

Wstęp	9
--------------------	----------

Rozdział 1

Funkcjonowanie rynku usług zarządzania nieruchomościami	11
--	-----------

1.1. Rozwój zawodowego zarządzania nieruchomościami	11
1.1.1. Ewolucja zarządzania nieruchomościami w Stanach Zjednoczonych.....	12
1.1.2. Ewolucja zarządzania nieruchomościami w krajach Europy Zachodniej.....	15
1.1.3. Kształtowanie się zawodu zarządcy nieruchomości w Polsce	17
1.2. Istota rynku usług zarządzania nieruchomościami	20
1.2.1. Właściciele nieruchomości zlecający zarządzanie	24
1.2.2. Podmioty zarządzające nieruchomościami	26
1.2.3. Outsourcing usług zarządczych i wspomagających	34
1.2.4. Umowa o zarządzanie nieruchomością.....	40
1.3. Model rynku usług zarządzania nieruchomościami.....	43
1.4. Czynniki rozwoju rynku usług zarządzania nieruchomościami	44

Rozdział 2

Procedury w zarządzaniu nieruchomościami	47
---	-----------

2.1. Wybór zarządcy nieruchomości dla obiektu – analiza kosztów i korzyści	47
2.2. Współpraca zarządcy z deweloperem.....	50
2.3. Przejmowanie nieruchomości do zarządzania	53
2.3.1. Założenia procesu przejmowania nieruchomości	54
2.3.2. Etapy procedury przejmowania nieruchomości	55
2.4. Dostosowanie zakresu obsługi nieruchomości	66
2.5. Ocena jakości pracy zarządcy.....	74
2.5.1. Kryteria i wskaźniki stosowane do oceny pracy zarządcy	74
2.5.2. Błędy popełniane przez zarządców nieruchomości	79
2.5.3. Przyczyny rezygnacji z usług zarządczych	81

Rozdział 3

Świadczenie usług zarządzania nieruchomościami w USA	83
3.1. Uwarunkowania prawne działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami	83
3.1.1. Instytucje skupiające podmioty zarządzające nieruchomościami i ich rola na rynku nieruchomości	85
3.1.2. Etyka i standardy zawodowe.....	87
3.1.3. Dane statystyczne dotyczące zarządców nieruchomości w USA ..	88
3.2. Organizacja podmiotów zarządzających nieruchomościami	90
3.2.1. Formy organizacyjno-prawne firm zarządzających	90
3.2.2. Źródła pochodzenia kapitału	91
3.2.3. Oddziały firm zarządzających nieruchomościami	92
3.2.4. Doświadczenie zawodowe	92
3.2.5. Zatrudnienie	93
3.2.6. Działania marketingowe i formy reklamy stosowane przez podmioty zarządzające	95
3.3. Obsługiwane segmenty rynku nieruchomości	97
3.4. Rodzaje, sposób świadczenia oraz cena oferowanych usług	100
3.4.1. Usługa zarządzania i sposób jej świadczenia	100
3.4.2. Usługi dodatkowe	102
3.4.3. Cena usług zarządczych	103
3.5. Sytuacja podmiotów zarządzających na rynku nieruchomości w USA ..	105
3.5.1. Ocena sytuacji finansowej i poziomu rozwoju firm	105
3.5.2. Bieżąca ocena rynku usług zarządzania nieruchomościami	107
3.5.3. Wpływ kryzysu na amerykański rynek usług zarządzania nieruchomościami	109
3.5.4. Prognoza rozwoju rynku usług zarządzania nieruchomościami w USA	109

Rozdział 4

Zarządzanie nieruchomościami w Niemczech na tle regulacji w Unii Europejskiej	111
4.1. Uregulowania prawne związane z prowadzeniem działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami w UE	111
4.2. Świadczenie usług zarządzania nieruchomościami w Niemczech	116
4.2.1. Instytucje skupiające podmioty zarządzające nieruchomościami i ich rola na niemieckim rynku nieruchomości	118

4.2.2. Organizacja podmiotów zarządzających nieruchomościami	120
4.2.3. Obsługiwane segmenty rynku nieruchomości	125
4.2.4. Rodzaje, sposób świadczenia oraz cena oferowanych usług	129
4.3. Sytuacja podmiotów zarządzających nieruchomościami w Niemczech .	135
4.3.1. Ocena sytuacji finansowej i poziomu rozwoju firm	135
4.3.2. Wpływ kryzysu na niemiecki rynek usług zarządzania nieruchomościami	138
4.3.3. Prognoza rozwoju rynku usług zarządzania nieruchomościami w Niemczech	139

Rozdział 5

Uwarunkowania prawne i praktyka zarządzania nieruchomościami

w Polsce	143
5.1. Regulacje prawne świadczenia usług zarządzania nieruchomościami	143
5.1.1. Status zawodu zarządcy przed i po wejściu w życie przepisów deregulacyjnych	143
5.1.2. Profil zarządcy nieruchomości w Polsce	146
5.1.3. Organizacje zawodowe zarządców nieruchomości	148
5.2. Obowiązki zarządców nieruchomości w świetle obowiązujących przepisów prawa	151
5.2.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami	151
5.2.2. Ustawa o statystyce publicznej	152
5.2.3. Ustawa o dodatkach mieszkaniowych	152
5.2.4. Ustawa o ochronie danych osobowych	153
5.2.5. Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach	154
5.2.6. Ustawa Kodeks wykroczeń	154
5.2.7. Ustawa Prawo budowlane – wybrane obowiązki	154
5.3. Doświadczenia podmiotów świadczących usługi zarządzania	157
5.3.1. Formy organizacyjno-prawne podmiotów zarządzających	157
5.3.2. Obsługiwane segmenty rynku nieruchomości	160
5.3.3. Zatrudnienie w firmach zarządzających	163
5.3.4. Działania marketingowe i formy reklamy stosowane przez podmioty zarządzające	165
5.3.5. Rodzaje oferowanych usług	166
5.3.6. Cena usług zarządzania nieruchomościami	168
5.3.7. Kondycja rynkowa polskich podmiotów zarządzających nieruchomościami	169

5.3.8. Ocena bieżącej sytuacji rynku usług zarządzania nieruchomościami	171
5.3.9. Prognoza przyszłości rynku usług	173

Rozdział 6

Perspektywy rozwoju rynku usług zarządczych w Polsce i na świecie

6.1. Kierunki zmian w zarządzaniu nieruchomościami	175
6.1.1. Nowe źródła popytu na usługi zarządzania nieruchomościami ...	175
6.1.2. Zmiana roli poszczególnych funkcji zarządzania nieruchomościami	178
6.2. Analiza porównawcza rozwoju rynku usług zarządczych	179

Aneks

Przykładowe wzory dokumentów związanych z zarządzaniem

nieruchomościami	187
Umowa o zarządzanie nieruchomością	187
Lista kontrolna do wyboru zarządcy nieruchomości	193
Protokół zdawczo-odbiorczy nieruchomości	198
Ankieta oceny pracy zarządcy nieruchomości	204

Bibliografia	207
---------------------------	------------