanowisk)*. Polski Portal dla Księgowych INFOR. Pobrane 7 kwietnia 2022 z <https://kadry.infor.pl/wynagrodzenie/wysokosc-wynagrodzenia/5209937,Zarobki-w-branzynie-nieruchomosci-2021-TOP-10-stanowisk.html>
- Egendon. (b.d.). Pobrane 31 marca 2022 z <https://egendom.pl/konsekwencje-deregulacji-zawodu-i-zniesienia-obowiazku-posiadania-licencji-zawodowej-zarzadcynie-nieruchomosci/>
- Jasińska-Cieślińska, O. (2011). Instytucja umowy o zarządzanie nieruchomością. *PWSZ IPiA Studia Lubuskie*, (VII).
- Kucharska-Stasiak, E. (2016). *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.

- Litewski, W. (1998). *Słownik encyklopedyczny prawa rzymskiego*. Kraków: Universitas.
- Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 40 „Nieruchomości Inwestycyjne” (Dz. Urz. UE) Poradnik Przedsiębiorcy. (b.d.). Pobrane 22 maja 2022 z <https://poradnikprzedsiębiorcy.pl/-utracone-korzysci-a-szkoda-rzeczywista-zasady-kodeksowe>
- Profesjonalny serwis budowlany Muratorplus. (b.d.). Pobrane 3 maja 2022 z <https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/zarzadca-nieruchomosci-jakie-sa-prawa-i-obowiazki-zarzadcy-nieruchomosci-aa-8LrX-6ZEv-iWY7.html>
- Rostowski, T. (2003). Zintegrowane systemy zarządzania kompetencjami. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu*, (969).
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 7 sierpnia 2014 r. w sprawie klasyfikacji zawodów i specjalności na potrzeby rynku pracy oraz zakresu jej stosowania (Dz. U. z 2018 r., poz. 227)
- Stolińska, B. (2009). Zarządzanie nieruchomościami w przedsiębiorstwie drogą do wdrożenia innowacji. *Świat Nieruchomości*, 2(68).
- Strzelczyk, R. (2019). *Prawo nieruchomości* (wyd. 6). Warszawa: C.H. Beck.
- Łączka, A. (2009). *Sprawozdawczość finansowa według krajowych i międzynarodowych standardów*. Warszawa: Difin.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r., poz. 217, ze zm.)
- Wiśniewska, J. (2008). Podstawowe problemy związane z inwestycjami w nieruchomości. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego*, (1).
- Wojewódzki Urząd Pracy w Toruniu. (b.d.). *Zarządca nieruchomości*. Pobrane 17 maja 2022 z <https://wuptorun.praca.gov.pl/informacja-lokalna-o-zawodach>
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2015 roku (V CSK 374/15). Pobrane 22 maja 2022 z <http://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/OrzeczeniaHTML/v%20csk%20374-14-1.docx.html>

Property Manager Profession

Summary: The aim of the study was to characterize the profession of property manager. As a result of the conducted analyzes of the literature on the subject, legal acts and assumptions of the court judgment, the thesis that the profession of real estate administrator is extremely responsible has been confirmed. The study shows what real estate is and what an important role is played by the real estate manager, as it is necessary for him to take care of the efficient functioning of the subject of the contract – both from the technical and legal point of view. The profession of real estate manager brings with it different challenges every day, so it is necessary that a person working in this profession has extensive knowledge in various fields. The high number of people practicing this profession proves that single owners of buildings, housing communities or housing cooperatives are constantly looking for competent people who will be able to take care of buildings for various purposes in a professional manner.

Keywords: real estate, real estate management, real estate manager profession.