

Spis treści

Wstęp	11
Rozdział 1	
Zarządca a nieruchomości	15
1.1. Rola zarządcy nieruchomości komercyjnych	15
1.1.1. Uregulowania prawne	15
1.1.2. Zarządca a właściciel nieruchomości	16
1.1.3. Interdyscyplinarny charakter procesu zarządzania nieruchomościami komercyjnymi	19
1.2. Biurowiec – nieruchomości komercyjna	21
1.2.1. Klasyfikacja budynków biurowych	22
1.2.2. Specyfikacja standardów budynków biurowych według Warsaw Research Forum	23
1.3. Źródła informacji o nieruchomościach	24
1.3.1. Księgi wieczyste	25
1.3.2. Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości)	25
1.3.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	29
1.3.4. Mapa zasadnicza	31
1.3.5. Porównanie zakresu źródeł informacji o nieruchomościach	31
Rozdział 2	
Umowa o zarządzanie nieruchomością	32
2.1. Uregulowania prawne dotyczące umowy o zarządzanie nieruchomością	33
2.1.1. Podstawa prawna i forma zawarcia umowy	33
2.1.2. Elementy umowy o zarządzanie	33
2.2. Biznesplan i budżet	38
2.2.1. Biznesplan	38
2.2.2. Budżet	39
2.3. Raporty z zarządzania nieruchomością	42

2.4. Przejmowanie nieruchomości komercyjnej w zarządzanie	43
2.4.1. Przejmowanie nieruchomości bezpośrednio po zakończeniu procesu inwestycyjnego	43
2.4.2. Przejmowanie nieruchomości od dotychczasowego zarządcy ...	44
2.4.3. Harmonogram przejmowania nieruchomości w zarządzanie ...	46
 Rozdział 3	
Zagadnienia prawne i finansowe	49
3.1. Nieruchomości	49
3.1.1. Nieruchomości gruntowe	49
3.1.2. Nieruchomości budynkowe	50
3.1.3. Nieruchomości lokalowe	52
3.2. Własność a użytkowanie wieczyste nieruchomości	53
3.2.1. Własność	53
3.2.2. Użytkowanie wieczyste	58
3.2.3. Własność a użytkowanie wieczyste nieruchomości – porównanie	62
3.3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	63
3.3.1. Procedura	63
3.3.2. Opłata za przekształcenie	64
3.4. Podatki i opłaty związane z nieruchomościami	67
3.4.1. Uwagi wstępne	67
3.4.1. Podstawowe pojęcia prawa podatkowego	69
3.4.3. Rodzaje podatków związanych z nieruchomościami	71
3.4.4. Opłaty związane z nieruchomościami	81
3.5. Służebności	103
3.5.1. Uwagi wstępne	103
3.5.2. Służebność gruntowa	105
3.5.3. Służebność osobista	108
3.5.4. Służebność przesyłu	109
3.6. Czynności notarialne	111
3.6.1. Księgi wieczyste	111
3.6.2. Akt notarialny	114
3.7. Zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części	115
3.8. Pozwolenie na budowę a zgłoszenie, czyli na jakiej podstawie można rozpocząć budowę	116
3.8.1. Pozwolenie na budowę	117
3.8.2. Pozwolenie na użytkowanie	124
3.8.3. Uczestnicy procesu budowlanego	125
3.8.4. Remont a przebudowa – przepisy w skrócie	130

3.9. Pomiary powierzchni	131
3.9.1. Pomiar do celów podatku od nieruchomości (PoN)	132
3.9.2. Krajowe i zagraniczne normy pomiaru	133
3.10. Hipoteka – zabezpieczenie finansowania nieruchomości	137
3.10.1. Podstawa i zasady prawne	138
3.10.2. Przedmiot hipoteki	140
3.10.3. Rodzaje hipotek	141
3.10.4. Wygaśnięcie hipoteki	142
3.11. Rachunkowość	143
3.11.1. Podstawa prawna i przedmiot rachunkowości	143
3.11.2. Rachunkowość w zarządzaniu nieruchomościami	144

Rozdział 4

Zarządzanie najmem	147
4.1. Umowa najmu	147
4.1.1. Uregulowania prawne dotyczące umowy najmu	147
4.1.2. Elementy umowy najmu	150
4.1.3. Zakończenie umowy najmu	171
4.1.3. Pozostałe zagadnienia uwzględniane w umowie najmu	178
4.1.4. Podsumowanie głównych zapisów umowy najmu	182
4.2. Regulamin budynku	184
4.2.1. Treść regulaminu	184
4.2.2. Korzystanie z pomieszczeń zajmowanych przez najemcę	186
4.3. Zabezpieczenia roszczeń wynajmującego w umowie najmu	190
4.3.1. Rodzaje zabezpieczeń umów najmu	190
4.3.2. Charakterystyka zabezpieczeń	191
4.4. Windykacja	198
4.4.1. Podział czynności windykacyjnych	198
4.4.2. Procedury windykacyjne	198
4.5. Opłaty eksploatacyjne	199
4.5.1. Grupy kosztów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości	199
4.5.2. Koszty w ramach opłaty eksploatacyjnej	200
4.5.3. Koszty ponoszone przez najemcę poza opłatą eksploatacyjną ...	203
4.6. Zarządzanie procesem wynajmu	203
4.7. Relacje z najemcami i udogodnienia dla użytkowników budynku	207
4.7.1. Budowanie dobrych relacji z najemcami	207
4.7.2. Wprowadzanie udogodnień	209
4.8. Marketing w zarządzaniu biurową nieruchomością komercyjną	210
4.8.1. Analiza SWOT	210
4.8.2. Marketing bezpośredni i reklama	211

4.8.3. Kształtowanie wizerunku	212
4.8.4. Akcje charytatywne	212
Rozdział 5	
Serwisy i media	215
5.1. Obsługa techniczna	215
5.1.1. Umowa na obsługę techniczną budynku	216
5.1.2. Personel techniczny	218
5.1.3. Raporty i sprawozdania serwisu technicznego	220
5.1.4. Zmiana serwisu technicznego – o czym należy pamiętać	221
5.2. Zarządzanie mediami	222
5.2.1. Energia elektryczna, ciepła, gazowa	223
5.2.2. Woda i ścieki	224
5.2.3. Sposoby rozliczania mediów	225
5.3. Zarządzanie infrastrukturą teleinformatyczną	225
5.3.1. Wyposażanie budynku w urządzenia teleinformatyczne i rozliczanie kosztów korzystania z nich	225
5.3.2. Zadania i obowiązki zarządcy infrastruktury teleinformatycznej	227
5.4. Ochrona fizyczna osób i mienia	229
5.4.1. Umowa o świadczenie usług ochrony obiektu i mienia	229
5.4.2. Osobowe i techniczne środki ochrony	230
5.4.3. Zmiana firmy zajmującej się ochroną fizyczną	234
5.5. Utrzymanie czystości	235
5.5.1. Czynności wykonywane na bieżąco i okresowo oraz sezonowość prac	236
5.5.2. Kalkulowanie kosztów	236
5.5.3. Personel i sprzęt	236
5.5.4. Procesy technologiczne umożliwiające wydłużenie okresu użytkowania elementów budynku	238
5.5.5. Audyty utrzymania czystości	239
5.6. Odśnieżanie dachu budynku	240
5.6.1. Odpowiedzialność za odśnieżanie dachu	240
5.6.2. Częstotliwość usuwania śniegu i określanie obciążenia dachu ..	240
5.6.3. Kary za nieusunięcie śniegu z dachu	243
5.7. Ochrona przeciwpożarowa	243
5.7.1. Regulacje prawne	243
5.7.2. Umowa o świadczenie usług z zakresu ochrony przeciwpożarowej ..	245
5.7.3. Inspektor a specjalista ochrony przeciwpożarowej	245
5.7.4. Techniczne środki zabezpieczenia przeciwpożarowego	246

5.7.5. Podział budynków na grupy wysokości i ze względu na kategorie zagrożenia ludzi	249
5.7.6. Strefa pożarowa i ewakuacja	250
5.7.7. Uzgadnianie projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej	253
5.8. Usuwanie nieczystości	254
5.8.1. Zasady dotyczące segregacji	254
5.8.2. Deklaracja o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	255
5.8.3. Odbiór zużytych baterii	256
5.8.4. Kompostownik	257
5.9. Dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja (DDD)	258
5.9.1. Dezynfekcja	258
5.9.2. Dezynsekcja	258
5.9.3. Deratyzacja	260
5.10. Utrzymanie zieleni	260
5.10.1. Prace pielęgnacyjno-ogrodnicze	261
5.10.2. Obowiązki firmy zajmującej się utrzymaniem zieleni	261
5.11. Źródła informacji o kontrahentach	262
5.11.1. Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej (CEIDG)	263
5.11.2. Krajowy Rejestr Sądowy (KRS)	263
5.11.3. Wywiadownie gospodarcze	265
5.12. Usługodawcy – konkursy ofert	265
Rozdział 6	
Zagadnienia z zakresu obsługi technicznej	269
6.1. Budynek inteligentny	269
6.1.1. Systemy funkcjonujące w budynkach inteligentnych	269
6.1.2. Zasady działania systemów	271
6.2. Książka obiektu budowlanego	272
6.2.1. Podstawa prawna prowadzenia KOB	272
6.2.2. Zasady prowadzenia KOB	274
6.2.3. Zawartość KOB	276
6.3. Przeglądy okresowe	282
6.4. Prace szczególnie niebezpieczne – bezpieczeństwo budynku	285
6.4.1. Podstawa prawna	285
6.4.2. Rodzaje prac szczególnie niebezpiecznych	285
6.5. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku	289

6.5.1. Podstawa prawna	289
6.5.2. Zastosowanie świadectwa charakterystyki energetycznej	289
Rozdział 7	
Budynek a środowisko	291
7.1. Ochrona środowiska	291
7.1.1. Podstawa prawna i podstawowe pojęcia	291
7.1.2. Ośrodki gromadzące dane o emisji substancji do środowiska ..	292
7.2. Green Building, czyli zielony budynek	294
7.2.1. Systemy certyfikacji ekologicznej	295
7.2.2. Rola zarządcy w procesie certyfikacji ekologicznej budynku	299
7.2.3. Koszty wdrożenia rozwiązań pozwalających uzyskać certyfikat	300
7.2.4. Rozwiązania proekologiczne	300
Aneks	
Wzory dokumentów i ważne daty w pracy zarządcy	303
1. Wzór listu intencyjnego	303
2. Książka obiektu budowlanego – przykłady wypełnienia	307
3. Najważniejsze obowiązki i terminy dla zarządcy wynikające z przepisów prawa polskiego	316
4. Wykaz świąt narodowych i państwowych, w które na budynkach wywieszane są flagi	317
Bibliografia	319
Wykaz aktów prawnych	320
Informacja o Autorce	323