

WSTĘP

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

Mając na uwadze wskazaną powyżej definicję, zakres znaczeniowy zarządzania jest bardzo szeroki. Z tegoż „zarządzania” wyłoniła się węższa specjalizacja, która obecnie przeżywa rozkwit w dziale nieruchomości mieszkaniowych. Wznoszenie osiedli mieszkalnych posiadających budynki pod ciągłym dozorem ochrony, w tym budowanie nieruchomości objętych kodeksową współwłasnością, to obecnie norma na rynku mieszkaniowym. W celu jak najlepszego funkcjonowania, w tym rozwijania takich nieruchomości, doszło do wyodrębnienia z zakresu zarządzania funkcji administracyjnej.

Jak trafnie wskazał wyrok Sądu Najwyższego – administrator to osoba dokonująca wyłącznie czynności faktycznych, niebędąca zarządcą w rozumieniu ustawy o własności lokali¹.

Do 2014 roku każda osoba chcąca wykonywać zawód administratora nieruchomości winna uzyskać niezbędną licencję. Obecnie za pośrednictwem wprowadzania sukcesywnie zmian i „uwalniania” pewnych zawodów od obowiązku posiadania specjalistycznych uprawnień, zawód administratora może wykonywać każdy. Precyzyjniej można to ująć następująco – każdy, kto ma stalowe nerwy oraz abstrakcyjność myślenia o przepisach prawa, które stanowią podstawę działania, mimo że już dawno straciły na aktualności.

Nadzieja, jaka rosła w miarę upływu czasu wraz z pracami komisji sejmowej od początku 2015 roku nad nowelizacją ustawy o własności lokali, niestety okazała się wielkim rozczarowaniem. Licząc na modernizację przepisów prawa, w tym

¹ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2010 r., V CSK 52/10, OSNC 2011/4/48.

w szczególności dostosowanie ich do obecnych sytuacji na rynku nieruchomości, tak użytkownicy, jak i adresaci norm prawnych ustawy o własności lokali uzyskali jedynie kilka nowych przepisów innych, lekko korekcyjnie poprawionych. Tylko tyle. Niestety wiara w poprawę relacji międzysąsiedzkiej, która przekłada się na prawidłowe funkcjonowanie całej wspólnoty mieszkaniowej, była przedwczesna. Na temat wprowadzonych wraz z końcem sierpnia 2015 roku zmian do ustawy o własności lokali będzie mowa w dalszej części poradnika.

Powracając jednak do głównego tematu książki, ustawa o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych – tzw. ustawa deregulacyjna – wywróciła do góry nogami funkcjonowanie wielu zawodów, w tym właśnie zawodu administratora nieruchomości. Dzięki tej ustawie od 2014 roku każdy może zostać administratorem. Brak obowiązku posiadania specjalistycznej licencji umożliwia wykonywanie tej profesji bez konieczności poznania i umiejętności posługiwania się przepisami prawnymi, które są nieodłączne w życiu wszystkich administratorów. Ciągły rozwój gospodarki nieruchomościami skutkuje powstawaniem nowych przedsiębiorstw oferujących usługi administracyjne. Zatem możemy zaobserwować stałe zapotrzebowanie na zatrudnienie osób odpowiedzialnych za administrowanie nieruchomościami.

Niestety często nowo zatrudnieni administratorzy źle interpretują literę prawa, a co za tym idzie w nieprawidłowy sposób wykonują swoje obowiązki nałożone na nich przez ustawę. W celu jak najlepszego i profesjonalnego świadczenia usług administracyjnych nieruchomości niezbędne jest stworzenie przewodnika – mapy po gąszczu przepisów prawnych. Proponowana pozycja *Administrator nieruchomości. Zagadnienia prawne i praktyczne* chce wyjść wszystkim oczekiwaniom naprzeciw. W książce będzie można znaleźć odpowiedzi na nurtujące wszystkich użytkowników nieruchomości pytania, w tym m.in.: gdzie kończy się rola administratora, a zaczyna prawo własności lokatora? Co oznacza nieruchomość wspólna, jak ją rozumieć? Czy balkon to jeszcze własność należąca do właściciela przynależnego lokalu, czy już własność wspólna wszystkich mieszkańców nieruchomości? Jak efektywnie współpracować z zarządem wspólnoty mieszkaniowej? Lista pytań, jakie każdy nowo zatrudniony administrator zadaje jest nieskończona. Właśnie na nie każdy czytelnik odnajdzie odpowiedź w niniejszej książce.

Wszystkie opisywane w przewodniku sytuacje to wydarzenia, które miały miejsce w życiu administratora nieruchomości, ze zmianą danych osób „występujących” w przykładach. Dzięki wskazaniu prawdziwych sytuacji administrator będzie wiedział jak sobie poradzić z lokatorem oczekującym prawnej i rzetelnej odpowiedzi na zadane żądanie.

Po lekturze poradnika nie będzie już problemem stworzenie umowy o zarządzanie nieruchomością czy poruszanie się w „rubrykach” księgi wieczystej nieruchomości. W dalszej części można odnaleźć omówienie prawdziwych problemów każdej wspólnoty mieszkaniowej i administracji, takich jak np. źle zaparkowany

samochód w garażu czy wątpliwość, kiedy interwencja policji jest wskazana, a kiedy wręcz niemożliwa?

W gąszczu prezentowanych zagadnień można odnaleźć komentarz do ustawy o własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami czy Prawa budowlanego. Prezentowane przepisy stanowią nieodłączną sferę życia administratora. Składana na Państwa ręce pozycja ma na celu praktyczne wskazanie jak interpretować nieaktualne już przepisy do obecnych realiów, nie znajdzie się tutaj suchych opisów przeróżnych sytuacji, zrozumiałych jedynie dla praktyków prawa. Głównym celem niniejszej książki jest wykazanie jak prawidłowo interpretować przepisy w celu zapewnienia najlepszego funkcjonowania administracji nieruchomości.

Śmiało można powiedzieć, że po lekturze poradnika każdy będzie wiedział jak prawidłowo wykonywać funkcję administratora. Ponadto będzie to praktyczny wyznacznik, czego lokator może wymagać zarówno od zarządu nieruchomości, jak i od administratora. Dzięki prostemu językowi przekazu książka będzie zrozumiana przez nieprofesjonalnych użytkowników prawa.

Jak wskazuje sam tytuł głównym odbiorcą są administratorzy nieruchomości, którzy muszą stosować prawo na co dzień, choć nie mają wykształcenia kierunkowego. Nadto poradnik może znaleźć adresatów w kręgu sędziów, adwokatów, radców prawnych, aplikantów tych zawodów prawniczych. Może również być ona przydatna wszystkim, którzy mają do czynienia z prawem mieszkaniowym.