

KOMUNIKAT
MINISTRA BUDOWNICTWA ¹⁾

z dnia 20 czerwca 2007 r.

**w sprawie ustalenia minimalnych wymogów programowych
dla studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami**

Na podstawie art. 196 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.²⁾) ustala się minimum programowe dla studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami, stanowiące załącznik do niniejszego komunikatu.

Minister Budownictwa

Andrzej Kordian Aumiller

¹⁾ Minister Budownictwa kieruje działem administracji rządowej - budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa na podstawie § 1 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Budownictwa (Dz. U. Nr 131, poz. 906 i z 2007 r. Nr 38, poz. 241).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601 i Nr 249, poz. 1827.

Minimum programowe dla studiów podyplomowych z zakresu zarządzania nieruchomościami

Program ogólny

Lp. bloku	Lp. grupy tematycznej	Tematyka wykładów – grupy tematyczne	Liczba godzin
I	Zarządzanie nieruchomościami - wprowadzenie		6
	1	Istota i cele zarządzania nieruchomościami	4
	2	Podstawy prawne działalności zawodowej zarządcy nieruchomości – w Polsce i Unii Europejskiej. Uznawanie kwalifikacji zawodowych.	2
II	Sylwetka zarządcy nieruchomości		5
	1	Pożądane cechy charakteru, wymagane umiejętności interpersonalne zarządcy nieruchomości	2
	2	Etyka zawodowa i standardy zawodowe	3
III	Otoczenie prawne zarządzania nieruchomościami		42
	1	Podstawy prawa cywilnego	7
	2	Wybrane elementy prawa administracyjnego	8
	3	Wybrane elementy prawa finansowego	7
	4	Gospodarowanie nieruchomościami	8
	5	Źródła informacji o nieruchomościach	6
	6	Podstawowe informacje z zakresu ochrony danych osobowych	2
	7	Zamówienia publiczne	4
IV	Ekonomiczne aspekty zarządzania nieruchomościami		44
	1	Ekonomiczne podstawy zarządzania nieruchomościami	4
	2	Wybrane elementy finansów i bankowości	4
	3	Zarządzanie nieruchomością poprzez wartość	4
	4	Podstawy analizy finansowo-ekonomicznej	8
	5	Podstawy planowania i kalkulacji kosztów	4
	6	Plan zarządzania nieruchomością	20
V	Techniczne aspekty zarządzania nieruchomościami		26
	1	Przegląd technologii w budownictwie	3
	2	Słabe miejsca w budynkach, bezpieczeństwo użytkowe konstrukcji	3
	3	Przegląd podstawowych regulacji prawnych, obowiązki zarządcy nieruchomości	4
	4	Proces inwestycyjno-remontowy	4
	5	Przeglądy techniczne budynków i urządzeń	6
	6	Bezpieczeństwo nieruchomości	6
VI	Procedury w zarządzaniu nieruchomościami		8

	1	Przejmowanie nieruchomości do zarządzania	2
	2	Procedury zarządzania operacyjnego	2
	3	Umowa o zarządzanie nieruchomością	4
VII	Zarządzanie nieruchomościami		68
	1	Zarządzanie nieruchomościami o funkcjach mieszkaniowych	28
	2	Zarządzanie nieruchomościami inwestycyjnymi	24
	3	Zarządzanie nieruchomościami instytucjonalnymi	6
	4	Zarządzanie zasobami nieruchomościowymi	10
VIII	Zagadnienia uzupełniające		13
	1	Funkcjonowanie rynków nieruchomości w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej	3
	2	Doradztwo na rynku nieruchomości.	6
	2	Badanie i analiza rynku nieruchomości dla potrzeb zarządzania	4
IX	Umiejętności interdyscyplinarne		16
	1	Wycena nieruchomości – wybrane zagadnienia	6
	2	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – wybrane zagadnienia	6
	3	Sztuka argumentacji	4
R a z e m			228
X	Seminaria dyplomowe i egzamin		25
O g ó ł e m			253

Program szczegółowy

I. Zarządzanie nieruchomościami – wprowadzenie (6 godz.)

1. Istota i cele zarządzania nieruchomościami (4 godz.)

- 1.1. Zarządzanie nieruchomościami w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym, procesowym
- 1.2. Ujęcie biznesowe zarządzania nieruchomościami
- 1.3. Pozycja właściciela nieruchomości w zarządzaniu nieruchomością
- 1.4. Uczestnicy procesu zarządzania nieruchomościami

2. Podstawy prawne działalności zawodowej zarządcy nieruchomości – w Polsce i Unii Europejskiej. Uznawanie kwalifikacji zawodowych. (2 godz.)

II. Sylwetka zarządcy nieruchomości (5 godz.)

1. Pożądane cechy charakteru, wymagane umiejętności interpersonalne zarządcy nieruchomości (2 godz.)

- 1.1. Sylwetka i praca menedżera – zarządcy nieruchomości
- 1.2. Pożądane umiejętności i cechy charakteru zarządcy nieruchomości
- 1.3. Zarządzanie czasem
- 1.4. Budowanie pozytywnego wizerunku firmy

2. Etyka zawodowa i standardy zawodowe (3 godz.)

- 2.1. Etyka jako miara sukcesu zawodowego zarządcy nieruchomości
- 2.2. Standardy zawodowe zarządców nieruchomości
- 2.3. Korporacje zawodowe zarządców nieruchomości
- 2.4. Podnoszenie kwalifikacji zawodowych

III. Otoczenie prawne zarządzania nieruchomościami (42 godz.)

1. Podstawy prawa cywilnego (7 godz.)

- 1.1. Przepisy prawne i ich klasyfikacja
- 1.2. Osoby fizyczne, osoby prawne
- 1.3. Czynności prawne
- 1.4. Przedstawicielstwo
- 1.5. Prawo rzeczowe, pojęcia i definicje dotyczące nieruchomości
- 1.6. Przedmiot praw rzeczowych
- 1.7. Wybrane elementy prawa zobowiązaniowego
- 1.8. Prawo spadkowe i rodzinne

2. Wybrane elementy prawa administracyjnego (8 godz.)

- 2.1. Znaczenie zasad ogólnych
- 2.2. Zasada praworządności
- 2.3. Zakres stosowania Kodeksu postępowania administracyjnego
- 2.4. Zasada uwzględniania z urzędu interesu państwowego i społecznego oraz słusznego interesu obywateli
- 2.5. Zasada trwałości decyzji ostatecznych

3. Wybrane elementy prawa finansowego (7 godz.)

- 3.1. Pojęcie finansów publicznych
- 3.2. Gospodarka finansowa sektora publicznego
- 3.3. Formy funkcjonowania jednostek sektora publicznego
- 3.4. Rodzaje podatków – ogólna charakterystyka i zasady stosowania
- 3.5. Zobowiązania podatkowe

4. Gospodarowanie nieruchomościami (8 godz.)

- 4.1. Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami
- 4.2. Zasoby nieruchomości
- 4.3. Cele publiczne
- 4.4. Wywłaszczanie nieruchomości
- 4.5. Obrót nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
- 4.6. Prawo pierwokupu i prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości
- 4.7. Zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
- 4.8. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców
- 4.9. Uwłaszczenie osób prawnych

5. Źródła informacji o nieruchomościach (6 godz.)

- 5.1. Źródła prawa miejscowego
- 5.2. Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste
- 5.3. Kataster nieruchomości
- 5.4. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu
- 5.5. Rejestry: gruntów, budynków, lokali

6. Podstawowe informacje z zakresu ochrony danych osobowych (2 godz.)

- 6.1. Podstawowe pojęcia związane z ochroną danych osobowych
- 6.2. Organ ochrony danych osobowych
 - 6.2.1. Tryb powoływania Głównego Inspektora Ochrony Danych Osobowych.
 - 6.2.2. Zadania GODO
- 6.3. Zasady przetwarzania danych osobowych
 - 6.3.1. Przypadki, w których przetwarzanie danych jest dopuszczalne
 - 6.3.2. Obowiązki administratora danych osobowych
- 6.4. Prawa osoby, której dane dotyczą
- 6.5. Rejestracja zbiorów danych osobowych

7. Zamówienia publiczne (4 godz.)

- 7.1. Zakres podmiotowy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych

- 7.2. Zasady udzielania zamówień
- 7.3. Tryby udzielania zamówień
- 7.4. Wybór najkorzystniejszej oferty

IV. Ekonomiczne aspekty zarządzania nieruchomościami (44 godz.)

1. Ekonomiczne podstawy zarządzania nieruchomościami (4 godz.)

- 1.1. Nieruchomość jako przedmiot inwestowania
- 1.2. Inwestycje w zarządzaniu nieruchomościami
- 1.3. Pojęcie inwestycji i projektu inwestycyjnego
- 1.4. Rodzaje inwestorów i projektów inwestycyjnych
- 1.5. Techniki oceny opłacalności projektów inwestycyjnych

2. Wybrane elementy finansów i bankowości (4 godz.)

3. Zarządzanie nieruchomością poprzez wartość (4 godz.)

- 3.1. Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości
- 3.2. Rodzaje wartości nieruchomości – pojęcia i klasyfikacja
- 3.3. Czynniki wpływające na wartość
- 3.4. Wartość indywidualna a zarządzanie nieruchomością

4. Podstawy analizy finansowo-ekonomicznej (8 godz.)

- 4.1. Elementy matematyki finansowej
- 4.2. Metody analizy finansowo-ekonomicznej
- 4.3. Analiza rentowności zarządzania nieruchomościami
- 4.4. Bilans, rachunek wyników i przepływy finansowe – zasady sporządzania i analizy danych
- 4.5. Płynność finansowa w zarządzaniu nieruchomościami

5. Podstawy planowania i kalkulacji kosztów (4 godz.)

- 5.1. Planowanie strategiczne w zarządzaniu nieruchomościami
- 5.2. Planowanie operacyjne w zarządzaniu nieruchomościami
- 5.3. Budżetowanie
- 5.4. Sprawozdawczość i kontrola
- 5.5. Zarządzanie kosztami

6. Plan zarządzania nieruchomością (20 godz.)

- 6.1. Cel i funkcje planu zarządzania nieruchomością
- 6.2. Metodyka sporządzania planów zarządzania
- 6.3. Przykłady praktyczne wykorzystania planów zarządzania

V. Techniczne aspekty zarządzania nieruchomościami (26 godz.)

1. Przegląd technologii w budownictwie (3 godz.)

- 1.1. Rodzaje konstrukcji ze względu na zastosowany materiał, konstrukcje tradycyjne, konstrukcje prefabrykowane
- 1.2. Instalacje wewnętrzne w budynkach, przegląd technologii
- 1.3. Technologie wykończenia budynków
- 1.4. Materiały i wyroby budowlane dopuszczone do użytkowania

2. Słabe miejsca w budynkach, bezpieczeństwo użytkowe konstrukcji (3 godz.)

- 2.1. Przyczyny powstawania szkód budowlanych w budynkach
- 2.2. Miejsca w budynkach narażone na powstawanie szkód budowlanych
- 2.3. Zapobieganie szkodom w budownictwie
- 2.4. Ocena stopnia zabezpieczenia konstrukcji przed szkodami w długim okresie eksploatacji

3. Przegląd podstawowych regulacji prawnych, obowiązki zarządcy nieruchomości (4 godz.)

- 3.1. Zakres regulacji ustawy Prawo budowlane i przepisów wykonawczych
 - 3.1.1. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - 3.1.2. Warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych
- 3.2. Obowiązki zarządcy nieruchomości wynikające z przepisów prawa i norm zawodowych
 - 3.2.1. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości
 - 3.2.2. Zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego
 - 3.2.3. Utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem
- 3.3. Stosowanie norm polskich
- 3.4. Książka obiektu budowlanego
- 3.5. Odpowiedzialność karna zarządcy nieruchomości

4. Proces inwestycyjno-remontowy (4 godz.)

- 4.1. Decyzje administracyjne w procesie inwestycyjno-remontowym
- 4.2. Obowiązki związane z prowadzeniem prac budowlanych
- 4.3. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego
- 4.4. Sposoby określania potrzeb remontowych

5. Przeglądy techniczne budynków i urządzeń (6 godz.)

- 5.1. Okresowe przeglądy techniczne budynków
- 5.2. Okresowe przeglądy urządzeń
- 5.3. Określanie stopnia zużycia obiektu budowlanego
- 5.4. Uprawnienia w zakresie przeprowadzanych przeglądów
- 5.5. Forma i zakres protokołów kontroli

6. Bezpieczeństwo nieruchomości (6 godz.)

VI. Procedury w zarządzaniu nieruchomościami (8 godz.)

1. Przejmowanie nieruchomości do zarządzania (2 godz.)

- 1.1. Zakres przejęcia nieruchomości
- 1.2. Zakres i forma protokołu przejęcia nieruchomości
- 1.3. Cele właściciela wobec nieruchomości jako wytyczne działań zarządcy nieruchomości

2. Procedury zarządzania operacyjnego (2 godz.)

- 2.1. Zawieranie umów najmu i dzierżawy
- 2.2. Zawieranie umów o dostawę mediów
- 2.3. Zawieranie umów na świadczenie usług przez podmioty zewnętrzne
- 2.4. Obsługa rachunkowo-księgowa
- 2.5. Czynności administrowania nieruchomością
- 2.6. Regulaminy rozliczeń mediów, funkcjonowania nieruchomości, porządku domowego
- 2.7. Sporządzanie raportów

3. Umowa o zarządzanie nieruchomością (4 godz.)

- 3.1. Obowiązkowe elementy umowy wymagane przez Kodeks cywilny i ustawę o gospodarce nieruchomościami
- 3.2. Formułowanie zakresu obowiązków zarządcy nieruchomości
- 3.3. Wynagrodzenie zarządcy nieruchomości
- 3.4. Odpowiedzialność cywilna zarządcy nieruchomości

VII. Zarządzanie nieruchomościami (68 godz.)

1. Zarządzanie nieruchomościami o funkcjach mieszkaniowych (28 godz.)

- 1.1. Zarządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu

terytorialnego

- 1.2. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi spółdzielni mieszkaniowych i TBS
- 1.3. Specyfika zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi stanowiących własność i współwłasność osób fizycznych i prawnych
- 1.4. Specyfika zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi z wyodrębnionymi nieruchomościami lokalowymi stanowiących własność i współwłasność osób fizycznych i prawnych

2. Zarządzanie nieruchomościami inwestycyjnymi (24 godz.)

- 2.1. Rola zarządcy nieruchomości
- 2.2. Instytucja najmu na obszarze nieruchomości komercyjnych
- 2.3. Nieruchomości usługowe
- 2.4. Nieruchomości handlowe
- 2.5. Nieruchomości magazynowe
- 2.6. Nieruchomości mieszkalne
- 2.7. Zarządzanie aktywami

3. Zarządzanie nieruchomościami instytucjonalnymi (6 godz.)

4. Zarządzanie zasobami nieruchomościowymi (10 godz.)

VIII. Zagadnienia uzupełniające (13 godz.)

1. Funkcjonowanie rynków nieruchomości w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej (3 godz.)

- 1.1. Uwarunkowania rozwoju rynków nieruchomości
- 1.2. Przegląd rynków nieruchomości

2. Doradztwo na rynku nieruchomości (6 godz.)

- 2.1. Obszar i zakres działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami jako doradcy na rynku nieruchomości
- 2.2. Metody i narzędzia pracy pośrednika jako doradcy
- 2.3. Rynek nieruchomości jako przedmiot doradztwa
- 2.4. Przykłady ekspertyz i doradztwa

3. Badanie i analizy rynku nieruchomości dla potrzeb zarządzania (4 godz.)

IX. Umiejętności interdyscyplinarne

1. Wycena nieruchomości - wybrane zagadnienia (6 godz.)

- 1.1. Rodzaje wartości nieruchomości
- 1.2. Wartość a cena nieruchomości
- 1.3. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości
- 1.4. Operat szacunkowy, wyciąg z operatu szacunkowego
- 1.5. Czynniki decydujące o wartości nieruchomości

2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – wybrane zagadnienia (6 godz.)

- 2.1. Istota zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami
- 2.2. Prawa i obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami
- 2.3. Organizacje zawodowe pośredników i zarządców

3. Sztuka argumentacji (4 godz.)

- 3.1. Skuteczne porozumiewanie się
 - 3.1.1. Aspekt werbalny i niewerbalny
 - 3.1.2. Umiejętność słuchania i mówienia
- 3.2. Zachowania asertywne
- 3.3. Umiejętność przekonywania

X. Seminaria dyplomowe i egzamin (25 godz.)