

Rynek usług zarządzania nieruchomościami

Katarzyna Najbar

Poltext, Warszawa 2014



W ostatnich latach, wraz z rozwojem rynku nieruchomości, na znaczeniu zyskały usługi związane z obsługą obiektów budowlanych. Zawód zarządcy nieruchomości postrzegany był dotychczas jedynie poprzez pryzmat uregulowań prawnych oraz rozważań teoretycznych. Okazuje się to dalece niewystarczające. Rosnąca świadomość właścicieli nieruchomości co do wartości dodanej usług zarządczych oraz szybko kształtujący się rynek tych usług powodują, że należy poznać zasady, jakie nim rządzą. Sukces zarządzającego i – co się z tym wiąże – realizacja celów założonych przez właścicieli, zależą w praktyce od znajomości kilku zasadniczych metod i procedur stosowanych w zarządzaniu nieruchomościami.

Książkę otwiera rozdział poświęcony funkcjonowaniu rynku usług zarządzania nieruchomościami. Elementy składowe tego rynku, w tym m.in. podmioty (zarządzający i właściciele nieruchomości) oraz usługi zarządcze, rozpatrywane są pod kątem zalet świadczenia usług zarządczych przez profesjonalne podmioty, ale także wad takiego rozwiązania.

Rozdział drugi ma wymiar wyłącznie praktyczny i przedstawia najważniejsze procedury w zarządzaniu nieruchomościami określające pełen cykl funkcjonowania zarządcy na danej nieruchomości. Rozpoczynając od wyboru zarządcy, poprzez współpracę zarządcy z deweloperem, przejęcie nieruchomości do zarządzania oraz dostosowanie obsługi obiektu do wymogów użytkowników, Autorka zwraca uwagę na najważniejsze aspekty tych procedur, które zapewnią sprawny nadzór i kontrolę nad nieruchomością. Rozdział ten jest również merytorycznym wsparciem dla właścicieli nieruchomości dokonujących wyboru zarządcy. Cykl procedur kończy ocena jakości pracy zarządcy, prawidłowość której uzależniona jest od wykorzystywania właściwych wskaźników omówionych w tym rozdziale.

Dwa kolejne rozdziały prezentują rozwiązania przyjęte w krajach, gdzie usługi zarządzania nieruchomościami od lat poddane są regułom wolnego rynku. Rozdział trzeci bazuje na wynikach badań przeprowadzonych wśród podmiotów zarządzających w USA, a w rozdziale czwartym zaprezentowane są rozwiązania stosowane w Niemczech.

Diagnozie rozwoju rynku usług zarządczych w Polsce poświęcony jest rozdział piąty. Z jego lektury dowiemy się o obowiązkach ciążących na zarządzających, wpływie deregulacji na rynek usług zarządczych, a nade wszystko o kilkunastoletnich doświadczeniach polskich zarządców.

Zamieszczony na końcu aneks jest niezbędnym uzupełnieniem książki. Przedstawiono w nim przykładowe wzory dokumentów przydatnych przy wyborze zarządcy nieruchomości, protokolarnym przejęciu nieruchomości oraz ocenie pracy zarządzającego. Ponadto zamieszczono tam przykładowy wzór umowy o zarządzanie nieruchomością.

Wkład Autorki w prezentację zagadnień rynku usług zarządzania nieruchomościami polega nie tylko na kompleksowej interpretacji tego rynku i wyjaśnieniu jego specyfiki, lecz również na zaprezentowaniu oryginalnych badań opinii profesjonalnych zarządców nieruchomości, które pozwalają wysunąć interesujące wnioski dotyczące metod zarządzania nieruchomościami w Polsce. Główne walory książki należy dostrzec w dociekaniach związanych z praktyką zarządzania nieruchomościami. Cechuje je duża wnikliwość, szerokość analizy oraz staranność i krytycyzm w ocenie źródeł. Autorka łączy dobra znajomość zagadnień teoretycznych problematyki z równie dobrą znajomością praktyki gospodarczej. Jest to studium nowatorskie, poszerzające stan wiedzy, dostarczające Czytelnikowi praktycznych wskazówek, gotowych wniosków do zaadaptowania, napisane z sposób przejrzysty i atrakcyjny.

Z recenzji prof. zw. dr. hab. Henryk Gawron