

# (De) regulacja zawodu zarządcy nieruchomości

Już prawie pięć lat minęło od deregulacji zawodu zarządcy i pośrednika w obrocie nieruchomościami. Obecnie zaczyna się już odczuwać wpływ braku solidnej edukacji i kryteriów weryfikacji na poziom wiedzy osób trafiających do zawodu. Jest jednak na to sposób.

**D**o końca 2013 roku zawód zarządcy nieruchomości wymagał posiadania państwowej licencji zawodowej, którą można było uzyskać przy spełnieniu określonych warunków. Dla około 5000 osób pracujących w zawodzie administratora minimum pięć lat, licencja wydawano bez dodatkowych warunków. Dla osób posiadających co najmniej wykształcenie średnie, uzyskanie licencji wymagało ukończenia półrocznego kursu, po którym należało jeszcze odbyć półroczną praktykę i napisać plan zarządzania wybraną nieruchomością. Taki plan musiał być napisany zgodnie z ustalonymi zasadami z uwzględnieniem matematyki finansowej. Ostatecznym sprawdzianem przygotowania do wykonywania zawodu zarządcy było przystąpienie do pisemnego egzaminu w formie testu, po którego zdaniu należało jeszcze przystąpić do egzaminu ustnego.

Wymagania były duże, ale wysoko ustawiona poprzeczka weryfikacji sprawiała, że do zawodu zarządcy trafiały osoby najlepiej przygotowane, posiadające znaczną wiedzę i rozeznanie w obowiązującym prawodawstwie, organizacji państwa i jego organów, w gospodarce przestrzennej czy bezpieczeństwie technicznym i przeciwpożarowym. Efektem takiej weryfikacji było powstanie grupy zawodowej złożonej z najlepszych profesjonalistów, których wysoki poziom dodatkowo wzmacniał wymóg corocznego uczestniczenia w różnego rodzaju szkoleniach zawodowych.

Na straży właściwych praktyk stała również Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, której zadaniem było ocenianie i sankcjonowanie zgłoszonych do Ministerstwa Infrastruktury przypadków niewłaściwego zarządzania nieruchomościami.

Tak ustalone zasady zarządzania nieruchomościami sprawiała, że rynek funkcjonował poprawnie i jakiegokolwiek zmiany w tej materii nie były potrzebne. Niestety czasami to co funkcjonuje dobrze, niektórzy chcą koniecznie poprawić. A w związku z tym, że lepsze jest wrogiem dobrego, jedną nieprzemyślaną dobrze decyzją zniszczono dorobek wielu ludzi związanych z zawodem zarządcy nieruchomości, przyczyniając się do drastycznego obniżenia poziomu wykształcenia.

## Jak teraz jest?

Oceniając rynek pracy po 2014 roku, nietrudno nie zauważyć, że przybywa osób nie znających podstawowych regulacji prawnych, dokumentów niezbędnych do prowadzenia nieruchomości, rodzajów i terminów czynności kontrolnych, konserwacyjnych. Wielu czynności się nie planuje, co skutkuje coraz większą liczbą niedociągnięć, braków czy uchybień. Zamiast planowania operacyjnego i finansowego, nowe kadry skupiają się przede wszystkim na bieżącym usuwaniu awarii, a przecież przy wykonywaniu kompletnych i zaplanowanych przeglądów technicznych do większości awarii by nie doszło.

Coraz bardziej zauważalny jest brak zarządców posiadających odpowiednie przygotowanie merytoryczne i praktyczne do zarządzania znaczną wartością, bezpieczeństwem ludzi, bezpieczeństwem technicznym i bezpieczeństwem środowiska.

Deregulacja tak bardzo odpowiedzialnej profesji spowodowała między innymi:

- zawodowy „wtórny analfabetyzm”, gdzie nieliczni jedynie zarządcy uczestniczą w szkoleniach utrwalających wiedzę czy podnoszących kwalifikacje;
- obniżenie poziomu bezpieczeństwa pożarowego i technicznego nieruchomości.

Założeniem deregulacji zawodu było jego „otwarcie” dla wszystkich, co miało oznaczać rynkową wolność, ale wolność nie oznacza braku zasad i reguł. Zderegulowanie zawodu zarządcy spowodowało likwidację tych zasad, których wymóg stosowania stanowił o jego sile, a przede wszystkim o bezpieczeństwie ludzi. Coraz rzadziej pojawia się planowanie operacyjno-finansowe, obejmujące okres 20 czy 50 lat, a przecież przeciętny budynek wielolokalowy murowany powinien funkcjonować przez 200 lat. Kto to powinien wiedzieć, jak nie wyedukowany zarządca?

## Jak poprawić obecną sytuację?

Uważam, że naprawę obecnej sytuacji należałoby rozpocząć od ustalenia zasad wykształcenia przyszłego zarządcy nieruchomości, czym powi-

nien zająć się rynek edukacyjny, który obecnie nie spełnia swojej roli w stopniu oczekiwanym przez właścicieli nieruchomości. Ponadto, konkurencyjność na rynku edukacyjnym zamiast podniesienia jakości kształcenia spowodowała jego drastyczne obniżenie. Warto przypomnieć, że wykształcenie zarządcy nieruchomości sprzed deregulacji zawodu wymagało 200 godzin edukacyjnych szkoleń i 200 godzin edukacyjnych praktyki. Obecnie cały proces szkolenia wynosi średnio 50 godzin edukacyjnych.

Aby poprawić obecną sytuację, w celu zapewnienia odpowiedniego poziomu zasilenia podmiotów administrujących nieruchomościami, pojawia się potrzeba przygotowania zarządców w specjalizacji **technika administratora nieruchomości**.

To, co w tej propozycji jest najważniejsze, to przede wszystkim ujednolicenie systemu edukacji, w którym wiodącą rolę miałyby te organizacje, które posiadają wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu szkoleń, jak federacje i stowarzyszenia zawodowe.

Kształcenie w tym zawodzie mogłoby odbywać się w zawodowych szkołach średnich oraz w systemie kursów organizowanych i przez federacje i stowarzyszenia zawodowe. Najistotniejsze, aby zasady i wymagania programowe były jednolite na terenie całego kraju, a otrzymanie dyplomu technika wymagałoby zdania państwowego egzaminu. Ilość godzin edukacyjnych, jak i czas kształcenia pozostałby na poziomie sprzed deregulacji.

Aby pomysł zrealizować potrzeba powszechnego zainteresowania środowiska zawodowego, co jest prawdopodobne, tym bardziej że kompletna dokumentacja dla uruchomienia projektu została już przygotowana. Powołanie zawodu technika administratora nieruchomości jest nie tylko odpowiedzią na zapotrzebowanie społeczne, ale również szansą dla ogólnokrajowego rynku pracy, oczekującego odpowiednio przygotowanych specjalistów. Zrealizowanie tego projektu, to przede wszystkim szansa na odbudowanie prestiżu, a przede wszystkim zauważalne **podniesienie poziomu bezpieczeństwa mieszkańców**.

Obecnie prace na realizacją projektu trwają... ●