
I. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI- WPROWADZENIE

1. Podstawy prawne działalności zarządcy nieruchomości w Polsce i Unii Europejskiej.

2. Uznawanie kwalifikacji zawodowych.

*Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U.2004r.Nr261 poz.2603)

*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami

*Ustawa z dnia 18 marca 2008r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI - jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Najogólniej rzecz biorąc, zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

-zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;

- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- bieżące administrowanie nieruchomością;
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

ZARZĄDCĄ NIERUCHOMOŚCI- jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, prowadząca działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami na własny rachunek i ryzyko.

LICENCJĘ ZAWODOWĄ W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI NADAJE SIĘ OSOBIE FIZYCZNEJ, KTÓRA:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za składanie fałszywych zeznań oraz za przestępstwa skarbowe;
- 3) posiada wyższe wykształcenie;
- 4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie zarządzania nieruchomościami;
- 5) odbyła praktykę zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami;

Obowiązek ukończenia studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe, których program uwzględnia co najmniej minimalne wymagania programowe dla studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Osoba nieposiadająca obywatelstwa polskiego może otrzymać licencję zawodową zarządcy nieruchomościami po spełnieniu wyżej wymienionych warunków oraz po wykazaniu się biegłą znajomością języka polskiego.

NADAWANIE LICENCJI ZAWODOWYCH ZARZĄDCOM NIERUCHOMOŚCI

Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej nadaje licencje zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami osobom, które spełniły wymagania określone w art.187 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Spełnienie powyższych wymogów stwierdza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna w postępowaniu kwalifikacyjnym.

Państwową Komisję Kwalifikacyjną z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe zarządców nieruchomości, powołuje i odwołuje drodze zarządzenia właściwy Minister do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się na koszt osób ubiegających się o nadanie licencji zawodowych.

Wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne nie może być wyższa niż kwota przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w roku poprzedzającym przeprowadzenie postępowania

kwalifikacyjnego, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Nadanie licencji zawodowych zarządcom nieruchomości stwierdza się świadectwem. Odmowa nadania licencji zawodowych następuje w drodze decyzji.

Osoby, którym nadano licencje zawodowe, podlegają wpisowi do Centralnego Rejestru Zarządców Nieruchomości na podstawie świadectw nadania tych licencji.

W powyższym rejestrze wpisuje się również obywatele państw członkowskich Unii Europejskiej, którym na zasadach określonych w przepisach odrębnych, uznano nabyte w tych państwach poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej kwalifikacje do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości.

W Centralnym Rejestrze Zarządców Nieruchomości wpisuje się następujące dane dotyczące osób, którym nadano licencje:

- numer kolejny wpisu;
- datę wpisu;
- imię i nazwisko
- imiona rodziców;
- datę i miejsce urodzenia;
- wykształcenie
- numer ewidencyjny PESEL
- numer dokumentu tożsamości obywatela państwa członkowskiego Unii Europejskiej;
- numer licencji zawodowych;
- informacje o orzeczonych karach dyscyplinarnych,

a także informacje o pozbawieniu licencji zawodowych;

-informacje o wykreśleniu z rejestru oraz przyczynach tych wykreśleń.

Wykreślenie z Centralnego Rejestru Zarządców Nieruchomości osób którym nadano licencje zawodowe, następuje w przypadku:

-zawieszenia licencji zawodowych;

-pozbawienia licencji zawodowych;

-śmierci.

W razie orzeczenia kar dyscyplinarnych o których mowa w ustawie, ponowny wpis do rejestru następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie okresu orzeczonej kary dyscyplinarnej.

Zasady działalności zarządcy nieruchomości, jego obowiązki oraz przesłanki i zasady odpowiedzialności zawodowej reguluje szczegółowo ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Powyższe zagadnienie zostanie opisane w ramach bloku tematycznego dotyczącego tychże kwestii.

UZNAWANIE KWALIFIKACJI ZAWODOWYCH NABYTYCH W PAŃSTWACH CZŁONKOWSKICH UNII EUROPEJSKIEJ.

Podstawa prawna:

-Ustawa z dnia 18 marca 2008r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej

Organem właściwym do wydawania decyzji w sprawie uznania kwalifikacji do wykonywania w Rzeczypospolitej Polskiej zawodu

regulowanego albo działalności jest organ określony w przepisach ustawy z dnia 4 września 1997r.o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2007r.Nr 65 poz.437, Nr107poz.732, Nr120 poz. 818, Nr173 poz.1218).

Organem uprawnionym do wydawania decyzji o wykonywaniu w Rzeczypospolitej Polsce zawodów regulowanych albo działalności przez obywateli państw członkowskich jest organ określony w przepisach regulacyjnych, uprawniony do podejmowania takich decyzji wobec osób, które uzyskały kwalifikacje do ich wykonywania w Rzeczypospolitej Polskiej.

Na wniosek obywatela państwa członkowskiego zamierzającego wykonywać zawód regulowany lub działalność na terytorium innego niż Rzeczpospolita Polska państwa członkowskiego, właściwy organ wydaje zaświadczenie potwierdzające posiadanie kwalifikacji do wykonywania tego zawodu bądź stwierdzające charakter, okres i rodzaj działalności wykonywanej w RP.

Organem upoważnionym do wydania zaświadczenia jest marszałek województwa właściwy dla miejsca zamieszkania osoby składającej wniosek, a w przypadku braku miejsca zamieszkania na terytorium RP- marszałek województwa właściwy ze względu na ostatnie miejsce wykonywania działalności lub ostatnie miejsce zatrudnienia przy wykonywaniu działalności, w tym w charakterze kierownika przedsiębiorstwa.

Postępowanie w sprawie uznania kwalifikacji wszczyna się na wniosek.

Postępowanie w sprawie uznania kwalifikacji powinno się zakończyć wydaniem decyzji nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia przedłożenia przez wnioskodawcę wszystkich niezbędnych dokumentów.

Wniosek w sprawie uznania kwalifikacji składa się w języku polskim. Pisma i dokumenty w toku tego postępowania składa się w języku polskim lub wraz z tłumaczeniem na język polski dokonany przez tłumacza przysięgłego.

Wniosek składa się na formularzach udostępnianych przez właściwy organ.

Wniosek o wszczęcie postępowania w sprawie uznania kwalifikacji zawiera w szczególności:

- 1) imię, nazwisko, datę i miejsce urodzenia wnioskodawcy;
- 2) obywatelstwo oraz nazwę państwa wnioskodawcy;
- 3) określenie zawodu regulowanego, albo działalności wraz z określeniem formy w jakiej działalność ma być prowadzona,
- 4) informacje o posiadanych kwalifikacjach i uprawnieniach;
- 5) informacje o odbytym kształceniu regulowanym;
- 6) wykaz dokumentów dołączonych do wniosku.

Okresy wykonywania w państwie członkowskim działalności dokumentuje się przez przedłożenie świadectwa lub zaświadczenia, wydanych przez upoważniony organ administracji lub organizacji zawodowej stwierdzający charakter, okres i rodzaj wykonywanej działalności.

Jeżeli do wykonywania zawodu regulowanego w Rzeczypospolitej Polskiej wymagane jest posiadanie dyplomu ukończenia szkoły wyższej, świadectwa ukończenia szkoły maturalnej, świadectwa ukończenia szkoły średniej bądź dokumentu odpowiadającego zaświadczeniu potwierdzającemu kompetencje – za spełnienie tego wymogu uznaje się posiadanie kwalifikacji określonych w art.11 powołanej ustawy.

Jeżeli przepisy odrębne w Rzeczypospolitej Polskiej uzależniają wykonywanie działalności od posiadania właściwej dla danej działalności wiedzy ogólnej lub zawodowej i umiejętności , właściwy organ uznaje kwalifikacje wnioskodawcy za spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych, jeżeli wnioskodawca przedłoży stosowne dokumenty poświadczające o których mowa w art. 12 ustawy.

Właściwy organ może uzależnić decyzję o uznaniu kwalifikacji od odbycia przez wnioskodawcę stażu adaptacyjnego albo przystąpienia do testu umiejętności w przypadku:

- 1) gdy okres kształcenia lub szkolenia odbytego państwie wnioskodawcy jest krótszy co najmniej rok od okresu kształcenia lub szkolenia wymaganego przepisami regulacyjnymi;
- 2) zasadniczej różnicy w kształceniu lub szkoleniu;
- 3) gdy zakres wykonywanego w państwie wnioskodawcy zawodu różni się znacząco podzakresu tego zawodu w Rzeczypospolitej Polskiej, a różnica ta odnosi się do określonego kształcenia lub szkolenia w RP.

Właściwy organ może zobowiązać wnioskodawcę do odbycia stażu adaptacyjnego albo przystąpienia do testu umiejętności zgodnie z wyborem wnioskodawcy.

Uprawnienie do wyboru stażu adaptacyjnego albo testu umiejętności może zostać wyłączone w przypadku zawodów regulowanych:

- 1) których wykonywanie wymaga dokładnej znajomości prawa polskiego a ich zasadniczą i trwałą cechą jest udzielanie porad i pomocy związanej z prawem polskim, albo

2)w stosunku do których Komisja Europejska pozytywnie rozpatrzyła wniosek Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie wyłączenia uprawnienia zastrzeżonego dla wnioskodawcy.

Upewnienie powyższe może zostać wyłączone, jeżeli wnioskodawca zamierza wykonywać działalność na własny rachunek lub w charakterze kierownika przedsiębiorstwa, w przypadku gdy do wykonywania tej działalności konieczne jest posiadanie specjalistycznej znajomości polskiego prawa.

Staż adaptacyjny nie może przekraczać 3 lat.

Wnioskodawca ponosi koszty stażu adaptacyjnego albo przeprowadzenia testu umiejętności.

Wnioskodawca, którego kwalifikacje do wykonywania zawodu regulowanego albo działalności zostały uznane, posługuje się tytułem ustalonym dla danego zawodu regulowanego albo działalności w Rzeczypospolitej Polskiej lub jego skrótem.

W przypadku gdy używanie tytułu ustalonego dla danego zawodu regulowanego albo działalności w Rzeczypospolitej Polskiej uzależnione jest od przynależności do organizacji zawodowej lub od decyzji właściwego organu, wnioskodawca ma prawo używać tego tytułu odpowiednio po uzyskaniu członkostwa organizacji lub po uzyskaniu decyzji organu.

Wnioskodawca ma prawo posługiwać się także tytułem uzyskanym w systemie szkolnictwa, lub jego skrótem, oryginalnym brzmieniem wraz z podaniem nazwy i siedziby instytucji, która nadała tytuł.

Wnioskodawca powinien posiadać znajomość języka polskiego niezbędną do wykonywania zawodu regulowanego albo działalności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

