

## Obowiązki zarządcy

### Zarządzanie nieruchomościami - Czym zajmuje się zarządca nieruchomości?

Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu lub wskazywaniu decyzji strategicznych dotyczących nieruchomości. W wielu przypadkach zarządca nieruchomości zajmuje się również jej administrowaniem.

### Zarządzanie

Według kryteriów opracowanych przez wiodący w świecie Instytut **Zarządzania Nieruchomościami** (IREM) z siedzibą w Chicago, do czynności zarządzania nieruchomościami można zaliczyć w szczególności następujące funkcje:

- Analizowanie warunków rynku i rekomendacja lub zatwierdzanie stawek czynszowych w nieruchomości.
- Przygotowywanie, zatwierdzanie lub wykonywanie planów marketingowych w celu przyciągnięcia do **nieruchomości** potencjalnych najemców lub nabywców.
- Opracowywanie, wdrażanie lub akceptowanie programu utrzymania najemców.
- Określenie możliwego do ubezpieczenia ryzyka związanego z nieruchomością, rekomendacja ubezpieczenia i monitorowanie go.
- Analizowanie i kontrola wymagań finansowych nieruchomości oraz rekomendowanie właścicielowi potencjalnych źródeł funduszy.
- Odpowiedzialność za zgodność funkcjonowania nieruchomości z przepisami prawa i ochrony środowiska oraz doradzanie właścicielowi w zakresie potrzeby zasięgnięcia opinii eksperta.
- Monitorowanie wartości nieruchomości i ocena wpływu zmian wartości na realizację celów właściciela, ocena poprawności ustalenia wartości ubezpieczeniowej.
- Określanie i analizowanie alternatywnych sposobów wykorzystania nieruchomości, wdrażanie planu zmiany wykorzystania nieruchomości lub zatwierdzanie takiego planu (np. przekształcanie nieruchomości mieszkaniowej w komercyjną).
- Określanie, analiza i wdrażanie lub zatwierdzanie programów znacznych nakładów kapitałowych, obejmująca także, choć nie tylko programy naniesień kapitałowych i konserwacji.
- zatwierdzanie znaczących odchyłeń od budżetu, z wyjątkiem sytuacji awaryjnych.
- Analizowanie i zatwierdzanie wniosków w zakresie finansowania nieruchomości.
- Ustalanie reguł kontroli zarządczej i monitorowanie funkcjonowania nieruchomości
- Przeprowadzanie regularnych kontroli zgodnie z ustalonymi zasadami i procedurami.
- Określanie i zalecanie i zatwierdzanie nieruchomości do zbycia i nabycia.
- Opracowywanie, wdrażanie lub zatwierdzanie programu zabezpieczeń lub ochrony dla nieruchomości.
- Ustalanie lub monitorowanie i wprowadzanie zasad i procedur operacyjnych.
- Posiadanie uprawnienia do dokonywania wydatków.
- Przygotowywanie rocznych budżetów, łącznie z budżetami wydatków kapitałowych lub kontrolowanie i autoryzacja takich budżetów przygotowywanych przez inne osoby.
- Kontrola i zatwierdzanie przedkładanych właścicielowi sprawozdań finansowych łącznie z wymaganymi notami wyjaśniającymi.
- Ustalanie, zatwierdzanie lub monitorowanie przestrzegania zasad prowadzenia księgowości.

## **Administrowanie nieruchomościami**

Administrowanie nieruchomościami polega na wykonywaniu rutynowych czynności w zakresie obsługi nieruchomości i utrzymania jej w gotowości eksploatacyjnej w należytym stanie, a w szczególności:

- Kierowanie, bezpośrednio lub przez innych, personelem zatrudnionym na terenie nieruchomości, nadzorowanie pracowników lub bezpośrednich wykonawców wykonujących rutynowe prace utrzymaniowe lub naprawcze.
- Decydowanie, jakie usługi powinny być zakupione dla nieruchomości, określanie jakości zakupów i ich jakości, negocjowanie lub zatwierdzanie umów o świadczenie usług.
- Układanie i wdrażanie programu konserwacji zapobiegawczej dla nieruchomości.
- Rutynowe utrzymywanie kontaktów z najemcami w zakresie poziomu świadczonych usług i innych zagadnień związanych z zarządzaniem.
- Nadzorowanie wpłat wnoszonych przez najemców, łącznie z odpowiedzialnością za wpływy, prowadzenie zapisów księgowych, nadzorowanie rachunków bankowych i opóźnionych płatności.
- Administrowanie procesem wydzierżawiania i odnowy dzierżawy, negocjowanie lub kontrola i zatwierdzanie warunków najmu.