

<http://www.wspolnotamieszaniowa.pl/poradyredakcyjne/aktualnosci/roznice-pomiedzy-zarzadca-a-administratorem/1508.html>

## **Różnice pomiędzy zarządcą a administratorem**

Pojęcie „administrator” w polskich aktach prawny w ogóle nie występuje bądź pojawia się bardzo rzadko. W praktyce natomiast bardzo często pojęcie „administrator” jest traktowane w sposób tożsamy z pojęciem „zarządcą”.

Wskazać należy, że podstawową i istotną różnicą pomiędzy pojęciami „administrator” oraz „zarządcą” stanowi fakt, iż zarządcą nieruchomości musi posiadać w zakresie wykonywanych obowiązków zawodowych ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomościami. Takiego wymogu ustawa o gospodarce nieruchomościami nie nakłada na osobę, która wykonuje czynności administratora.

Według „Słownika wyrazów obcych” administrator to „osoba administrująca, zarządzająca czymś; zarządcą”. Wskazać należy, że według ugruntowanego w judykaturze poglądu, „administrowanie” to pojęcie mające charakter węższy od zarządzania, mieszczące się w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono podstawowe czynności faktyczne dotyczące zarządzania nieruchomością, do których należą: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości oraz jej części wspólnych, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji (zobacz treść uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 roku sygn. akt. IV CK 343/05).

Z racji tego, że „administrator” nie jest pojęciem uregulowanym w polskim ustawodawstwie, wiążą się z tym faktem określone konsekwencje prawne.

Administrator który zawarł z zarządem wspólnoty mieszkaniowej umowę cywilnoprawną ponosi odpowiedzialność za działanie lub zaniechanie wobec wspólnoty mieszkaniowej, stanowiące wyłącznie niewykonanie bądź nienależyte wykonania obowiązków uregulowanych w umowie zawartej ze wspólnotą mieszkaniową. Natomiast nie ma żadnych regulacji prawnych, które nakładałyby na administratora spełnienie określonych wymogów w zakresie wiedzy, praktyki, umiejętności, niekaralności, a także obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywanymi czynnościami.

Natomiast „Zarządcą nieruchomości” jest pojęciem uregulowanym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pomimo, że od dnia 01 stycznia 2014 roku zawód zarządcy nieruchomości przestał być zawodem, do którego wykonywania wymagana jest licencja zarządcy nieruchomości i obecnie zawód ten może wykonywać praktycznie każda osoba fizyczna, to jednak ustawa o gospodarce nieruchomościami pozostawiła po deregulacji pewne wymogi prawne, obowiązujące w zakresie zawieranej umowy o zarządzanie nieruchomością.

Wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zarządcą nieruchomości wykonuje zawód w oparciu o umowę o zarządzanie nieruchomością, zawartej z właścicielem, a ponadto do zawarcia takiej umowy wymagane jest zachowanie firmy pisemnej pod rygorem nieważności. Ponadto zgodnie z treścią art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomości zarządcą w zakresie wykonywania swoich obowiązków zawodowych musi posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej.

Koniecznym jest również wskazanie, iż określone obowiązki na zarządców nieruchomości nakłada ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Zgodnie z art. 62 ustawy prawo budowlane, zarządcy nieruchomości ponoszą odpowiedzialność za terminową kontrolę stanu technicznego nieruchomości budynkowej. Do ich obowiązków należą m.in. sprawdzanie drożności przewodów wentylacyjnych, spalinowych czy dymowych.

Ponadto istotnym jest również fakt, iż w przeciwieństwie do „administratora” zarządcą nieruchomości może ponosić również odpowiedzialność karną za nieprzestrzeganie obowiązków wynikających z prawa budowlanego.

W konsekwencji powyższego stwierdzić należy, że pojęcie „administrator” oraz „zarządca” nieruchomości nie są pojęciami tożsamymi, gdyż po pierwsze osoba wykonująca zawód zarządcy musi posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, zakres obowiązków zarządcy jest o wiele szerszy od zakresu obowiązków administratora, który jest zobowiązany wyłącznie do wykonywania czynności określonych w umowie o administrowanie nieruchomością budynkową, i odpowiada tylko i wyłącznie za prawidłowe wykonywanie obowiązków zawartych w umowie o administrowanie.

**Autor: Damian Piątkowski,  
Ślązak Zapór i Wspólnicy,  
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych sp. k.**

-----  
*„**Zarządzanie** jest zestawem działań (obejmujący planowanie i podejmowanie decyzji, organizowanie, przewodzenie tj. kierowanie ludźmi i kontrolowanie) skierowanych na zasoby organizacji (ludzkie, finansowe, rzeczowe i informacyjne) w wykonywanych z zamiarem osiągnięcia celów organizacji w sposób sprawny i skuteczny”.*

**R.W. Griffin – Podstawy zarządzania organizacjami.**

-----  
*„**Zarządzanie**, zbiór działań zmierzających do osiągnięcia określonego celu związanego z interesem (potrzebą) danego przedmiotu zarządzania, realizowanych w następującej sekwencji: planowanie (wybór celów i sposobów ich osiągnięcia oraz precyzowanie stosownych zadań i terminów ich wykonania); organizowanie (przydzielanie i zapewnianie zasobów, niezbędnych do realizacji zaplanowanych działań, w sposób gwarantujący skuteczność i sprawność zarządzania); przewodzenie (kierowanie, motywowanie do współpracy w trakcie realizacji zadań); kontrolowanie (stała obserwacja postępów i podejmowanie korygujących decyzji)”.*

<http://encyklopedia.pwn.pl/haslo/zarzadzanie;4000464.html>