

BMETERS



Administrator24.info » Zarządzanie

Zarządca - tani czy drogi?

Janusz Gdański Administrator nr 9/2010 | Komentarze 0



źródło: sxc.hu

Wysokość wynagrodzenia zarządcy nieruchomości powinna uwzględniać zakres i jakość świadczonych usług, wielkość i stan techniczny nieruchomości oraz status finansowy właścicieli lokali. Wspólnota mieszkaniowa zaś decyduje, czy będą to usługi kompleksowe, czy też będą obejmowały tylko niektóre czynności, niezbędne do utrzymania nieruchomości w należytym stanie.

Niemal od początku roku 1995, tzn. od dnia, w którym zaczęła obowiązywać ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, na łamach prasy branżowej i na różnych forach internetowych toczą się dyskusje na temat wysokości wynagrodzenia zarządcy. Przy czym skupiają się one na ogół wokół stawki wynagrodzenia za 1 m², chociaż kryterium to nie ma żadnego sensu. Dlaczego? Otóż porównywać można jedynie wynagrodzenie pobierane przez zarządców za zarządzanie nieruchomością wspólną w porównywalnych budynkach z porównywalnym zakresem obowiązków. Tymczasem są zarządcy, którzy za swoje usługi pobierają bardzo niskie wynagrodzenie, ale dodatkowo obciążają wspólnotę kosztami prowadzenia księgowości, obsługi prawnej i technicznej (przeгляdy, kosztorysy itp.), utrzymania biura, korespondencji, rozliczania mediów itp. Inni natomiast żądają znacznie wyższego wynagrodzenia ale gwarantują obsługę kompleksową. Na wysokość wynagrodzenia zarządcy muszą mieć także wpływ inne czynniki - wielkość i stan techniczny nieruchomości, a także status finansowy właścicieli lokali.

Tylko od wspólnoty mieszkaniowej zależy, czy chce płacić mało za kiepską usługę, czy woli płacić więcej, ale mieć usługę kompleksową, stały kontakt z zarządcą i pewność, że wspólny majątek jest w dobrych rękach.

Warto podkreślić, że w myśl ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zarządzanie nieruchomościami to podejmowanie wielu decyzji oraz wykonywanie określonych czynności. Zarządcą powinno nazywać się wyłącznie osobę, która realizuje zadania wymienione w art. 185 tej ustawy.

1. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności

1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości

AKTUALNY NUMER: LISTOPAD 2010



W numerze m.in.:

- ▶ rewitalizacja kamienic
- ▶ oświetlenie osiedla
- ▶ przednamizima

Zobacz numer»

Archiwum | Prenumerata 2011 | Redakcja

NEWSLETTER

Zapisz się na newsletter aby otrzymywać bieżące informacje nowości naszego portalu

Newsletter Twój adres e-mail



windy wszystkich typów i modeli

SERWIS
na terenie Warszawy i okolic

22 617 00 20
602 210 650



CITY LIFT

35 lat doświadczenia

EKSPERT RADZI

- ▶ Tereny wspólne
- ▶ Jedna wspólnota
- ▶ Zmiana sposobu zarządu
- ▶ Czy można uzyskać kopie uchwał wspólnoty?
- ▶ Problemy przy budówce

2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości

3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego

4) bieżące administrowanie nieruchomością

5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem

6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości

Wykonywanie tych zadań wspólnota mieszkaniowa może powierzyć jedynie w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami tzn. notarialnie.

I jeszcze dwa istotne zapisy art. 185:

3. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością

4. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością

Zarządca, który chciałby zaoferować swoje usługi wspólnocie mieszkaniowej, powinien przygotować wyczerpującą ofertę i wyraźnie zaznaczyć, że będzie:

1. prowadził dokumentację techniczną nieruchomości dokonywał obowiązkowych przeglądów technicznych i przygotowywał projekty planów gospodarczych - rocznych i wieloletnich,
2. podejmował działania zmierzające do regulacji stanów prawnych,
3. prowadził dokumentację finansową, zawierał umowy o dostawę mediów i usług oraz rozliczał się z nimi w imieniu właścicieli lokali, prowadził ewidencję pozaksięgową zgodną z uchwałą wspólnoty i na jej podstawie przygotowywał roczne sprawozdania rzeczowe i finansowe, przy czym rozliczenia indywidualne będzie sporządzał odrębnie dla każdego członka wspólnoty,
4. przygotowywał kosztorysy inwestorskie, wybierał wykonawców prac oraz nadzorował ich rzetelne wykonywanie i dokonywał odbiorów robót,
5. dostarczał korespondencję członkom wspólnoty, organizował i prowadził roczne zebrania wspólnoty oraz w razie potrzeby lub na wniosek właścicieli mających co najmniej 10% udziałów w nieruchomości wspólnej organizował i prowadził dodatkowe zebrania,
6. wypełniał wnioski o dodatki mieszkaniowe,
7. załatwiał formalności związane z uzyskiwaniem przez wspólnotę kredytów,
8. prowadził w imieniu wspólnoty windykację zobowiązań właścicieli lokali,
9. podejmował skuteczne działania na rzecz zmniejszenia kosztów obciążających właścicieli lokali przez efektywne wykorzystywanie nieruchomości wspólnej (reklamy, dzierżawy, adaptację),
10. funkcjonował „przy otwartej kurtynie”, tzn. udostępniał członkom wspólnoty wszystkie dokumenty,
11. udzielał członkom wspólnoty wyczerpujących wyjaśnień dotyczących obowiązujących przepisów prawnych i podejmowanych przez siebie czynności

Wszystkie te czynności zarządca będzie mógł wykonywać jedynie wtedy, gdy otrzyma odpowiednie pełnomocnictwo od wspólnoty. A za świadczenie takich kompleksowych usług wynagrodzenie powinno być oczywiście godziwe.

Czytaj więcej

Szczodrą wspólnota

NAJCZĘŚCIEJ

Czytane

Komentowane

Jak oszczędzić przy remontach budynków
Zasady budowy ogrodzeń od strony dróg
Postępowanie z budynkami zalanymi podczas powodzi
Parkowanie na terenach wspólnot mieszkaniowej
O grzejnikach: o prawach wszystkich
Plac zabaw na terenach osiedlowych
Odszkodowanie gminy za brak lokalu socjalnego
Rośliny witanące na terenach osiedlowych
O balkonach i jeszcze
Paradoks wspólnoty: nie ma jak prawo przystąpienia do spółdzielni wspólnot mieszkaniowych
Ochrona przed kradzieżami
Wybór metody amortyzacji podatkowej

SONDA »

Czy jesteś za likwidacją licencji dla zarządców nieruchomości?

- Tak
- Nie
- Nie mam zdania

Zgłosz »

PRODUKTY I TECHNOLOGIE

Tnij koszty z E-mieszkańcami
Zimowe, atrakcje
Optymalizacja kosztów Zarządcy - jak oszczędzić ponad 68.000,00 zł rocznie?
Nowe życie zielonogórskiej kalni
Profesjonalne LACEZABAW - Frajda
SuperwanoDS - system izolacji wewnętrznej - skuteczny sposób na pozbycie się przyczyny powstawania grzybnicy
Systemy ciepłej BSO (ETICS)
GAMRATSA - rozwój & odpowiedzialność społeczna
Wentylacja hybrydowa w budynkach mieszkalnych
CleanCity - Graffiti już nie problem
Mini Kombi - zawory grzejnikowe do renowacji instalacji
Audytora wód dla ludzi energią
Uniwersał Hybrydowa nasada MAG

Masz dla nas ciekawe informacje lub pytania? Napisz do naszej redakcji »



Przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia zarządcy należy też uwzględnić stan techniczny nieruchomości i możliwości finansowe właścicieli lokali. Jeśli członkowie wspólnoty rzetelnie i terminowo płacą ustalone zaliczki w wysokości umożliwiającej realizację zaplanowanych zadań bez kredytów, a nieruchomość jest w zadowalającym stanie technicznym, to zarządca będzie miał znacznie mniej pracy niż w budynku, w którym cieknie dach, a właściciele lokali są niezamożni lub niechętni do partycypacji w kosztach.

Zarządca nieruchomości nie powinien proponować wynagrodzenia w przeliczeniu na powierzchnię nieruchomości. On oferuje usługę i proponuje jej wykonywanie za określoną kwotę...

Czy zarządca, który złożył wspólnocie mieszkaniowej kompleksową ofertę i zażądał wynagrodzenia w wysokości 0,7 zł/m² miesięcznie, jest tani, czy drogi? Aby odpowiedzieć na to pytanie, trzeba jeszcze uwzględnić m.in. powierzchnię nieruchomości. Gdy wynosi ona 500 m², to wynagrodzenie należy uznać za niewielkie. Ale czy będzie ono wystarczające, gdy budynek ma powierzchnię 5000 m², a jego stan techniczny i status finansowy właścicieli lokali jest porównywalny z tym o powierzchni 500 m²? To już nie jest oczywiste.

Zarządca nieruchomości nie powinien proponować wynagrodzenia w przeliczeniu na powierzchnię nieruchomości. On oferuje usługę i proponuje jej wykonywanie za określoną kwotę - np. 2000 zł miesięcznie. O tym, jak kwotę tą podzielić się właściciele lokali, powinna zdecydować wspólnota mieszkaniowa, podejmując odpowiednią uchwałę.

W myśl art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej obciążają członka wspólnoty proporcjonalnie do posiadanego udziału. Należy jednak zauważyć, że ustawodawca utożsamia tych kosztów z kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Analizując zapis art. 14, można dojść do wniosku, że koszty zarządu to koszty utrzymania nieruchomości wspólnej plus wynagrodzenie zarządu lub zarządcy. Koszty więc utrzymania nieruchomości wspólnej muszą być dzielone proporcjonalnie do udziałów, ale wynagrodzenie zarządu lub zarządcy już nie. W wielu wspólnotach wynagrodzenie zarządcy jest dzielone „po równo” na każdego właściciela lokalu. Biorąc pod uwagę fakt, że dla zarządcy wielkość lokalu, którym przecież nie zarządza, jest bez znaczenia, taki sposób podziału kosztów wynagrodzenia zarządcy należy uznać za logiczny i uzasadniony.

Niektórzy zarządcy twierdzą, że wynagrodzenie płacone im przez członka wspólnoty musi być proporcjonalne do powierzchni lokalu. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby tak było, gdy uchwała wspólnoty mieszkaniowej to zaakceptuje, ale tak być nie musi. Gdyby nawet upierać się przy tym, że art. 12 ust. 2 dotyczy także wynagrodzenia zarządcy, to kryterium powierzchni byłoby bez sensu, tym bardziej że zarządcy na ogół oferują swoje usługi w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, pomijając powierzchnię pomieszczeń przynależnych. Takie rozumowanie wskazuje jednoznacznie na to, że zarządcy ci nie rozumieją, iż otrzymują wynagrodzenie nie za zarządzanie lokalem, ale nieruchomością wspólną. Oni po prostu kojarzą wynagrodzenie zarządcy z czynszem i „czynszowe” zasady chcą mechanicznie przenosić na wspólnoty.

Analizując ogłoszenia firm zarządzających oraz dyskusje o wynagrodzeniach zarządcy na forach internetowych, można dojść do wniosku, że ustalenie wynagrodzenia „od metrów” jest dość powszechne. Stawki oscylują pomiędzy 0,30 zł/m² a 1,50 zł/m². Moim zdaniem analiza stawek za metr kwadratowy nie ma jednak żadnego sensu.

Wspólnotom mieszkaniowym, które uważają, że ich zarządca jest zbyt drogi, radzę zapoznać się z podanym wyżej zakresem czynności rzetelnego zarządcy i odpowiedzieć sobie na pytanie: czy za kwotę, jaką **pobiera** mój zarządca, podjąłbym się zarządzania naszą nieruchomością? Uwzględnić przy tym należy jeszcze zakres wiedzy, jaką musi dysponować zarządca. Wystarczy wymienić tylko niektóre akty prawne, stanowiące „elementarz” zarządcy, aby dojść do wniosku, że chęci i dużo wolnego czasu to zbyt mało, aby z zarządzaniem sobie poradzić. Podstawowe akty prawne to m.in.: kodeks cywilny, ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa o własności lokali, prawo budowlane, ustawa o samorządzie gminnym, ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego i ustawa o rachunkowości. Pełny zaś wykaz aktów prawnych, na podstawie których zarządca pracuje, liczy ponad 100 pozycji.

Zarządca musi więc dysponować ogromną wiedzą, której uzyskanie jest trudne i kosztowne. Aby zdobyć licencję zawodową zarządcy nieruchomości, trzeba mieć wyższe wykształcenie, ukończyć dwusemestralne studia podyplomowe oraz odbyć praktykę, która musi trwać minimum sześć miesięcy. Czy osoba, która

uzyskała licencję, ma otrzymywać wynagrodzenie na poziomie najniższego w Polsce? Pytanie chyba retoryczne.

Budynki, w których są wspólnoty „postkomunalne”, łatwo można poznać po ich stanie technicznym, nierzadko opłakanym.

Na wynagrodzenie zarządcy wpływa też liczba umów zawartych z różnymi wspólnotami. Zarządcy „tani” mają ich zazwyczaj dużo i stąd jakość świadczonych przez nich usług jest niska. Tylko od wspólnoty mieszkaniowej zależy, czy chce płacić mało za kiepską usługę, czy woli płacić więcej, ale mieć usługę kompleksową stały kontakt z zarządcą i pewność, że wspólny majątek jest w dobrych rękach. Samochód także można naprawiać u pracującego „na czarno” Pana Józia albo w renomowanym warsztacie gwarantującym jakość wykonanej naprawy. Wybór należy do właściciela, który ponosi konsekwencje swojej decyzji.

Niskie wynagrodzenie - ok. 0,30 - 0,50 zł/m² - pobierają zazwyczaj firmy komunalne. Prowadzą one najczęściej sprawy wspólnot, które powstały w dawnych budynkach komunalnych. Ponieważ gminy zazwyczaj udzielają najemcom wysokich bonifikat przy zbywaniu lokali na ich rzecz, członkowie takich wspólnot to często ludzie niezamożni, którzy są przeciwni wszelkim remontom i zadowolają się niską jakością usług. Ich wiedza z zakresu zarządzania nieruchomością jest ograniczona, a zarządcom nie zależy na tym, aby ją wzbogacić. Konsekwencją oczywiste - budynki, w których są wspólnoty „postkomunalne”, łatwo można poznać po ich stanie technicznym, nierzadko opłakanym. Filozofia zaś właścicieli lokali, którzy kupili je na wolnym rynku, jest już inna - godzą się na wyższe koszty, aby ich majątek, którego uzyskanie było trudne, utrzymywany był w należytym stanie.

Obowiązki właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej [ZOBACZ>>](#)

Warto jeszcze zwrócić uwagę na dwa istotne fakty. Po pierwsze - w myśl art. 22 ust. 3 punkt 1 ustawy o własności lokali, wynagrodzenie zarządcy nie podlega rozliczeniu i w trakcie roku może być zmienione tylko na podstawie porozumienia stron umowy. Po drugie - nie jest dopuszczalne, aby zarządca proponował wynagrodzenie obejmujące wydatki na eksploatację i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej. Niektórzy zarządcy to właśnie proponują i po rocznym rozliczeniu żądają dopłat, bo np. zakupili [komputer](#) lub zwiększył się czynsz za lokal, w którym mają biuro.

Tak więc nie da się jednoznacznie stwierdzić, jakie wynagrodzenie zarządcy jest niskie, a jakie wysokie. Ostrożnie należy podchodzić do ofert zawierających informację, że „kompleksowe zarządzanie świadczymy za 0,50 - 0,70 zł”. Takiej oferty nigdy nie złoży profesjonalny i rzetelny zarządca, który przed podjęciem decyzji o przejęciu zarządzania zawsze przeprowadzi wizję lokalną nieruchomości, obejrzy inwentaryzację i poprosi o informacje o aktualnych zaliczkach oraz stanie zobowiązań członków wspólnoty. I tylko z takim zarządcą warto zawrzeć umowę.

Czytaj też:

Kształcenie i doskonalenie zawodowe zarządców nieruchomości

Janusz Gdański | Administrator nr 9/2010



Autor analizując system kształcenia zarządców nieruchomości, zwraca uwagę na konieczność weryfikacji programu studiów podyplomowych dla kandydatów na licencjonowanych zarządców i proponuje konkretne... [więcej »](#)

Zamiast licencji certyfikaty

Irena Scholl | Administrator nr 6/2010



Rozmowa z Olgiardem Dziekońskim, podsekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury. Rozmówca między innymi wyjaśnia stanowisko Ministerstwa Gospodarki dotyczące likwidacji licencji zawodowych w przygotowywanym przez resort projekcie ustawy o ograniczeniu barier... [więcej »](#)

Zarządy oczami zarządców

Irena Scholl | Administrator nr 7-8/2010



Już 16 lat funkcjonuje ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. i tyleż samo lat liczą sobie wspólnoty mieszkaniowe. Autorka portretuje współczesne stereotypy profesjonalnych licencjonowanych zarządców nieruchomości przy rozwiązywaniu... [więcej](#)

»