

JAK PODNIEŚĆ JAKOŚĆ
ZARZĄDZANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI
WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH

Ważne elementy sukcesu

- niewzruszona, połączona z gruntem i równa dla wszystkich własność lokali,
- prawidłowe wyodrębnienie działek gruntu, umożliwiające skuteczne gospodarowanie (śmiećniki!) i utrzymanie porządku i czystości bez nakładania ciężarów nad siły, ale i uniemożliwiające unikanie obowiązków.
- obowiązkowość przynależności do wspólnoty
- edukacja praw i obowiązków właścicieli lokali
- prywatyzacja zarządzania
- porządkowanie spraw prawnych i technicznych
- aktywna polityka remontowa wspierania wspólnot
- ujednolicanie zasad rachunkowości i sprawozdawczości
- Likwidacja ucieczki przed długami nieruchomością
- monitoring kosztów i dobrych praktyk
- stworzenie systemu ustawicznego szkolenia

Własność gruntu

- Na nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej składają się lokale oraz nieruchomość wspólna.
- Nieruchomość wspólna składa się z tych części nieruchomości, które nie służą do indywidualnego użytku, jak np. ściany nośne, przyłącza, dach, fundamenty, klatki schodowe, korytarze, ogrzewanie, grunt na którym stoi budynek,
- Zapewnienie własności jest fundamentem wspólnoty mieszkaniowej, przy czym własność musi obejmować lokal i udział w nieruchomości wspólnej.
- Ograniczenie własności może mieć fatalne skutki:
 - Brak prawa do dysponowania (sprzedaży) nieruchomością, co ogranicza chęć inwestowania w nią i wzmaga poczucie niepewności,
 - Rozmycie odpowiedzialności za nieruchomość,
 - Utrudnienie w podejmowaniu decyzji, szczególnie w remontach

Wyodrębnienie działek gruntu

- Poważnym problemem w Polsce jest nieprawidłowe wyodrębnienie działek gruntu, po obrysie budynku.
- Przyczyny:
 - Gminy nie chciały pozbywać się gruntu, uważając że na tym tracą.
 - Właściciele nie chcieli przejmować gruntów, aby było taniej i nie mieć obowiązku sprzątania.
- Powstała patologiczna sytuacja:
 - Działki są niezgodne z prawem budowlanym,
 - Śmietniki są z reguły na cudzym terenie co powoduje konflikty, bałagan wokół śmietników, złą gospodarkę odpadami,
 - Nieuregulowany status prawny przyłączy wodno-kanalizacyjnych,
 - Spór z gminą o sprzątanie
 - Wynajmowanie lub sprzedaż przyległej nieruchomości osobom trzecim
- Konieczne jest wyodrębnianie prawidłowych działek

Przynależność do wspólnoty

- W Polsce wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, a przynależność do niej wynika ze współwłasności w nieruchomości.
 - ▣ Nie ma możliwości nie należenia do wspólnoty mieszkaniowej.
 - ▣ Wyłącznie wspólnota reprezentuje ogół właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych.
- Polski system ma kilka wad. Podstawowe z nich to:
 - ▣ Brak osobowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej – niejasny status majątkowy,
 - ▣ Spór o prawo do decyzji naruszających indywidualną własność,
 - ▣ Wiele niejasności i konieczność tworzenia od podstaw praktyki głosowania i wybierania władz we wspólnocie

Przynależność do wspólnoty

- Oparcie wspólnoty o zasadę stowarzyszeniową ma dwie duże zalety:
 - ▣ Wspólnota posiada osobowość prawną i dzięki temu może posiadać majątek,
 - ▣ Lepiej znane i bardziej jednoznaczne są zasady podejmowania uchwał: kworum, większość na zebraniu.
- Ryzyko zasady stowarzyszeniowej polega na ewentualnym braku obowiązku przynależności do wspólnoty:
 - ▣ Brak możliwości podejmowania decyzji skutecznych dla całej nieruchomości,
 - ▣ Możliwe staje się ustanawianie kilku administracji w jednej nieruchomości.
- Rolą ustawodawcy jest rozwiązanie tego problemu poprzez:
 - ▣ Wprowadzenie obowiązkowego członkostwa lub oddanie władzom komunalnym wyłącznego prawa ustanawiania administracji

Edukacja praw i obowiązków właścicieli lokali

- Aktywność, odpowiedzialność, przywiązanie do zasad demokracji i przedsiębiorczość właścicieli lokali ma kluczowe znaczenie dla sukcesu wspólnot mieszkaniowych, te cechy mogą być wyuczone
- Samorząd ma tu do odegrania ogromną rolę, ale sam będąc stroną zarządzania jako współwłaściciel i zarządca nie jest wiarygodny jako nauczyciel, powinien więc działać przez organizacje pozarządowe.
- Form działania mogą obejmować:
 - Wzorcowe umowy o zarządzanie, statuty, kluczowe uchwały, sprawozdania finansowe, zasady księgowości
 - Wspieranie spotkań i konferencji
 - Monitorowanie taryf, sugerowanie stawek maksymalnych i minimalnych
 - Poradnictwo w stałych punktach,
 - Wspieranie organizacji pozarządowych w ich działaniach edukacyjnych,

Prywatyzacja zarządzania

- Wspólnoty mogą być zarządzane na kilka sposobów:
 - ▣ przez właścicieli (jednego bądź kilku),
 - ▣ profesjonalne usługi zarządzania świadczone na zlecenie przez osobę lub przedsiębiorstwo wykonujące je zawodowo,
 - ▣ przez przedsiębiorstwa państwowe lub komunalne.
- Na dłuższą metę sprawdza się zarządzanie przez właścicieli lub zarządcę, ale:
 - ▣ Musi istnieć rynek usług,
 - ▣ Gminy powinny przyczynić się do wzmocnienia rynku i wycofywać się z zarządzania

Prywatyzacja zarządzania

	Zarządzanie przez właścicieli	Zawodowy zarządca	Przedsiębiorstwo państwowe lub komunalne
ZA- LETY	Niskie koszty	Specjalizacja, umiejętności zawodowe	Doświadczenie w zarządzaniu nieruchomością
	Wykorzystywanie umiejętności i kwalifikacji zawodowych właścicieli lokali	Konkurencja wymusza obniżanie kosztów	Dobre relacje z gminą
	Tworzy tożsamość wspólnoty mieszkaniowej	Możliwość elastycznego wykorzystywania w zależności od potrzeb	Dobre relacje z dostawcami mediów (woda, ścieki, ciepło itp.)
		Klarowne relacje	

Prywatyzacja zarządzania

	Zarządzanie przez właścicieli	Zawodowy zarządca	Przedsiębiorstwo państwowe lub komunalne
WA- DY	Brak ciągłości	Wymaga kontroli i nadzoru	Brak konkurencji
	Trudno kontrolować jakość pracy	Konkurencja może być zbyt mała	Stosunek jakości do ceny zazwyczaj nie jest dobry
	Mogą pojawić się problemy związane ze słabością charakterów oraz zachowaniem dyskrecji.	Wymaga wysiłku w trakcie procesu wyłaniania zarządcy i kontraktowania usługi	Może przestać istnieć
	Trudno jest o obiektywną ocenę dokonań	Wymaga profesjonalnej umowy	

Prywatyzacja zarządzania – zasady wyboru zarządcy

- Samodzielne zarządzanie przez właścicieli lokali sprawdza się w małych budynkach, gdzie jest maksimum 10 lokali.
- W większych budynkach konieczne jest zatrudnienie profesjonalnego zarządcy.
- Proces wyboru składa się z kilku etapów:
 - Ustawienie komisji przetargowej przez zebranie właścicieli lokali lub zarząd. Proces wyboru i uzgadniania warunków współpracy jest łatwiejszy, gdy komisja ma doświadczenie w biznesie, nieruchomościach i sprawach techniczno-inżynierskich.
 - Spisanie oczekiwań wobec zarządców i dostarczenie informacji o nieruchomości. Opracowanie projektu umowy. Ogłoszenie przetargu.
 - Analiza ofert, przejrzanie i sprawdzenie referencji, sprawdzenie sytuacji finansowej.

Prywatyzacja zarządzania – zasady wyboru zarządcy

- Opracowanie krótkiej listy oferentów i zbadanie:
 - ▣ doświadczenie oferenta w wykonywaniu podobnych zadań,
 - ▣ poglądy i opinie oferenta na temat okresu i warunków wykonania zlecenia,
 - ▣ czy oferent jest w stanie wykonać zlecenie (ma czas, jest osiągalny),
 - ▣ czy odpowiada właścicielom lokali (osobiste odczucia w stosunku do oferenta).
- Omówienie ofert i przedłożenie zarządowi lub zebraniu właścicieli jednej lub dwóch rekomendacji.
- Podjęcie decyzji przez zarząd lub zebranie właścicieli i podpisanie umowy.
- Termin umowy:
 - ▣ Okres zamknięty 1 rok,
 - ▣ Automatyczne przedłużanie.

Porządkowanie spraw prawnych i technicznych

- Wspólnoty mieszkaniowe obarczone są licznymi problemami technicznymi i prawnymi, będącymi konsekwencją zaniedbań lub błędów. Ich uporządkowanie jest podstawą skutecznego działania.
- Ważniejsze problemy prawne:
 - ▣ Suma udziałów w nieruchomości nie równa się jedności,
 - ▣ Nieprawidłowe granice działek gruntu,
 - ▣ Ustanowienie wspólnot na wielu działkach i na odwrót,
 - ▣ Niejasne status prawny piwnic, strychów i pomieszczeń wspólnych
- Znacznie liczniejsze są problemy techniczne:
 - ▣ Brak dokumentacji technicznej,
 - ▣ Rozbieżność powierzchni w różnych dokumentach technicznych i prawnych
 - ▣ Identyfikacja kluczowych zagrożeń dla zdrowia i życia oraz bezpieczeństwa konstrukcji
- Zły stan techniczny budynków powoduje, że rozpoczęcie zarządu właścicielskiego powoduje wzrost, a nie obniżenie kosztów

Aktywna polityka remontowa wspierania wspólnot

- Z punktu widzenia gmin można wskazać na kilka priorytetów w stosunku do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych:
 - Likwidacja zagrożeń dla zdrowia i życia,
 - Oszczędność energii i wody,
 - Konserwacja zabytków i poprawienie stanu elewacji.
- Nawet skromne dotacje powodują mobilizację właścicieli do działania. Promowanie aktywnych.
- Przykłady działania:
 - Termomodernizacja,
 - Usunięcie zagrożeń,
 - Usunięcie azbestu,
 - Finansowanie wkładu własnego przy zaciąganiu kredytu,
 - Remonty elewacji,
 - Poprawianie placów zabaw.

Ojcdmionikanie zasadu rachunkowości i

sprawozdawczości

- Przejrzysta sytuacja finansowa jest podstawą skutecznego działania wspólnoty.
- Rola zarządcy polega na:
 - otwarciu i kontroli rachunku bankowego,
 - przygotowywaniu budżetu,
 - Prowadzeniu lub nadzorowaniu rachunkowości,
 - sprawdzaniu i zapłacie faktur, rachunków i podatków,
 - kontroli wpłat właścicieli lokali i ich dochodzenie,
 - wypłacaniu wynagrodzeń zatrudnionemu personelowi itp.
- Niezwykle ważne jest ustalenie standardów sprawozdawczości i rachunkowości, które są:
 - dostosowane do specyfiki wspólnot,
 - możliwie proste w zastosowaniu,
 - Zrozumiałe dla właścicieli lokali

Ojcdononcanic zasadu rachunkowości i sprawozdawczości

□ Przychody

- 1110 Miesięczne wpłaty kosztów wspólnych
- 1210 Przychody z wynajmu powierzchni wspólnych
- 1310 Przychody z wynajmu innych części nieruchomości wspólnej
- 1410 Miesięczne opłaty za usługi świadczone właścicielom lokali
- 1510 Odsetki na rachunkach bankowych
- 1610 Inne przychody

□ Wydatki

- KOSZTY ADMINISTRACYJNE/ KOSZTY FINANSOWE
- 2110 Wynagrodzenie zarządcy
- 2120 Wynagrodzenie zatrudnionego zarządu
- 2130 Wynagrodzenie zarządu
- 2180 Inny personel

Likwidacja ucieczki przed długami nieruchomością

- 2210 Konsultanci
- 2220 Opłaty prawne
- 2310 Wynajem biura
- 2320 Meble biurowe
- 2330 Wyposażenie biurowe
- 2340 Systemy zarządcze
- 2350 Materiały biurowe
- 2360 telefon/Faks
- 2380 Inne koszty biurowe
- 2410 Odsetki od pożyczek
- 2420 Inne koszty finansowe

Likwidacja ucieczki przed długami nieruchomością

- KOSZTY DZIAŁALNOŚCI BIEŻĄCEJ (OPERACYJNEJ)
- 3110 Personel – zatrudnione na podstawie zlecenia
- 3120 Personel – zatrudniony na umowę o pracę
- 3210 Sprzątanie
- 3310 Środki operacyjne
- 3410 Energia elektryczna
- 3420 Gaz
- 3430 Energia cieplna
- 3440 Woda
- 3450 ścieki
- 3460 Śmieci
- 3480 Radio/TV
- 3510 Ubezpieczenie
- 3610 Podatki i opłaty

Likwidacja ucieczki przed długami nieruchomością

- 3710 Ochrona
- 3810 Działania (operacje) budowlane
- 3820 Działania (operacje) sanitarne
- 3830 Działania (operacje) elektryczne
- 3840 Działania (operacje) telekomunikacyjne i automatyka
- 3850 Inne działania (operacje) instalacyjne
- 3860 Działania na terenie zewnętrznym
- KOSZTY KONSERWACJI I NAPRAW
- 4110 Konserwacje i naprawy budowlane
- 4120 Konserwacje i naprawy sanitarne
- 4130 Konserwacje i naprawy elektryczne
- 4140 Konserwacje i naprawy telekomunikacyjne i automatyka
- 4150 Inne konserwacje i naprawy instalacyjne
- 4160 Konserwacje i naprawy na terenie zewnętrznym
- 4210 Remonty

Likwidacja ucieczki przed długami nieruchomością

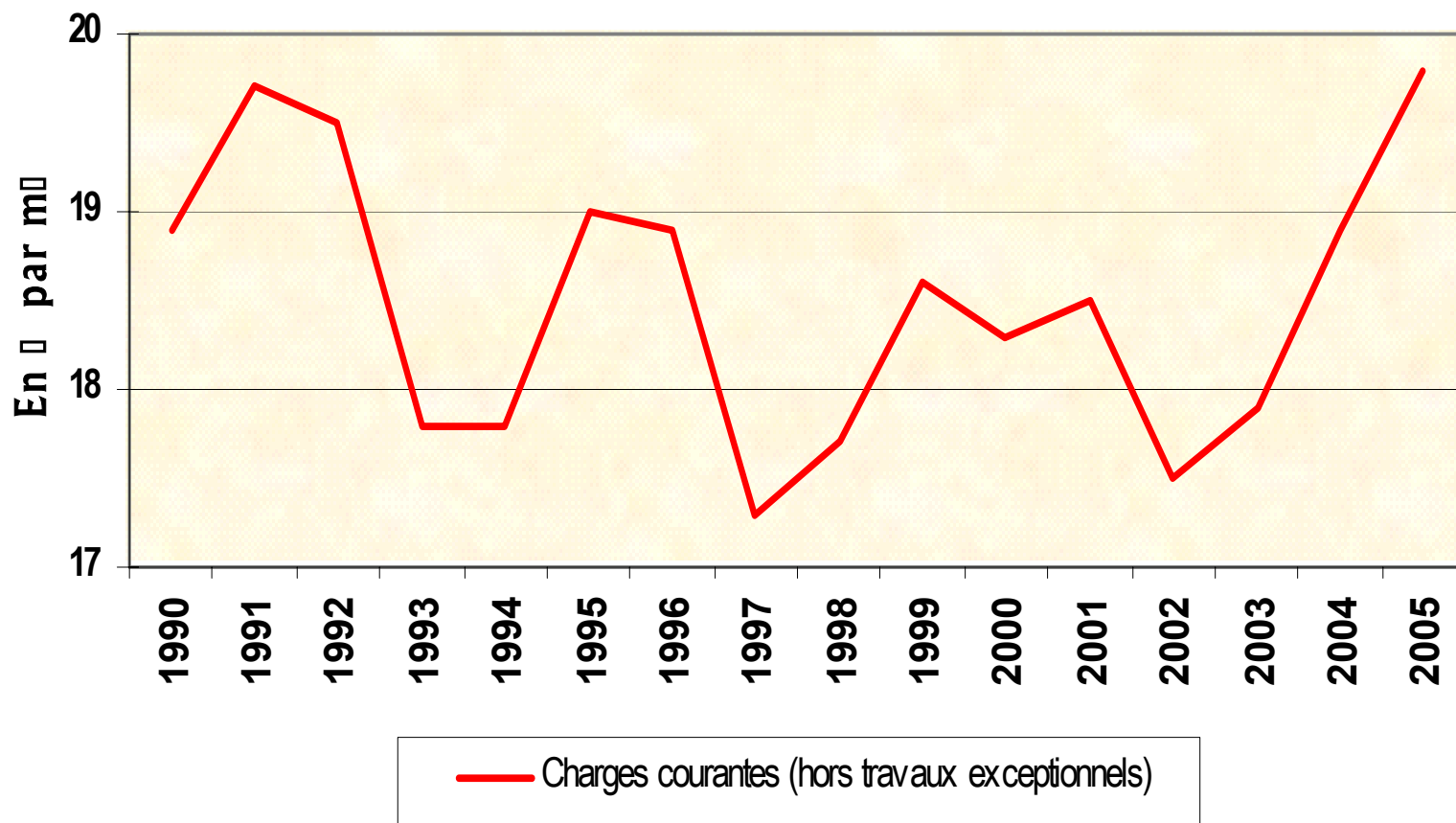
- KOSZTY ULEPSZEŃ I NAPRAW GŁÓWNYCH
- 5110 Ulepszenia
- 5210 Naprawy główne
- KOSZTY USŁUG ŚWIADCZONYCH WŁAŚCICIELOM LOKALI
- 6110 Energia elektryczna
- 6120 Gaz
- 6130 Energia cieplna
- 6140 Woda
- 6150 Ścieki
- 6160 Śmieci
- 6180 Radio/TV

Monitoring kosztów i dobrych praktyk

- We Francji na początku lat 90-tych XX w. ustanowiono obserwatorium kosztów wspólnot mieszkaniowych z trzema celami:
 - Poznanie kosztów wspólnot mieszkaniowych w uporządkowanej strukturze, odzwierciedlającej działalność operacyjną wspólnot,
 - identyfikacja przyczyn różnic w kosztach i przedłożenie wiarygodnych danych porównawczych do analizy kosztów,
 - śledzenie zmian kosztów na różnym poziomie szczegółowości, w celu identyfikacji trendów, sytuacji alarmowych i obszarów najbardziej wrażliwych.
- Publikowanie danych:
 - Spowodowało stabilizację kosztów nominalnych i obniżenie kosztów realnych o prawie 40% w latach 1990-2005,
 - Umożliwiło identyfikowanie niekorzystnych tendencji i obszarów nadmiernych kosztów
- Równie ważne jest gromadzenie i publikowanie informacji o dobrych praktykach, jak np.:
 - Zasady głosowania i wybór zarządu,
 - Konkurs na zarządcę i umowa o zarządzanie,
 - Windykacja należności.

WSKAŹNIK KOSZTÓW WSPÓLNOTY (CNAB październik 2006)

L'INDICE DES CHARGES DE COPROPRIETE DE LA CNAB (Octobre 2006)



L'INDICE NATIONAL DES CHARGES EST RESTÉ À NIVEAU ENTRE 1990 ET 2005 :

→ MAIS LE REVENU DISPONIBLE DES MÉNAGES A CRU DE 3,1 % PAR AN

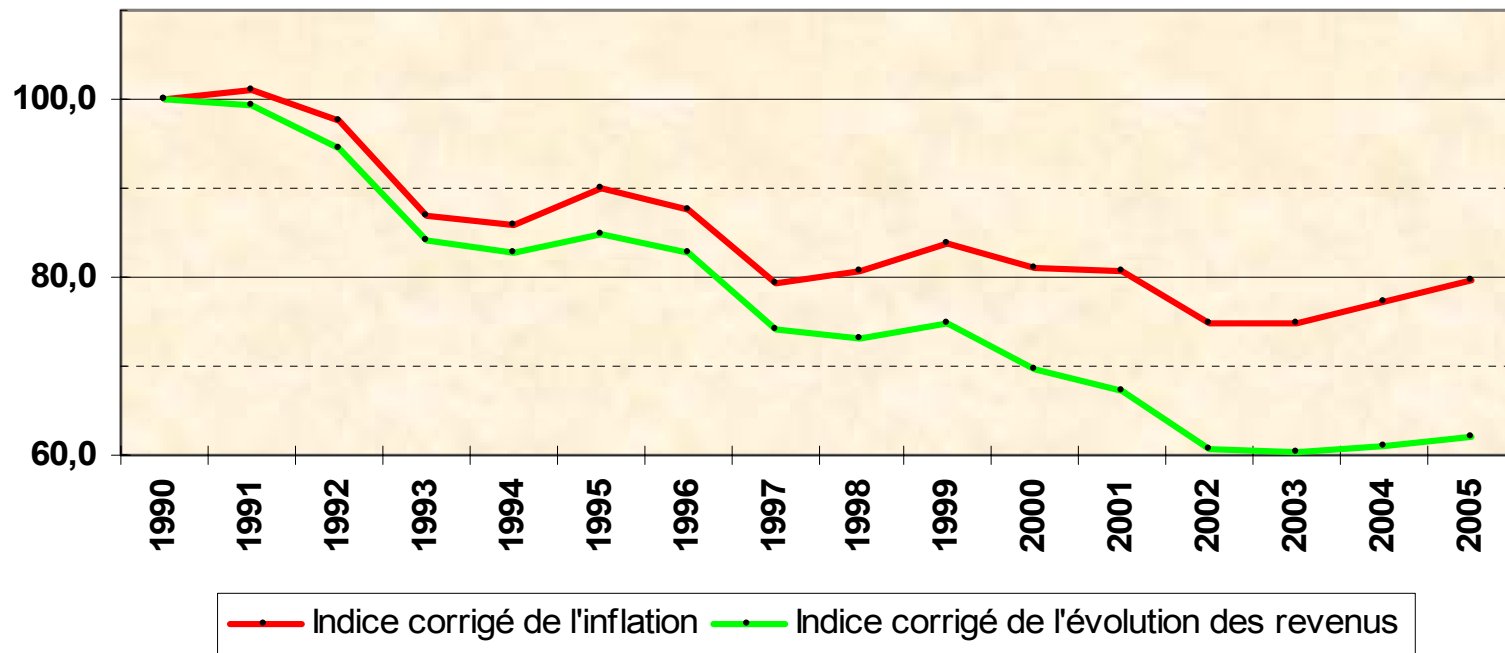
→ LE POIDS DES CHARGES S'EST DONC ALLÉGÉ DE L'ORDRE DE 38 % AU COURS DES QUINZE DERNIÈRES ANNÉES.

Wyznacznik narodowy kosztów pozostał na poziomie pomiędzy 1990 i 2005

➤ lecz dochody posiadane gospodarstw domowych wzrosły o 3,1% na rok

➤ waga kosztów zatem spadła o 38% w ciągu 15 ostatnich lat

CHARGES, PRIX A LA CONSOMMATION ET REVENUS DES MENAGES



Stworzenie systemu ustawicznego szkolenia

- System szkolenia powinien składać się z kilku elementów:
 - Kursy wprowadzające do zawodu. Cel:
 - Ukazanie zawodu zarządcy,
 - Przekazanie podstawowej wiedzy i umiejętności,
 - Warto organizować szkolenia dotyczące zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi i komunalnymi.
 - System praktyk. W Polsce praktyki organizowane są w formie kursu teoretycznego. To błąd. Ważniejsza jest praca w firmach o uznanej reputacji.
 - Szkolenia bieżące. Cel:
 - Uzupełnienia wiedzy,
 - Wymiana doświadczeń,
 - Zbieranie dobrych praktyk



Dziękuję za uwagę