

STANDARDY ZAWODOWE ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku nakładają na zarządców obowiązek kierowania się w swojej działalności standardami zawodowymi (art. 186 ust. 1). Żaden przepis nie definiuje natomiast tego pojęcia, ustawa zawiera odesłanie do uzgodnień Ministra Budownictwa z organizacjami zawodowymi zarządców nieruchomości ogłaszanych w formie komunikatu. Na takie uzgodnienia zarządcy czekali kilka lat, po raz pierwszy opublikowano je dopiero w lutym 2007 roku (Dziennik Urzędowy Ministra Budownictwa z dnia 14 lutego 2007 roku Nr 1, poz. 3). Akt ten nakłada na zarządców m.in. obowiązek prowadzenia rozliczeń przez rachunek bankowy, odrębny dla każdej nieruchomości.

W dniu 2004 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami zobowiązująca ministra budownictwa do uzgadniania standardów zawodowych zarządców nieruchomości z organizacjami zawodowymi zarządców nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Takie uzgodnienia są ogłaszane w Dzienniku Urzędowym Ministra Budownictwa w formie komunikatu. Pierwszy, i jak dotąd jedyny, komunikat sporządzony został w dniu 6 grudnia 2006 roku i obowiązuje od dnia 14 lutego 2007 roku, kiedy to opublikowano go w Dzienniku Urzędowym Ministra Budownictwa z dnia 14 lutego 2007 roku Nr 1, poz. 3.

Postanowienia tego aktu wypełniają pewną lukę w przepisach prawnych dotyczącą rozliczeń finansowych wspólnot mieszkaniowych. Ustawa o własności lokali nakłada obowiązek rozliczania się przez rachunek bankowy, jednak brak regulacji, z której wynikałby obowiązek prowadzenia odrębnych rachunków dla poszczególnych wspólnot. Taki zapis wprowadza par. 8, ust. 3 komunikatu.

Standardy zawodowe zarządców

KOMUNIKAT MINISTRA BUDOWNICTWA¹⁾

z dnia 6 grudnia 2006 r.

w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych zarządców nieruchomości

Na podstawie art. 186 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.²⁾) informuję o uzgodnieniu z Polską Federacją Rynku Nieruchomości, Polską Federacją Zarządców i Administratorów Nieruchomości oraz Polską Federacją Zarządców Nieruchomości standardów zawodowych zarządców nieruchomości, stanowiących załącznik do komunikatu.

Minister Budownictwa

Andrzej 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).

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.

Załącznik do Komunikatu Ministra Budownictwa
z dnia 6 grudnia 2006 r. (poz. 3)

STANDARDY ZAWODOWE ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do wykonywania czynności zarządzania nieruchomościami zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności. Uchwalenie przez organizacje zawodowe zarządców nieruchomości standardów zawodowych jako jednolitych norm postępowania stanowić będzie początek współpracy i wprowadzenia wspólnych zasad rozwoju zawodu zarządcy.

Z uwagi na powyższe, organizacje zawodowe zarządców nieruchomości w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ustalają niniejsze standardy zawodowe.

§ 1

Zasady ogólne

1. Standardy zawodowe zarządcy nieruchomości są zgodne z uznanymi zasadami moralnymi oraz nie naruszają w żaden sposób prawa obowiązującego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Zarządca nieruchomości oraz przedsiębiorcy działający w zakresie zarządzania nieruchomościami powinni dochować należytej staranności, aby osoby, przy pomocy których wykonują czynności zarządzania nieruchomościami, przestrzegały reguł zawartych w niniejszych standardach zawodowych.

§ 2

Dbłość o prestiż zawodu

1. Za zasadę naczelną działania zarządcy nieruchomości uznaje się dbłość o należyłą jakość czynności wykonywanych przez zarządcę.
2. Zarządca nieruchomości wykazuje się wysoką kulturą osobistą w kontaktach z właścicielem nieruchomości, użytkownikami lokali, a także sądami, urzędami i instytucjami, przed którymi występuje.
3. Zarządca nieruchomości postępuje w taki sposób, aby właściciel nieruchomości darzył go oraz jego pracowników pełnym zaufaniem.

4. Zarządca nieruchomości zachowuje się w sposób, który nie godzi w interesy zatrudniającego go przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami.
5. Zarządca nieruchomości dąży do wyeliminowania ze swojego otoczenia działań sprzecznych z przepisami prawa, standardami zawodowymi lub uchybiających godności zawodu.
6. Zarządca nieruchomości zapewnia, aby każdy z właścicieli nieruchomości miał prawo do korzystania z ustalonego zakresu czynności zarządzania.
7. Zarządca nieruchomości wykonuje czynności zarządzania kierując się dbałością o bezpieczeństwo właścicieli nieruchomości, ich rodzin i osób trzecich oraz dąży do stworzenia dobrych warunków użytkowania nieruchomości.
8. Zarządca nie podejmuje się wykonania czynności, które wykraczają poza jego wiedzę i kompetencje zawodowe, a w szczególności są sprzeczne z obowiązującymi normami prawnymi i społecznymi.
9. Zarządca nieruchomości uczestniczy w pracach organizacji zawodowych, wspiera ich działalność, a swoją postawą przyczynia się do integracji środowiska zarządców nieruchomości oraz zapewnienia wysokiej pozycji zawodu.

§ 3

Współpraca między zarządcami

1. Stosunki między zarządcami nieruchomości powinny być oparte na koleżeństwie i współpracy.
2. Działania marketingowe zarządców nieruchomości powinny świadczyć o ich profesjonalizmie popartym referencjami, a materiały promocyjne i sposób ich prezentacji nie mogą wywoływać wrażenia negatywnego co do jakości usług oferowanych przez innych zarządców nieruchomości.
3. Zarządca nieruchomości ma prawo w celach reklamowych informować o zarządzaniu daną nieruchomością, jeżeli właściciele nieruchomości wyrazili na to pisemną zgodę.

§ 4

Tajemnica zawodowa

1. Zarządcę nieruchomości obowiązuje tajemnica zawodowa obejmująca wszelkie informacje związane z zarządzaniem nieruchomościami, które mogłyby w jakikolwiek sposób naruszyć interesy właścicieli nieruchomości. Obowiązek ten spoczywa na zarządcy również po ustaniu wykonywania czynności, chyba że z tego obowiązku zwolnił go sąd lub inny właściwy organ, albo właściciele nieruchomości.
2. Zarządca nieruchomości obowiązany jest zapewnić właścicielom nieruchomości warunki do swobodnego składania oświadczeń, zachowania tajemnicy, a także obowiązany jest zapewnić bezpieczne przechowywanie całej dokumentacji dotyczącej dokonywanych czynności, gwarantujące zachowanie tajemnicy zawodowej, w tym ochronę danych osobowych.
3. Obowiązkiem zarządcy jest dbanie o zachowanie tajemnicy zawodowej przez jego pracowników, na zasadach obowiązujących jego samego.

§ 5

Obowiązek informowania klienta

1. Zarządca nieruchomości obowiązany jest do udzielania właścicielom informacji na temat zarządzanej nieruchomości oraz udostępniania do kontroli dokumentów dotyczących zarządzanej nieruchomości. Swoim zachowaniem zarządca nieruchomości powinien dążyć do stworzenia warunków do wzajemnej wymiany informacji.
2. Wszelkie informacje dotyczące zarządzanej nieruchomości, udzielane przez zarządcę, powinny być zgodne ze znanym mu stanem faktycznym.
3. Zarządca nie może zatajać przed osobą, na rzecz której świadczy usługi zarządzania, istotnych i znanych faktów związanych z zarządzaną nieruchomością ani nie może osoby takiej wprowadzać w błąd co do faktów i praw dotyczących zarządzanej nieruchomości.

§ 6

Konflikt interesów

Zarządca nieruchomości dołoży wszelkich starań, aby jakiegokolwiek sytuacje konfliktowe, spory dotyczące zapisu umowy o zarządzaniu i sposobu jej realizacji były rozwiązywane polubownie, bez konieczności występowania na drogę postępowania sądowego.

§ 7

Dokumentacja

1. Zarządca nieruchomości ma obowiązek na bieżąco prowadzić i aktualizować dokumentację zarządzanej nieruchomości. Jest on także obowiązany do prawidłowego gromadzenia i starannego przechowywania tej dokumentacji.
2. Przekazanie dokumentacji powinno być dokonane niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie określonym w umowie o zarządzanie nieruchomością.

§ 8

Obsługa finansowa

1. Wynagrodzenie zarządcy nieruchomości wynika z umowy o zarządzanie nieruchomością. Wynagrodzenie za wykonywanie czynności zarządzania powinno być odpowiednie, przy zachowaniu prawa zarządcy do godziwego zysku.
2. Zarządca nieruchomości, obracając środkami pieniężnymi właścicieli nieruchomości, w szczególności:
 - a) nie dopuszcza do łączenia środków finansowych swoich lub swojej firmy ze środkami finansowymi zamawiającego,
 - b) nie wykorzystuje środków finansowych jednego właściciela nieruchomości w celu przysporzenia korzyści innemu właścicielowi nieruchomości.

-
-
3. Środki finansowe właścicieli nieruchomości zarządca nieruchomości przechowuje na rachunkach bankowych prowadzonych odrębnie dla każdej zarządzanej nieruchomości i obsługuje zgodnie z pisemną dyspozycją właścicieli nieruchomości i postanowieniami umowy o zarządzanie nieruchomością.