

## Kontrola nad zarządcą.

Jak podkreśla Edyta Krukowska-Szczerba, podstawą pracy zarządcy jest nie tylko umowa, w której powinny być jasno określone jego obowiązki, ale także plan gospodarczy zarządzania nieruchomością. Taki plan jest sporządzony przez zarządcę, ale musi być zaakceptowany przez właściciela nieruchomości.

- Zarządcę obowiązują również przepisy prawa, standardy zawodowe oraz zasady etyki zawodowej - twierdzi. Warto jednak pamiętać o zapisach, które będą określać mechanizmy kontroli zarządcy. To pozwoli się zabezpieczyć przed ewentualnymi negatywnymi konsekwencjami zarządzania.

- W szczególności umowa powinna zobowiązywać zarządcę do przekazywania na bieżąco informacji, np. ekonomiczno-finansowych, dotyczących nieruchomości - mówi Katarzyna Sawa-Rybaczek. - Poza tym pamiętajmy, że co roku właściciele mieszkań podejmują uchwałę w sprawie udzielenia absolutorium zarządcy z prowadzonej przez niego działalności - dodaje. Ponadto, aby uniknąć w przyszłości komplikacji z odzyskaniem dokumentacji dotyczącej nieruchomości, bardzo istotnym punktem umowy powinno być również określenie sposobu i terminu przekazania przez ustępującego zarządcę swojemu następcy wszelkich technicznych i finansowych dokumentów dotyczących budynku.

### Umowa o zarządzaniu nieruchomością winna zawierać co najmniej:

- datę i miejsce jej zawarcia,
- określenie stron umowy,
- identyfikację nieruchomości oddawanej w zarząd,
- dane licencjonowanego zarządcy nieruchomości odpowiedzialnego za nieruchomość (w tym numer posiadanej licencji),
- oświadczenie o ubezpieczeniu OC zarządcy nieruchomości obejmujące też osoby działające pod jego nadzorem,
- określenie praw i obowiązków zarządcy,
- sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia zarządcy,
- prawa i obowiązki właściciela nieruchomości,
- ustalenie terminu przejścia nieruchomości do zarządzania,
- czas trwania umowy,
- sposób rozwiązania umowy,
- prowadzenie ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,
- sporządzenie protokołu przejścia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego) w imieniu wspólnoty mieszkaniowej,
- przechowywanie dokumentacji technicznej budynku oraz prowadzenie i aktualizowanie spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej,
- składanie rocznego sprawozdania ze swojej działalności.

Klienci pośredników, zarządców nieruchomości i rzeczoznawców majątkowych w razie kłopotów nie są pozostawieni sami sobie. Mogą kierować skargi do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Usytuowana przy ministrze budownictwa Komisja Odpowiedzialności Zawodowej to nic innego jak sąd dyscyplinarny dla pośredników, zarządców oraz rzeczoznawców majątkowych. Efektem przeprowadzonego przez nią postępowania może być nawet utrata licencji przez przedstawicieli tych zawodów.

Wielu zarządców nie chce rozstać się ze swoim dotychczasowym miejscem pracy. Zarządy

wspólnot wypowiadają umowy zarządzania, a ci nie przyjmują tego do wiadomości i np. nie chcą oddać dokumentów wspólnoty. Często dochodzi do sporów między zarządcą a zarządem o prawidłowe rozwiązanie umowy, w tym o wynagrodzenie.

Coraz więcej skarg dotyczy spraw finansowych. Właściciele dają zarządom swobodny dostęp do swoich kont i z banku giną pieniądze.

W wypadku rzeczoznawców majątkowych najczęściej skarg dotyczy zawyżania lub zaniżania w operatach szacunkowych wartości nieruchomości. Ale nie tylko. Kwestionowane są także opinie biegłych sądowych. Niektóre operaty zawierają błędy, mylnie podają np. numer księgi wieczystej lub ustalenia miejscowego planu.

Klienci pośredników skarżą się przede wszystkim na zbyt wysokie prowizje, w dużych miastach wynoszą one 3 proc. wartości nieruchomości. Twierdzą, że pośrednicy biorą horrendalnie wysokie wynagrodzenie, a nakład ich pracy jest znikomy.

### **Do prokuratury lub na policję.**

Skarżący oczekują, że komisja rozwiąże te problemy. Tymczasem ocenia ona jedynie, czy zarządcą, pośrednik lub rzeczoznawca działał zgodnie z prawem oraz standardami zawodowymi (ustalają je organizacje zrzeszające te grupy zawodowe). Jeżeli uzna, że złamał przepisy lub zachował się nieetycznie, może ukarać go naganą, upomnieniem albo odebraniem licencji. Nic więcej.

Trzeba więc odwoływać się także do prokuratury lub sądu cywilnego albo poprosić o pomoc policję. By wyjaśnić sprawę, skarżący powinni działać na kilku frontach.

- Wspólnotom, którym zarządcy nie chcą oddać dokumentacji, radzimy złożyć doniesienie na policję o popełnieniu przestępstwa polegającego na ukrywaniu dokumentów - mówi Maria Rzempała z Ministerstwa Budownictwa. Z reguły to skutkuje, choć nie zawsze. W dużych miastach policja chętnie pomaga, w małych miejscowościach często umarza sprawy. Jeśli doszło do defraudacji pieniędzy, konieczne jest doniesienie do prokuratury. W wypadku sporów o umowę zarządzania właściwe są sądy cywilne.

### **Uwzględniane skargi.**

- Komisja nie ingeruje w treść umów, jeżeli są zgodne z przepisami prawa i zasadami współzycia społecznego - wyjaśnił Aleksander Snarski z Polskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości. Strony umowy dysponują swobodą, same decydują, czy i z kim chcą zawrzeć umowę oraz jaka ma być jej treść. W umowie pośrednictwa lub o zarządzanie nieruchomością muszą natomiast znaleźć się dane odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności. Jeżeli nie ma tych elementów, to komisja może ukarać zarządcę.

Komisja nie rozpatruje skarg na wysokość wycen, poprawność sporządzenia operatów szacunkowych oraz opinie rzeczoznawców majątkowych występujących w sądzie w roli biegłych.

- Skargi kwestionujące poprawność sporządzenia operatów - wyjaśnił Paweł Duciak z Ministerstwa Budownictwa - powinny być kierowane do jednej z komisji arbitrażowych działających przy stowarzyszeniach rzeczoznawców majątkowych (istnieją one w każdym większym mieście) oraz przy Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, tj. organizacji nadrzędnej nad tymi stowarzyszeniami (art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Skargi dotyczące pracy biegłych sądowych może kierować do komisji tylko sąd, a osoba fizyczna

nie ma do tego prawa (art. 194 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami). Trzeba więc zwrócić się do przewodniczącego składu sędziowskiego w tej sprawie, a ten -jeżeli uzna to za stosowne -wniesie skargę. Najczęściej natomiast uwzględniane są skargi, gdy operaty zawierają błędy, a w wypadku pośredników - gdy dana osoba nie wykazała się żadną inicjatywą albo nie sprawdziła stanu faktycznego lub prawnego nieruchomości.

Rzecznawcę, pośrednika oraz zarządcę można ponadto pozwać do sądu cywilnego o odszkodowanie, jeżeli uważa się, że poniosło się szkodę.

### **Najczęstsze kary**

Najczęściej stosowana przez komisję kara to nagana oraz upomnienie. Coraz częściej zdarza się odebranie licencji. Taką sankcję stosuje się zazwyczaj, gdy dochodzi do wyroku skazującego w procesie karnym lub cywilnym. Komisja sama nie może w ten sposób ukarać, ale ma prawo złożyć wniosek o odebranie licencji do ministra budownictwa. Rozpatrywanie sprawy trwa od 4 do 18 miesięcy. Postępowanie jest bezpłatne.