

***„******Kurs specjalistyczny w zakresie zarządzania nieruchomościami”***

***-- pierwszy etap szkolenia na tytuł "Dyplomowany Zarządca Nieruchomości"***

KrajowyInstytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa /po połączeniu IGPiM i IRM /- jako jednostka resortowa Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa organizuje

 w **Warszawie, ul. Targowa 45**

**200-godzinny****Kurs specjalistyczny w zakresie zarządzania nieruchomościami.** *Kurs przeznaczony jest dla osób z wykształceniem wyższym lub ze średnim, które chcą zdobyć wiedzę i umiejętności do zarządzania powierzonymi nieruchomościami różnego typu, którym powierzono zadanie zarządzania nieruchomościami, bądź poszukują pracy w charakterze zarządcy lub administratora nieruchomości.*

***Po ukończeniu Kursu i odbyciu szkolenia praktycznego – absolwent uzyskuje tytuł "Dyplomowany Zarządca Nieruchomości" potwierdzający kwalifikacje zawodowe – wydawany przez Polską Federację Zarządców Nieruchomości.***

*Warunkiem otrzymania Dyplomu jest uzyskanie pozytywnego wyniku postępowania kwalifikacyjnego (zdanie egzaminów po ukończeniu Kursu i po odbyciu 130-godzinnego szkolenia praktycznego: 100 godz. zajęć praktycznych i 30 godz. pracy własnej).*

*Uczestnik szkolenia może dokonać wyboru, tj. ukończyć jedynie Kurs stanowiący szkolenie teoretyczne i otrzymać zaświadczenie potwierdzające ukończenie tego etapu szkolenia.*

***Dwuetapowe szkolenie zapewnia ciągłość funkcjonowania zawodu zarządcy nieruchomości w nowych realiach rynkowych po deregulacji zawodu.***

***Program szkolenia i certyfikowania zarządców nieruchomości został opracowany w wyniku porozumienia trzech największych w Polsce organizacji zrzeszających zarządców nieruchomości tj:*** PFZN, PFSZN i PFOZAiWN. ***Federacje te reprezentują ponad 90% zrzeszonych stowarzyszeń zarządców nieruchomości.***

***Wymienione trzy Federacje prowadzą na platformie internetowej wspólny Rejestr Zarządców Nieruchomości i Pośredników w Obrocie Nieruchomościami.***

*Dwuetapowe szkolenie zostało oparte na obowiązujących do końca 2013 r. minimalnych wymogach Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, doświadczeniach Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i szkół wyższych – z uwzględnieniem standardów europejskich, w szczególności CEPI (Europejskiej Rady ds. Zawodów Nieruchomościowych) oraz doświadczeń amerykańskich, w szczególności IREM (Instytutu Zarządzania Nieruchomościami w Chicago).*

 Nasi absolwenci uzyskali już - jako pierwsi - w 2014 roku tytuł "**Dyplomowanego Zarządcy Nieruchomości.** Ich świadectwa kompetencji zawodowych mają pierwsze numery zaczynające się od nr PF/30001.

***Początek Kursu 17 marca, a zakończenie 21 października 2018 roku.***

***Program Kursu***

**I. Zarządzanie nieruchomościami jako działalność zawodowa**

**II. Pojęcia i definicje dotyczące nieruchomości**

**III. Stosunki cywilno-prawne**

**IV. Własności inne prawa rzeczowe**

**V. Gospodarka nieruchomościami**

**VI. Techniczne aspekty zarządzania nieruchomościami**

**VII. Podstawy prawa i postępowania administracyjnego**

**VIII. Wybrane zagadnienia z wiedzy ekonomicznej**

**IX. Postępowanie upadłościowe i postępowanie egzekucyjne**

**X. Źródła informacji o nieruchomościach**

**XI. Zarządzanie ekonomiczno-finansowe**

**XII. Przejmowanie nieruchomości do zarządzania**

**XIII. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi**

**XIV. Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi**

**XV. Wycena nieruchomości – wybrane zagadnienia**

**XVI. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami– wybrane zagadnienia**

**XVII. Doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami**

**XVIII. Podstawowe informacje o zarządzaniu nieruchomościami w państwach**

 **członkowskich Unii Europejskiej**

**XIX. Plan zarządzania nieruchomością**

**Program szczegółowy**

**I. Zarządzanie nieruchomościami jako działalność** **zawodowa**

1. Status prawny zarządcy nieruchomości

2. Zakres czynności zarządcy

3. Kształcenie teoretyczne i praktyczne

4. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych

5. Jakość zarządzania, pojęcie szczególnej staranności

6. Organizowanie się środowiska zarządców nieruchomości

7. Standardy zawodowe i kodeks etyki zawodowej zarządcy nieruchomości

**II. Pojęcia i definicje dotyczące nieruchomości**

1. Mienie jako kategoria prawa cywilnego

2. Nieruchomość jako składnik mienia

- definicje nieruchomości

- rodzaje nieruchomości – podział według kryterium podmiotowego i przedmiotowego

3. Nieruchomość jako kategoria ekonomiczna

**III. Stosunki cywilno-prawne**

1. Osoby fizyczne – zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych

2. Osoby prawne

- pojęcie osoby prawnej

- rodzaje osób prawnych

- rejestry osób prawnych

3. Jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej

- rodzaje jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej

- sposoby tworzenia jednostek nieposiadających osobowości prawnej

- uprawnienia jednostek nieposiadających osobowości prawnej w zakresie gospodarki nieruchomościami

4. Czynności prawne

- zasada swobody zawierania umów

- rodzaje umów

- oświadczenia woli

- wady oświadczenia woli, skutki nieważności oświadczeń

5. Reprezentacja uczestników obrotu cywilno-prawnego

- przedstawicielstwo

- pełnomocnictwo

- obrót nieruchomościami przez osoby nie posiadające pełnej zdolności do czynności prawnych

6. Sposoby rozporządzania prawami do nieruchomości – forma i treść

- sprzedaż

- zamiana

- najem i dzierżawa

- użyczenie

- darowizna

- dziedziczenie oraz wybrane zagadnienia prawa spadkowego

7. Wybrane zagadnienia prawa rodzinnego i opiekuńczego

8. Zasady reprezentowania Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w postępowaniu

 cywilnym

**IV. Własność** **i inne prawa rzeczowe**

1. Konstytucyjne gwarancje ochrony własności

2. Własność

3. Współwłasność

4. Użytkowanie wieczyste

5. Ograniczone prawa rzeczowe: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe, prawa do lokalu, hipoteka

6. Posiadanie

7. Najem, dzierżawa

**V. Gospodarka nieruchomościami**

1. Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami

- zasoby nieruchomości

- cele publiczne

- wywłaszczanie nieruchomości

- obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego

- prawo pierwokupu nieruchomości

- pierwszeństwo nabycia nieruchomości

- zasady podziałów nieruchomości

- opłaty adiacenckie

2. Zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego

3. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

4. Uwłaszczenie osób prawnych

**VI. Techniczne aspekty zarządzania nieruchomościami**

1. Podstawowe regulacje prawne

- definicje ustawy prawo budowlane

- obowiązki inwestora

- postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót

- utrzymanie obiektów budowlanych

2. Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, warunki techniczne

 użytkowania budynków mieszkalnych

4. Ochrona przeciwpożarowa w budynkach

5. Podstawowe definicje i zasady obliczania powierzchni i kubatury budynków, powierzchni pomieszczeń

6. Przegląd technologii w budownictwie

- podstawowe elementy konstrukcji budynków

- rodzaje konstrukcji w budownictwie

- rodzaje instalacji, systemów i urządzeń będących na wyposażeniu budynków o różnych funkcjach użytkowych

- technologie wykończenia budynków

7. Bezpieczeństwo użytkowe konstrukcji budynków

- przyczyny powstawania szkód budowlanych w obiektach budowlanych

- miejsca w budynkach szczególnie narażone na powstawanie szkód budowlanych

- metody zapobiegania szkodom w budynkach

8. Kontrola i przeglądy techniczne obiektów budowlanych

- okresowe przeglądy budynków

- okresowe przeglądy instalacji, systemów i urządzeń w szczególności związanych z ochroną przeciwpożarową

9. Bezpieczeństwo techniczne nieruchomości

- zagrożenia wynikające z działania sił natury i działalności człowieka

- plan bezpieczeństwa nieruchomości

- procedury bezpieczeństwa na wypadek wystąpienia zagrożenia

10. Proces inwestycyjno remontowy

- obowiązki formalno prawne

- decyzje administracyjne

- sposoby określenia potrzeb remontowych

- proces inwestycyjno – remontowy w obiektach zabytkowych

- aprobaty i kryteria techniczne wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania

**VII. Podstawy prawa i postępowania administracyjnego**

1. Zasady ogólne prawa administracyjnego

2. Struktura i kompetencje organów administracji publicznej

3. Postępowanie administracyjne – organy i ich właściwość miejscowa i rzeczowa

4. Strony postępowania administracyjnego i ich pe³nomocnicy

5. Decyzje i postanowienia

6. Odwołania

7. Wznowienie postępowania, uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji

8. Wydawanie zaświadczeń

9. Postępowanie sądowo-administracyjne

**VIII. Wybrane zagadnienia z wiedzy ekonomicznej**

1. Nieruchomość jako przedmiot zarządzania

2. Mechanizm funkcjonowania rynku nieruchomości

3. Rachunek ekonomicznej efektywności inwestycji

4. Zarządzanie przez wartość

**IX. Pos**t**ępowanie upadłościowe i postępowanie egzekucyjne**

1. Postępowanie upadłościowe

- warunki ogłoszenia upadłości

- tryb postępowania upadłościowego

- organy w postępowaniu upadłościowym

- zgłaszanie wierzytelności

- sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym

2. Postępowanie egzekucyjne

- egzekucja z nieruchomości według przepisów kpc

- postępowanie egzekucyjne w administracji

**X. Źródła informacji o nieruchomościach**

1. Źródła prawa miejscowego

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

2. Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste

- postępowanie wieczystoksięgowe

- treść ksiąg wieczystych

- zasady wieczystoksięgowe

- wpisy deklaratoryjne i konstytutywne

- wypisy z ksiąg wieczystych

3. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków)

4. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu

5. Inne źródła informacji o nieruchomościach

- rejestry budynków

- rejestry lokali

**XI. Zarządzanie ekonomiczno-finansowe**

1. Podstawy rachunkowości

2. Analiza sprawozdań finansowych

3. Zasady sporządzania budżetu dla nieruchomości

4. Sprawozdawczość zarządcy nieruchomości

- sprawozdania operacyjne

- deklaracje podatkowe

5. Analiza uwarunkowań i ocena sytuacji ekonomicznej nieruchomości

6. Prawo finansowe

7. Podatki i opłaty za posiadanie, używanie lub obrót nieruchomościami

**XII. Przejmowanie nieruchomości do zarządzania**

1. Oferty, negocjacje, pozyskiwanie obiektów do zarządzania

2. Podmioty, na rzecz których mogą być świadczone usługi zarządzania

- cele właściciela jako wytyczne dla działań zarządcy

- wzajemne relacje pomiędzy właścicielem a zarządcą

3. Umowa o zarządzanie

4. Zarządzanie operacyjne

- procedury przejęcia nieruchomości w zarządzanie

- regulaminy porządku domowego

- sposoby pobierania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz innych opłat

- kontrola obiektów i pomieszczeń

- postępowanie windykacyjne i eksmisje

- konserwacja i modernizacja obiektów i urządzeń

- nadzór nad obiektami

- zawieranie umów o dostawę mediów

- korzystanie z wykonawców zewnętrznych

5. Zawieranie umów najmu

- czynsze

- opłaty eksploatacyjne

- obowiązki wynajmującego i najemcy

**XIII. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi**

1. Definicje nieruchomości mieszkalnych

- samodzielność lokali mieszkalnych – definicja i parametry

- pomieszczenia przynależne do lokali

- nieruchomość wspólna

2. Odrębna własność lokali w świetle ustawy o własności lokali

- ustanawianie odrębnej własności lokali

- wspólnoty mieszkaniowe

- zasady zarządzania nieruchomością wspólną

- finansowanie zarządzania nieruchomością wspólną

3. Najem lokali mieszkalnych

- szczególne zasady najmu lokali mieszkalnych

- prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy

- ochrona praw lokatorów

- świadczenia (czynsze i opłaty wnoszone przez najemców lokali mieszkalnych; dodatki )

- lokale zamienne i lokale socjalne

4. Zarządzanie spółdzielczymi zasobami mieszkalnymi

- spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, organy spółdzielni i ich właściwości

- statuty i regulaminy spółdzielni, postępowanie wewnątrzspóółdzielcze

- spółdzielcze prawa do nieruchomości

- przekształcanie spółdzielczych praw do nieruchomości

- prawa i obowiązki członków spółdzielni

- świadczenia wnoszone przez członków spółdzielni

- zasady zarządzania zasobami mieszkaniowymi spółdzielni

5. Zasady zarządzania zasobami mieszkaniowymi Towarzystw Budownictwa Społecznego

6. Ocena ryzyka w zarządzaniu nieruchomościami mieszkalnymi

7. Kształtowanie polityki mieszkaniowej

- polityka mieszkaniowa Państwa

- fundusze i inne instytucje wspierające mieszkalnictwo

- gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego

**XIV. Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi**

1. Rodzaje nieruchomości – podział funkcjonalny

2. Charakterystyka instytucji najmu

3. Znaczenie najmu dla funkcjonowania budynków

- wyszukiwanie najemców – kryteria doboru

- umowa najmu

- analiza rynku i warunków oferowanych najemcom

- świadczenia wnoszone przez najemców

4. Prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy

5. Uwarunkowania w zarządzaniu poszczególnymi rodzajami nieruchomości niemieszkalnych

**XV. Wycena nieruchomości – wybrane zagadnienia**

1. Rzeczoznawstwo majątkowe jako działalność zawodowa

2. Rodzaje wartości nieruchomości

3. Wartość nieruchomości a cena nieruchomości

4. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości

5. Operat szacunkowy, wyciąg z operatu szacunkowego

6. Czynniki decydujące o wartości nieruchomości

**XVI. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami - wybrane zagadnienia**

1. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jako działalność zawodowa

3. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

4. Notariusz w obrocie nieruchomościami

**XVII. Doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami**

1. Obszar i zakres działalności zarządcy nieruchomości jako doradcy w zakresie zarządzania nieruchomościami

2. Metody i narzędzia pracy zarządcy nieruchomości jako doradcy

3. Zarządzanie nieruchomościami jako przedmiot doradztwa

**XVIII. Podstawowe informacje o zarządzaniu nieruchomościami w państwach członkowskich Unii Europejskiej (6 godz.)**

1. Źródła prawa unijnego

2. Zasady funkcjonowania administracji Unii Europejskiej

3. Podstawowe wiadomości o rynkach nieruchomości w krajach Unii Europejskiej

4.Wykonywanie zawodu zarządcy nieruchomości w Unii Europejskiej

5. Zasady uznawania kwalifikacji

6. Organizacje zawodowe zarządców nieruchomości w Unii Europejskiej

**XIX. Plan zarządzania nieruchomośc**ią

Metodyka sporządzania planów zarządzania dla różnych nieruchomości – grup nieruchomości.

 **Rozpoczęcie Kursu** nastąpi o godz. **9.00**w dniu **17 marca 2018 r. (sobota) w Warszawie przy ul. Targowej 45 w siedzibie Instytutu.**

 Koszt uczestnictwa w Kursie w zakresie Zarządzania Nieruchomościami wynosi

**2 400,- zł + 23% VAT** (w przypadku jednorazowej wpłaty przed rozpoczęciem Kursu zniżka o 200 zł). Płatność w ratach - zadatek 1 200,- zł. + VAT. **(VAT zwolniony w przypadku finansowania** **szkolenia co najmniej w 70% ze środków publicznych).** W pozostałych przypadkach obowiązuje podatek VAT.Opłaty za Kurs należy przesłać na konto Instytutu: **Alior Bank nr 85 2490 0005 0000 4530 6524 5505**

Terminy przewidywanych zjazdów: 17-18 marca, 7-8; 21-22 kwietnia,12-13; 19-20 maja,

 9-10 czerwca, 8-9 września, 6-7; 20-21 października 2018 roku.

**Zgłoszenie uczestnictwa** należy dokonać na adres Krajowego Instytutu Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, 03-728 Warszawa, ul. Targowa 45, pokój 27,

**tel./fax 22 619-78-97, 22 619-13-50, 22 677-30-92; e-mail:** **szkolenia@igpim.pl****.**

**Wymagane dokumenty:** wypełniona Karta Zgłoszenia, wypis z dowodu osobistego.

 Kierownik Zespołu ds. Szkoleń

 Ewa Kosiba

 Pełnomocnik Dyrektora

ds. Dydaktyki i Szkoleń

Ewa Kosiba