



# REALNOŚĆ

Magazyn świata nieruchomości



KONGRES  
ROZWOJU MIESZKALNICTWA

# Magazyn **REALNOŚĆ**

## SPIS TREŚCI

---

- 3   ▪   **Wstęp**
  
- 4   ▪   **Rozmowa z Panią Kariną Grobelny – licencjonowanym zarządcą nieruchomości i pośrednikiem w obrocie nieruchomościami KIGN**
  
- 6   ▪   **Manager Najmu Nieruchomości – nowy zawód w branży**
  
- 8   ▪   **Relacja z V Kongresu Rozwoju Mieszkalnictwa w Pile**
  
- 12  ▪   **Relacja z VII Gali Finałowej konkursu „Inwestycja Roku”**
  
- 16  ▪   **Regulacje przepisów zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami**
  
- 18  ▪   **Wywiad z Panem Jerzym Krukiem – Prezesem Zarządu SM „Metalowiec” we Wrocławiu**
  
- 21  ▪   **Wydarzenia KIGN**
  
- 22  ▪   **Po XIII edycji Forum dla Zarządców Nieruchomości**
  
- 24  ▪   **Z życia Delegatur**
  
- 26  ▪   **Spotkanie w Gorlicach z Burmistrzem**
  
- 27  ▪   **Kursy KIGN**



©  
Krajowa Izba  
Gospodarki  
Nieruchomościami

Kwartalnik REALNOŚĆ Wydawca: Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami, ul. Mickiewicza 29, 40-085 Katowice  
NIP: 9542748018; e-mail: [biuro@kign.pl](mailto:biuro@kign.pl); Biuro Wydawcy: Anna Czaja; e-mail: [a.czaja@kign.pl](mailto:a.czaja@kign.pl);  
Redaktor Prowadzący: Magdalena Knappek; e-mail: [m.knappek@kign.pl](mailto:m.knappek@kign.pl); tel. 505-702-011;  
Korekta: Jolanta Juszczyk; Opracowanie Graficzne: Olga Grzegory.

Wszystkie umieszczone w magazynie REALNOŚĆ teksty, zdjęcia, grafiki oraz ich układ podlegają prawu autorskiemu i innym przepisom o ochronie własności intelektualnej. Treści nie wolno kopiować w celu ich wykorzystania komercyjnego lub przekazania osobom trzecim, ani też ich zmieniać i wykorzystywać w innych mediach (w tym serwisach internetowych i sieciach społecznościowych) bez uprzedniej zgody Wydawcy.

Prawa do zdjęć w magazynie REALNOŚĆ posiada Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami lub jej partnerzy, którzy udostępnili zdjęcia celem publikacji. Wszelkie prawa zastrzeżone. Redakcja nie bierze odpowiedzialności za treść reklam i ogłoszeń.



## Drodzy czytelnicy,

ostatni czas obfitował w szereg interesujących i ważnych dla przyszłości rynku nieruchomości wydarzeń, zwłaszcza w sektorze legislacyjnym. Pracowaliśmy w Ministerstwie Rozwoju i Technologii nad propozycjami zmian do:

1. „Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” – w zakresie problemów powstałych na tle wynajmu mieszkań na rynku prywatnym, głównie w związku z nieuczciwym zachowaniem lokatorów,
2. „Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych” – w zakresie usprawnienia funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych oraz
3. „Ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa” – w zakresie problematyki związanej z najmem mieszkań w TBS / SIM. Nasze wypracowane postulaty związane z powyższymi aktami zostały przedstawione Ministerstwu.

Drugim istotnym wydarzeniem były konsultacje zmian w zakresie prawa dotyczącego pośredników w obrocie nieruchomościami. Ministerstwo poddało do rozważenia cztery tematy związane z funkcjonowaniem rynku pośrednictwa. W związku z tym faktem, w formie spotkania online, odbyła się konferencja zarządów organizacji związanych z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami w Polsce, zorganizowana przez PFRN, w której aktywny udział wzięli przedstawiciele naszej Izby. Staraliśmy się zwrócić uwagę na pilniejsze potrzeby zmian w „Ustawie o gospodarce nieruchomościami”, jak przywrócenie obowiązkowych szkoleń dla Pośredników i Zarządców Nieruchomości, wprowadzenie do ustawy Kodeksu Etyki, jak również przywrócenie funkcjonowania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Wszystkie te zagadnienia uzyskały uznanie i aprobatę zebranego gremium.

Natomiast w Pile zorganizowaliśmy aż trzy wydarzenia, związanych z naszą działalnością. Kongres Rozwoju Mieszkalnictwa – odbywający się pod patronatem Ministerstwa Rozwoju i Technologii – gościł uczestników z całej Polski. W trakcie tej konferencji mogliśmy wysłuchać wykładu dotyczącego przyszłości energetycznej mieszkalnictwa w Polsce, który wygłosił Prezydent Piły, Pan Piotr Głowski oraz Pani Izabela Drelich-Sikorska – przedstawiciel Ministerstwa Rozwoju i Technologii Departamentu Gospodarki Niskoemisyjnej, radca w Wydziale Efektywności Energetycznej Budynków, która przedstawiła aktualny stan usuwania azbestu z budynków w naszym kraju.

W tym samym miejscu, odbyła się VII Gala Finałowa konkursu „Inwestycja Roku”, podczas której ogłoszone zostały wyniki oraz nastąpiło uhonorowanie i nagrodzenie laureatów. Gościem specjalnym wydarzenia był wiceminister MRiT Grzegorz Piechowiak, który wręczył medale nadawane przez Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami „Zasłużony dla Gospodarki Nieruchomościami”.

Ciesząc się dużym zainteresowaniem, zorganizowany przez Pilskie TBS (który podczas tych wszystkich wydarzeń, świętował 25-lecie swojej działalności), sptyw rzeką Rurzycą „Kajakowa Przygoda Rynku Nieruchomości”, zapoczątkował integrację wodną naszego środowiska na łonie przyrody.

Na zakończenie wakacji, jako Patron, uczestniczyliśmy w bardzo sympatycznym pożegnaniu lata na Osiedlu Franciszkańskim w Katowicach. Impreza obfitowała w wiele atrakcji, również tych ważnych i potrzebnych, jak np. prelekcja o profilaktyce raka piersi.

W Krakowskim Salonie Ekonomicznym odbyło się coroczne spotkanie z przedsiębiorcami, podsumowujące cykl badań prowadzonych przez zespół ds. analiz rynku nieruchomości Narodowego Banku Polskiego. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomości wraz z Delegaturą Kraków KIGN została wyróżniona za systematyczny i ważny wkład w prace badawcze dotyczące rynku nieruchomości.

Szczegółowy opis powyższych wydarzeń, wywiadów z ciekawymi ludźmi, jak również szereg innych okoliczności, w których udział brała KIGN w ostatnich miesiącach, możecie Państwo znaleźć na łamach niniejszego wydania „Realności”. Serdecznie zapraszam do lektury.

Prezes Zarządu Krajowej Izby  
Gospodarki Nieruchomościami

*Marek Urban*



# ROZMOWA Z PANIĄ KARINĄ GROBELNY – LICENCJONOWANYM ZARZĄDCĄ I POŚREDNIKIEM W OBRODZIE NIERUCHOMOŚCIAMI KIGN

*Certyfikowana księgowa, certyfikowany archiwista, główna księgowa i członek Zarządu spółdzielni mieszkaniowej – opowiada o pracy zarządcy i trudnych w niej sytuacjach. Praktyk i wykładowca w zakresie obsługi spółdzielni oraz wspólnot mieszkaniowych szkoli zarządców nieruchomości współpracując z KIGN.*



Karina Grobelny

**Redakcja:** *Jak rozpoczęła się Pani przygoda z pracą w zawodzie zarządcy nieruchomości?*

**Karina Grobelny:** Zupełnie przypadkowo. Zmiana branży to dla mnie zawsze impuls do działania. Wcześniej byłam związana z branżą drogowictwa i rachunkowością budżetową. Obecnie wykonuję kilka zawodów – jestem księgową, archiwistą, pośrednikiem i właśnie zarządcą nieruchomości. Pracuję jako główna księgowa i z-ca Prezesa w spółdzielni mieszkaniowej. Oprócz działań statutowych prowadzimy także działalność przychodową w zakresie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi. Pomyślałam, że warto iść za ciosem i skończyłam kurs organizowany przez KIGN. Posiadam licencje KIGN. Jestem wpisana do Centralnego Rejestru Zarządców Nieruchomości KIGN i Pośredników w Obrocie Nieruchomościami KIGN. Kurs nie tylko pozwolił na poświadczenie swojej wiedzy odpowiednim dokumentem, ale także nawiązanie świetnych kontaktów biznesowych.

**Które cechy charakteru są szczególnie przydatne w pracy zarządcy?**

Przede wszystkim umiejętność multitaskingu czyli wielozadaniowość. Bez tego ciężko poruszać się w naszej branży. Pilnujemy finansów, ustalamy terminy zebrań, czuwamy nad stanem technicznym budynków, sporządzamy umowy i w imieniu naszych klientów negocjujemy warunki kontraktów. Często wykorzystujemy wiedzę nabytą podczas naszego dotychczasowego życia zawodowego. Ja korzystam z wiedzy z zakresu prawa budowlanego, którą musiałam opanować pracując w branży drogowej. Dodatkowo ważna jest też cecha, o której mam wrażenie dużo osób zapomina. To empatia. Tutaj trzeba umieć wysłuchać, doradzić, a czasami umiejętnie pełnić rolę mediatora pomiędzy skonfliktowanymi sąsiadami.

**Jak wygląda Pani standardowy dzień pracy?**

Właściwie nie ma u mnie standardowego dnia pracy! Nie nudzimy się, to na pewno. Zdarzają się dni spokojniejsze, wykorzystuję je do wykonania całej pracy administracyjnej, sprawdzenia księgowości, wypełnienia i wysłania deklaracji podatkowych. Zdarza się też, że dzień zaczynamy od zgłoszeń dotyczących jakiejś awarii. Wtedy się nie

zastanawiamy. Po prostu działamy. Dbamy o jak najszybsze zabezpieczenie zdrowia, a czasami i życia naszych klientów. Jeśli o to już zadbałszy, to przystępujemy do zabezpieczania mieszkań i części wspólnych.

***Czy podczas dni wolnych od pracy chociaż na chwilę przestaje Pani myśleć o budynkach, którymi zarządza?***

I tak i nie. Oczywiście pomocne są tutaj umowy z firmami technicznymi, które po godzinach naszej pracy będą pełniły dyżury i zareagują na przykład kiedy dojdzie do awarii. Często jednak i tak klienci najszybciej skontaktują się z nami, ponieważ to do nas mają największe zaufanie. Tutaj nie ma świąt i urlopów. Mój kalendarz jest wypełniony po brzegi zajęciami dotyczącymi tematów zarządzania, co mi akurat nie przeszkadza. Na równi z pracą zawodową wykonuję też dużo dodatkowych działań. Zauważyłam na przykład, że wśród naszych klientów istnieje bardzo mała świadomość dotycząca naliczanych opłat i to skłoniło mnie do opracowania i nagrania serii filmików dotyczących mieszkania w budynkach wielorodzinnych. Serdecznie zapraszam na mój kanał Grobelny\_KDFN oraz na media społecznościowe.

***Nasz zawód został zderegulowany na początku 2014 roku. Czy rzeczywiście to rynek powinien weryfikować kompetencje zarządców?***

Rynek w jakimś sensie weryfikuje posiadane umiejętności, ale nie zapominajmy, że rynek tworzą klienci. To oznacza, że pewna grupa osób korzystająca z usług danej firmy musi się niestety najpierw przekonać o braku jej rzetelności, zanim zacznie ona z tego rynku wypadać. Zawodowo mam jakieś wybitne szczęście do deregulacji. Zderegulowany jest zawód zarządców, pośredników i księgowych. Mimo że dzisiaj nie istnieją licencje państwowe na wykonywanie tych profesji i tak na swoich zasadach wydają je stowarzyszenia i samorządy zawodowe. W każdej branży posiadam odpowiednie certyfikaty poświadczające moją wiedzę i kompetencje i tak – uważam, że licencje są jak najbardziej potrzebne, ponieważ zmuszają do aktualizowania swojej wiedzy. To się po prostu należy naszym klientom!

***Czy Pani zdaniem zawód zarządcy nieruchomości mógłby stać się zawodem zaufania społecznego?***

To bardzo dobre pytanie! Na co dzień raczej nie zauważamy naszej ważnej roli i jej nie podkreślamy. Prawda jest jednak taka, że jak najbardziej wpisujemy się w katalog tych zawodów. Odpowiadamy za takie kwestie jak: zapewnienie nieruchomości właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej, utrzymanie jej w stanie niepogorszonym, zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika oraz uzasadnione inwestowanie w nieruchomości. Bazą do działania jest zaufanie ze strony naszych klientów. To bardzo odpowiedzialny zawód. Nie zapominajmy też o fackie gospodarowania środkami zgromadzonymi na rachunkach bankowych wspólnot. W naszej pracy ważne są etyczne zasady postępowania i transparentność.

„Posiadam licencje KIGN. Jestem wpisana do Centralnego Rejestru Zarządców Nieruchomości KIGN i Pośredników w Obrocie Nieruchomościami KIGN. Kurs nie tylko pozwolił na poświadczenie swojej wiedzy odpowiednim dokumentem, ale także nawiązanie świetnych kontaktów biznesowych.”

***Jak radzić sobie ze stresem, który codziennie nam towarzyszy?***

Żyję w myśl idei work-life balance, którą wspieram całym sercem. To zachowanie równowagi pomiędzy życiem zawodowym, a prywatnym. Stawiam na aktywność fizyczną, dużo podróżuję. W treningach lubię różnorodność – ćwiczę na siłowni i we własnym zakresie. Łączę ćwiczenia wysiłkowe, trening cardio oraz stretching. Dla sprawdzenia swoich możliwości i z racji tego, że lubię rywalizację, biorę udział w biegach z przeszkodami. Podróże natomiast pozwalają mi na odkrywanie nowych smaków, poznawanie nowych miejsc i ludzi.

***Zarządzanie to także przyjemne chwile i miłe spotkania z mieszkańcami. Czy jest jakaś sytuacja, która szczególnie zapadła Pani w pamięć?***

W dość krótkim czasie udało nam się podnieść jakość naszych usług i przekonać do nas nawet najbardziej sceptycznie nastawionych klientów. Uważam, że jest to nasz sukces. Dziękuję za to wszystkim naszym klientom oraz moim współpracownikom, którzy stanowią świetny, dynamiczny zespół. Najmilsze chwile? Myślę, że podczas zebrań, kiedy możemy bezpośrednio spotkać się z naszymi klientami.

***Czy Pani zdaniem środowisko zarządców jest wystarczająco zintegrowane?***

Dość dobrze sobie radzimy, ale nigdy nie jest tak, żeby nie mogło być lepiej. U zarządców dużo się dzieje, trzeba być na bieżąco ze zmianą przepisów. Ta branża naprawdę tętni życiem! Podczas udziału w szkoleniach i targach jestem otwarta na nowe kontakty zawodowe. Udało mi się poznać naprawdę interesujących ludzi. Jesteśmy w stałym kontakcie i konsultujemy wspólnie bardziej złożone kwestie. Takie wsparcie zawodowe jest nieocenione.

***Nowe technologie odmieniają charakter pracy w naszych firmach. Wykorzystuje je Pani podczas swojej pracy?***

Jasne! W codziennej pracy chętnie wdrażam zmiany w zakresie nowinek elektronicznych i zachęcam do tego pracowników. Wszystkie wprowadzone

ułatwienia pozwalają na większą efektywność i oszczędność czasu. Oprócz korzystania z nowoczesnych rozwiązań, takich jak np. automatyczna wysyłka wiadomości, generowanie dekretów, czy schematy księgowe, wykorzystuję także możliwości mediów społecznościowych. To świetna forma kontaktu z klientami, ale też promocji naszych działań. Niestety wśród seniorów zauważam pewnego rodzaju wykluczenie cyfrowe. Seniorzy nie mogą nadażyć za tak dynamicznymi zmianami i w niektórych kwestiach stają się bezradni. Z myślą o nich prowadzę warsztaty dotyczące bezpieczeństwa finansowego. Poruszamy ważne tematy: jak korzystać z bankomatu / zapłacić kartą, wysłać elektroniczne pismo do urzędu, czy jak bronić się przed cyberprzestępczością. Kolejne edycje przed nami.

***Dziękuję za rozmowę i życząc wszystkiego dobrego!***

# MANAGER NAJMU NIERUCHOMOŚCI NOWY ZAWÓD W BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

*Kim jest manager najmu nieruchomości, jakie powinien mieć cechy i predyspozycje do profesjonalnego wykonywania swojej pracy? Gdzie znajdę studia i kursy obejmujące tą tematykę? Specjalnie dla Was przybliżamy zawód, który ostatnimi czasy staje się coraz bardziej popularny i modny.*



Od kilku lat wyraźnie zauważalnym na rynku nieruchomości stało się rosnące zainteresowanie inwestowaniem w lokale mieszkalniowe i usługowe z przeznaczeniem na wynajem. Skala tego zjawiska jest największa w historii polskiego rynku nieruchomości. Relatywnie wysokie i stałe zyski w porównaniu z innymi możliwościami zarobku pasywnego sprawiły, iż ten segment gospodarki wzbudza rosnące zainteresowanie wśród małych i średnich inwestorów. Jednakże, jak każda długoterminowa inwestycja, aby przynosiła pewny dochód, wymaga szczególnej staranności, a przede wszystkim rzetelnego przygotowania merytorycznego, które będzie „kompasem” prowadzącym inwestora przez labirynt rynku nieruchomości.

Osoby do tej pory działające w tym segmencie nieruchomości, to przede wszystkim pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy lub osoby prywatne będące właścicielami tychże nieruchomości. Temat najmu jest obecnie jednak mocno rozbudowany, a pojawiające się nowe funkcje obsługi najemcy, często z pogranicza usług turystycznych, gastronomicznych czy transportowych, sprawiły, że żaden z dotychczasowych zawodów funkcjonujących w sektorze rynku nieruchomości nie spełniał wszystkich oczekiwań najemców. Wszystkie potrzeby najemcy, a tym samym wynajmującego mogłaby w istotny sposób zaspokoić „hybryda” usług pośrednictwa, zarządzania nieruchomościami z agencją turystyczną, hotelarstwem i doradztwem z zakresu szkoleniowo-eventowego.



Koniecznością wygenerowaną przez potrzeby rynku stało się więc powołanie do życia nowej profesji managera najmu nieruchomości będącego dobrze wyedukowanym specjalistą, który byłby w stanie realnie sprostać wszystkim oczekiwaniom obecnego najemcy, bez względu na rodzaj prowadzonego przez niego najmu.

**Manager Najmu Nieruchomości** jest więc specjalistą posiadającym uporządkowaną wiedzę i umiejętności z zakresu wcześniej wymienionego wachlarza usług, poczynając od podstaw prawnych, rzetelnie przygotowanych umów, praktycznych aspektów wykonywania zawodu takich jak przygotowanie nieruchomości na wynajem, organizacja sprawnego, a co za tym idzie efektywnego zarządzania nieruchomością oraz organizacji usług dodatkowych jak np. transport, wyżywienie, samodzielne organizowanie eventów lub organizacja współpracy z innymi podmiotami w tym zakresie.

Poszerzony w nowym zawodzie zakres obowiązków wymaga wyspecjalizowanej wiedzy z wielu dziedzin. **Manager Najmu Nieruchomości** prowadzi działalność pod szyldem własnego biznesu prowadząc efektywny, przynoszący zyski najem własnej / własnych nieruchomości lub działa na zlecenie innych podmiotów mając w rzetelnie skonstruowanej umowie określony zakres swoich obowiązków i odpowiedzialności pozwalający na spokojny sen obu stron. Jest w końcu nie tylko osobą zarządzającą, ale też przygotowującą i dbającą o odpowiednie przygotowanie, w tym pośrednio również stan techniczny nieruchomości przeznaczonej do najmu. Nie oznacza to jednak, że zawsze będzie on managerem, pracownikiem technicznym, księgowym i „złotą rączką” w jednym. Wyposażony w odpowiednie przygotowanie zawodowe może powołać i później współpracować z zespołem niezbędnych specjalistów / fachowców w danej dziedzinie, niezbędnych do obsługi nieruchomości gwarantując jej sprawne działanie na rynku najmu, wspierając się również dostępnymi narzędziami, jak systemy informatyczne wspomagające zarządzanie najmem, czy platformy internetowe pomagające w zdobywaniu potencjalnych klientów – dotyczy to głównie najmu pod kątem turystów (najem krótko – i średnioterminowy). Manager najmu sprawdza się również jako specjalista współpracujący ze wspólnotami, czy spółdzielniami mieszkaniowymi wykorzystując swoją wiedzę z zakresu zarządu nieruchomością, czy negocjując warunki umów i prowadząc satysfakcjonujący zarówno dla najemcy jak i wynajmującego profesjonalny system zarządzania najmem dla klientów komercyjnych. W każdym przypadku wykonuje on powierzzone zadania z należytą starannością kierując się kodeksem etyki zawodowej managera najmu nieruchomości, aby móc w pełni zasłużyć na zaufanie klientów obu stron umowy.

**Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami** prowadząc szkolenia kadry przyszłych profesjonalistów z zakresu najmu, kładzie duży nacisk na uniwersalny program studiów dostosowany merytorycznie i praktycznie do potrzeb słuchaczy, będący jednocześnie gwarancją wysokiej jakości zajęć i idącymi za tym nabytymi umiejętnościami przyszłych managerów najmu nieruchomości.

Minimum programowe kursu i studiów na **Managera Najmu Nieruchomości** obejmuje:

1. **Manager Najmu Nieruchomości – z czego wynika zapotrzebowanie na nowy zawód.**
2. **Manager najmu – aspekty prawne**
  - » manager najmu definicja,
  - » umowy najmu,
  - » umowy o zarządzanie najmem z właścicielem,
  - » umowy managera najmu z dostawcami mediów i usług w tym m.in. sprzątnięcia, prania, marketingu, obsługi prawnej – praktyczne zagadnienia i rozwiązania, zakres przeniesienia odpowiedzialności,
  - » umowy managera najmu z dostawcami usług turystycznych dla najemców
  - » stosunki ze wspólnotą mieszkaniową / spółdzielnią w tym obowiązki wobec wspólnoty mieszkaniowej/spółdzielni,
  - » odpowiedzialność managera najmu,
  - » relacje manager najmu – najemcy (w tym m.in. prawa i obowiązki, windykacja należności, eksmisja).
3. **Podatki i rachunkowość**
  - » formy prowadzenia zarządzania najmem,
  - » rozliczanie najmu.
4. **Finansowanie zakupu nieruchomości.**
5. **Marketing nieruchomości.**
6. **Mediacje i negocjacje.**
7. **Utrzymanie i eksploatacja techniczna nieruchomości.**
8. **Omówienie czynności związanych z managerem najmu / wizyta na nieruchomości.**
9. **Procedury obsługi klientów.**
10. **Budowanie wizerunku firmy.**
11. **Zespół pracowników managera najmu.**
12. **Narzędzia informatyczne.**
13. **Ubezpieczenia.**
14. **Architekt i projektant wnętrz.**
15. **Usługi dodatkowe:**
  - » wycieczki,
  - » transport,
  - » wyżywienie,
  - » wynajem akcesoriów wyposażenia wnętrz,
  - » eventy,
  - » pomoc w kontaktach z urzędami
16. **Najczęstsze błędy wynajmujących.**

Słuchacze, którzy ukończą studia lub kurs otrzymają licencję **Managera Najmu Nieruchomości KIGN** oraz wpis do **Centralnego Rejestru Managerów Najmu Nieruchomości KIGN**, co jest na pewno wizytówką na wymagającym rynku pracy, a równocześnie gwarancją wysokiej jakości świadczonych usług. Obecnie kursy na managera najmu nieruchomości prowadzą nasze **Delegatury w Krakowie i Katowicach**. Współpracujemy również z Akademią Górnośląską im. Wojciecha Korfańskiego w Katowicach przy organizacji rocznych studiów podyplomowych w tej tematyce. Wszystkich zainteresowanych już teraz zapraszamy do zapoznania się z ofertą.



# KONGRES ROZWOJU MIESZKALNICTWA

*7 września 2023 w Pile miał miejsce V Kongres Rozwoju Mieszkalnictwa organizowany przez Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami. Wydarzenie rozpoczęło się o godzinie 09:00 w Centrum Konferencyjnym w Pile. Połączone zostało z 25-leciem Pilskiego TBS Sp. z o.o.*

*oraz prestiżową Galą Finałową konkursu „Inwestycja Roku”, podczas której ogłoszono zwycięzców. Wszystko zakończyło się uroczystym bankietem.*



**K**ongres Rozwoju Mieszkalnictwa to ogólnopolska konferencja poświęcona zagadnieniom dotyczącym mieszkalnictwa i związanym z tym obszarem szeregu rozwiązań dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce, na stałe wpisaną w kalendarz wydarzeń Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami. Tegoroczny Kongres w całości poświęcony był dwóm istotnym zagadnieniom:

- 1. WODÓR** – paliwo przyszłości – możliwości zastosowania alternatywnych źródeł zasilania ogrzewania w budownictwie mieszkaniowym, w tym ekologiczne osiedla oparte na wodorze i OZE, jako ciekawe i przyszłościowe rozwiązania. Wodór jest zarówno nośnikiem energii, paliwem i surowcem. Stanowi czystą, środowiskowo zrównoważoną i elastyczną opcję, która pozwala przekształcić odnawialną energię elektryczną w nośnik energii chemicznej. Można go wówczas zastosować w mobilności, ogrzewaniu i przemyśle. Bez wątplenia stanowi kluczowy element przyszłych systemów energetycznych i stwarza dla Europy możliwości technologicznego przywództwa i ochrony środowiska.
- 2. AZBEST** – materiał przeszłości – problematyczny azbest i źródła finansowania jego utylizacji.

Wydarzenie dedykowane było przedstawicielom samorządów, zarządcóm i właścicielóm nieruchomości oraz wszystkim osobóm zainteresowanym prezentowaną tematyką i takich też gości zgromadziło. Organizowane przez KIGN Kongresy to przede wszystkim wspólna integracja ekspertów, naukowców i ludzi zawodowo związanych z branżą. Wymiana myśli, doświadczeń, wiedzy. Czas na dyskusje i prelekcje. Spotkaliśmy się przecież głównie po to, by poznać nowe koncepcje, pomysły i możliwości. Dlatego istotą każdego kongresu jest jego merytoryka. I o to zadbaliliśmy organizując nasze wydarzenie.





Tematy zostały szczegółowo przedstawione przez naszych prelegentów, którymi byli – przedstawiciele samorządów, władz ministerialnych oraz organizacji pozarządowych. Zagadnienia omówione zostały przy pomocy interesujących przykładów i rozwiązań dotyczących powyższych zagadnień. Tematyka Kongresu obejmowała:

wystąpienie **dr inż. Piotra Głowskiego** – **Prezydent Miasta Piły** opowiedział o budowie całkowicie samowystarczalnego, ekologicznego osiedla „Zielone Wzgórze”, które ma być realnym przykładem na możliwości zastosowania alternatywnych źródeł zasilania w budownictwie mieszkaniowym opartych na OZE i wodorze. Piła, jako jedno z pierwszych miast w Polsce chce wykorzystać technologię wodorową jako tania alternatywę dla węgla, ropy naftowej i gazu ziemnego. Pan Prezydent **Piotr Głowski** w sposób ciekawy i wyczerpujący przedstawił tematykę. Podał przykłady licznych rozwiązań ekologicznych, które w przyszłości mogą być wykorzystywane i pokazał, że można i warto realizować nowoczesne technologie budowlane. Warto inwestować w wodór.

dr inż. Piotr Głowski – Prezydent Miasta Piły



Izabela Drelich-Sikorska - przedstawiciel Ministerstwa Rozwoju i Technologii Departamentu Gospodarki Niskoemisyjnej

Kolejny temat Kongresu to pompy ciepła szansą na obniżenie kosztów eksploatacyjnych i redukcję zużycia energii pierwotnej w budownictwie wielorodzinnym. Prezentacja została omówiona przez Pana **Pawła Olijarczyka** przedstawiciela **Mitsubishi Electric**. Poruszone zagadnienia wywołały interesującą i żywą dyskusję wśród uczestników spotkania. Pompy ciepła są ostatnio na czasie i ich temat jest często dyskutowany.

**Izabela Drelich-Sikorska** – przedstawiciel **Ministerstwa Rozwoju i Technologii Departamentu Gospodarki Niskoemisyjnej**, radca w Wydziale Efektywności Energetycznej Budynków przypomniła kwestie związane z Rządowym Programem Oczyszczania Kraju z Azbestu na lata 2009 – 2032, omówiła zakres programu i dotychczasowe efekty. Wystąpienie objęło tematykę dotyczącą zasad inwentaryzacji wyrobów zawierających azbest oraz ich usuwania i zabezpieczania.

**Piotr Stawicki** – **Wiceprezes KIGN** skupił się przede wszystkim na tematyce wymiany kłopotliwych instalacji zawierających azbest. Duży nacisk położył na szczegóły dotyczące finansowania prac i prowadzenia ich z uwzględnieniem ochrony terenu.



Debata podczas Kongresu Rozwoju Mieszkalnictwa od lewej: Pan Piotr Pakura Firma Schindler Sp. z o.o., Pan Włodzimierz Mirski z firmy Zsyp Sp. z o.o., Pani Izabela Drelich-Sikorska przedstawiciel Ministerstwa Rozwoju i Technologii Departamentu Gospodarki Niskoemisyjnej, Pan Piotr Stawicki Wiceprezes Zarządu KIGN



Przemówienie Prezesa Zarządu KIGN  
Pana Marka Urbana



**Piotr Pakura** z firmy dźwigowej **Schindler Polska Sp. z o.o.**, pokazał możliwości wykorzystania wyłączonych pomieszczeń zsypowych w celu rozbudowy dźwigów osobowych i możliwości finansowania tych zadań z Funduszu Dostępności.

Podsumowaniem prelekcji był panel dyskusyjny i debata. W panelu uczestniczyli przedstawiciele poszczególnych instytucji, którzy przedstawili problem oraz rozwiązania dotyczące tematyki azbestu.

Wśród zaproszonych do debaty gości byli:

**Izabela Drelich-Sikorska** – przedstawiciel Ministerstwa Rozwoju i Technologii Departamentu Gospodarki Niskoemisyjnej, radca w Wydziale Efektywności Energetycznej Budynków,

**Włodzimierz Mirski** przedstawiciel firmy zajmującej się usuwaniem azbestu **Zsyp-Serwis Sp. z o.o.**, który zapoznał nas z wymogami stawianymi przed firmami zajmującymi się usuwaniem azbestu i jego transportem, konieczności współpracy z PIP, Sanepidem i Nadzorem Budowlanym,

Naszym głównym założeniem i koncepcją Kongresu było skierowanie debaty na ochronę zdrowia i środowiska oraz możliwości jakie powstają po likwidacji głównie kanałów zsypowych. Głęboko wierzymy, że nasza inicjatywa i wydarzenie przyczyniły się do zwiększenia świadomości i wiedzy z zakresu poruszanej przez nas tematyki.





# Dobudowa szybu? Prostsze niż myślisz

Szukasz sprawdzonej firmy dźwigowej? Dobrze trafiłeś! Wyróżniamy się największym w kraju doświadczeniem w wymianie i dobudowie wind – zaufało nam ponad 120 spółdzielni, w których zainstalowaliśmy przeszło 2200 dźwigów. W Schindler zapewniamy wsparcie na każdym etapie procesu budowlanego – od modernizacji istniejących wind, poprzez dobudowę szybów, aż po wymianę na nowe urządzenia. Sprawdź naszą ofertę na [www.schindler.pl](http://www.schindler.pl)



We Elevate

**Schindler**

# CAHV

## POWIETRZNA MONOBLOKOWA POMPA CIEPŁA

MITSUBISHI ELECTRIC

 **MITSUBISHI  
ELECTRIC**  
*Changes for the Better*



// Ekologiczna alternatywa dla węgla i gazu w budynkach wielorodzinnych, hotelach, pensjonatach, itp.

// Możliwość podłączenia do istniejących instalacji grzewczych

// Doskonale rozwiązanie dla spółdzielni mieszkaniowych, deweloperów, czy inwestorów

## VII EDYCJA KONKURSU „INWESTYCJA ROKU”

*VII edycja Konkursu „Inwestycja Roku” za nami. Znamy już wyniki i laureatów, których inwestycje okazały się najciekawsze, najnowocześniejsze i wyróżniające się na tle innych. Prestiżowe wydarzenie, jakim jest Gala Finałowa konkursu „Inwestycja Roku” miała miejsce 7 września 2023 roku w Pile. Zwycięzcy odebrali statuetki i będą mogli przez najbliższy rok posługiwać się logiem Inwestycja Roku.*



Nagrodzeni uczestnicy konkursu „Inwestycja Roku” podczas Gali Finałowej w Pile 7 września 2023 roku

Uroczystość połączona została z 25-leciem Pilskiego TBS w Pile. W tym samym dniu odbyło się jednak jeszcze jedno ważne wydarzenie – Kongres Rozwoju Mieszkalnictwa. Dziękujemy wszystkim za udział w wydarzeniach. Niezmiernie nam miło tworzyć dla wszystkich instytucji związanych z branżą nieruchomości i inwestycjami tak ważne przedsięwzięcia, jakimi są konkurs „Inwestycja Roku” i Kongres Rozwoju Mieszkalnictwa. VII edycję konkursu zakończyliśmy, ale nie spoczywamy na laurach i już trwają przygotowania do VIII edycji, do której nabór zaczniemy lada moment.

7 września 2023 roku o godzinie 16:00 rozpoczęła się uroczysta Gala Finałowa konkursu „Inwestycja Roku” w Centrum Konferencyjnym w Pile. Na początku nastąpiło przywitanie zebranych gości, a następnie odbył się Jubileusz 25-lecia Pilskiego TBSu. W trakcie wydarzenia wręczono statuetkę Lider Zarządzania Miastem dla Pana Piotra Głowskiego – Prezydenta Miasta Piły i odznaki dla najbardziej zasłużonych pracowników Pilskiego TBSu.



Prezes KIGN Pan Marek Urban z lewej wręcza statuetkę Lider Zarządzania Miastem Prezydentowi Piły Panu Piotrowi Głowskiemu podczas Gali Finałowej konkursu „Inwestycja Roku”



Złotą odznakę – zasłużony dla Gospodarki Nieruchomościami z rąk Wiceministra Rozwoju i Technologii Pana Grzegorza Piechowiaka i Prezesa Zarządu KIGN Pana Marka Urbana odbiera Pan Jerzy Skwark Prezes Zarządu Karpackiej SM



Prezes Piłskiego TBS Sp. z o.o. Pan Remigiusz Dekarli odbiera Złotą Odznakę z rąk Wiceministra Rozwoju i Technologii Pana Grzegorza Piechowiaka i Prezesa Zarządu KIGN Pana Marka Urbana

Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami wyróżniła również kilka osób wręczając:

- ▶ **Złotą Odznakę** – Zasłużony dla Gospodarki Nieruchomościami, którą otrzymali :
  - » **Remigiusz Dekarli** – Prezes Zarządu Piłskiego TBS Sp. z o.o.
  - » **Jerzy Skwark** – Prezes Zarządu Karpackiej SM
- ▶ **Srebrną Odznakę** – Zasłużony dla Gospodarki Nieruchomościami, którą otrzymał:
  - » **Piotr Stawicki** – Wiceprezes Zarządu KIGN
- ▶ **Brązową Odznakę** – Zasłużony dla Gospodarki Nieruchomościami, którą otrzymał:
  - » **Jerzy Feliks** – prof. AGH dr hab. Prodziekan ds. Kształcenia – studia niestacjonarne Wydziału Zarządzania AGH

Po jubileuszu przyszła pora na zaprezentowanie wyników VII już edycji konkursu „Inwestycja Roku”. Najlepsze inwestycje, które zajęły I miejsce nagrodzono statuetkami. Rozdane zostały również dyplomy dla pozostałych wyróżnionych w konkursie.

Tegoroczne inwestycje biorące udział w konkursie i rywalizacji, jak i we wcześniejszych edycjach były na najwyższym poziomie. Wybór był trudny, z wielu ciekawych i godnych uwagi projektów trzeba było wybrać te najlepsze, które nagrodzone zostały statuetkami. Obok prezentujemy Państwu tabelę z poszczególnymi kategoriami inwestycji i przyznanymi im miejscami. Na uwagę zasługują wszystkie nagrodzone projekty ze względu na ich różnorodność, nowoczesność i innowacyjność. Jedną z inwestycji jest zgłoszone przez Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego – Planetarium w Chorzowie, które w całości zostało przebudowane i zmodernizowane. Obecnie prezentuje się wspaniale i zachwyca innowacyjnością i zastosowanymi rozwiązaniami. Ciekawym projektem jest rewitalizacja Rynku w Szamotułach, ogromna inwestycja, która bez wątplenia potrzebowała dużych nakładów finansowych, ale teraz możemy oglądać efekt w postaci odnowionych uliczek, kamienic i placu. Całość prezentuje się niesamowicie co przyznają sami mieszkańcy.

Interesującym projektem godnym uwagi była inwestycja Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lesznie. Budynek socjalny został przebudowany i na nowo oddany do użytku, jako obiekt biurowy. Właśnie takich inwestycji potrzeba nam więcej.

## OBIEKTY MIESZKALNE – BUDOWA NOWYCH OBIEKTÓW

<b>I MIEJSCE</b>	Budowa budynku mieszkalnego w Tychach przy Al. Bielskiej 103 – Tyskie TBS Sp. z o.o.
<b>II MIEJSCE</b>	STAV – H3 Development Sp. z o.o.
<b>III MIEJSCE</b>	Budynek mieszkalny przy ul. Stefana Batorego 26 w Bielsku-Białej – działka nr 312/86 obręb Żywieckie Przedmieście – Bielsko-Bialskie TBS Sp. z o.o.

## OBIEKTY MIESZKALNE – TERMOMODERNIZACJA

<b>I MIEJSCE</b>	Kompleksowa termomodernizacja budynku przy ul. Bytomskiej 73 w Zabrze nr działki 1179/100 wraz z robotami towarzyszącymi – Jednostka Gospodarki Nieruchomościami w Zabrze
<b>I MIEJSCE</b>	Termomodernizacja budynku: ocieplenie przegród zewnętrznych z remontem loggii, wymianą balustrad oraz kolorystyką elewacji – Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa

## OBIEKTY KULTURY, EDUKACJI I UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ ORAZ OBIEKTY SAKRALNE

<b>I MIEJSCE</b>	Planetarium – Śląski Park Nauki. Modernizacja i rozbudowa Planetarium Śląskiego w Chorzowie – Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego
------------------	---

## OBIEKTY HISTORYCZNE

<b>I MIEJSCE</b>	Rewitalizacja centrum miasta wraz z przyległym otoczeniem do pełnienia nowych funkcji: społecznych gospodarczych, kulturalnych i rekreacyjnych poprzez modernizację Rynku i Parku Jana III Sobieskiego w Szamotułach – Miasto i Gmina Szamotuły
------------------	---

## OBIEKTY BIUROWE I HANDLOWE

<b>I MIEJSCE</b>	Budowa energooszczędnego budynku sanitarno-szatniowego z częścią biurową na terenie siedziby MPWiK przy ul. Lipowej 76A w Lesznie – MPWiK Sp. z o.o. Leszno
------------------	---

## OBIEKTY INŻYNIERYJNE

I MIEJSCE	Budowa parkingu dla samochodów osobowych o łącznej ilości stanowisk postojowych 52 szt. pomiędzy budynkami przy ul. Morskie Oko 17 a 21 w Bielsku-Białej – Karpacka Spółdzielnia Mieszkaniowa
I MIEJSCE	Remont balkonów i elewacji budynków mieszkalnych, wielorodzinnych przy ulicy Bernarda Pretfcza 49, 51 i 53 we Wrocławiu – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” we Wrocławiu
II MIEJSCE	Przebudowa strefy wejścia oraz szybu windowego umożliwiającą zjazd windy do poziomu wejścia do budynku w wielorodzinnym budynku mieszkalnym przy ul. Noskowskiego 9 klatka XI w Jeleniej Górze wraz z kompleksową modernizacją dźwigu osobowego – Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa
III MIEJSCE	Projekt w zakresie przystosowania części wspólnych w wielorodzinnym budynku mieszkalnym zapewniający dostępność do budynku i lokali osobom z niepełnosprawnościami, rodzicom z dziećmi i osobom starszym polegającym na przebudowie zespołów wejściowych, szybów windowych oraz wymiany dźwigów osobowych w budynkach przy ulicy Oriona 2-4 i Galileusza 2-4 – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie

## INNOWACYJNE INWESTYCJE PROEKOLOGICZNE

I MIEJSCE	Świtezianki podłącz się do miasta – Expres-Konkurent Sp. z o.o., Sp. k.
-----------	---

## OBIEKTY SPORTU, REKREACJI I WYPOCZYNKU ORAZ TERENY ZIELONE

I MIEJSCE	Zagospodarowanie terenu na ul. Koszalińskiej – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Hutnik” w Sosnowcu
-----------	--

## MURAL ROKU

I MIEJSCE	Modernizacja ściany budynku przy ul. 11 Listopada 10 w Pile – Gmina Piła
II MIEJSCE	Muralowa opowieść – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” we Wrocławiu
III MIEJSCE	Mural upamiętniający 150 rocznicę urodzin Jana Szczepanika – Muzeum Rzemiosła w Krośnie
III MIEJSCE	Geniusz z Miasta Światta – mural poświęcony Ignacemu Łukasiewiczowi – Miasto Gorlice



Osoby biorąc udział w uroczystościach miały okazję uczestniczyć w koncercie, który przygotowany został przez **Zespół Szkół Muzycznych im. Fryderyka Chopina** w Pile. Koncert dany przez młodych, utalentowanych uczniów szkoły zachwycił publiczność. Mieliśmy okazję posłuchać utworów z udziałem fortepianu, wiolonczeli i gitary. Na koniec swoim śpiewem zachwycała **Oliwia Tomczyk** wykonując m.in. utwór *Writing's on the Wall* (Sam Smith).

Po wręczeniu nagród zebrani goście udali się na bankiet, który odbył się w Hotelu



Gromada 3\* w Pile. Zaproszeni goście mieli możliwość porozmawiać ze sobą i spędzić miło czas podczas uroczystej kolacji.

Konkurs „Inwestycja Roku”, to wyjątkowe wydarzenie mające na celu promocję postaw proinwestycyjnych, proekologicznych i proinnowacyjnych. Skierowany jest do szerokiego grona inwestorów, których inwestycje wyróżniają się na tle innych nowoczesnością zastosowanych rozwiązań.

Dziękujemy za objęcie patronatem naszego wydarzenia i za współpracę. Prestiż i znaczenie konkursu rośnie nieprzerwanie z roku na rok, a oprawa całości wydarzenia stoi na najwyższym poziomie dzięki m.in. wspierającym nas instytucjom. Dziękujemy za pomoc w promocji konkursu „Inwestycja Roku”, tak ważnego i istotnego dla branży nieruchomości. Dzięki temu możemy pokazać większemu gronu inwestycje, które warte są docenienia i zauważenia.

## VII EDYCJA KONKURSU „INWESTYCJA ROKU” ODBYŁA SIĘ POD NASTĘPUJĄCYMI PATRONATAMI

### Organizator:



Krajowa Izba  
Gospodarki  
Nieruchomościami

### Patronat honorowy:



Ministerstwo  
Rozwoju i Technologii



PATRONAT HONOROWY  
MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA  
ZACHODNIOPOMORSKIEGO  
OLGIERDA GEBLEWICZA



MARSZAŁEK  
WOJEWÓDZTWA  
ŚWIĘTOKRZYSKIEGO



Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska  
i Gospodarki Wodnej w Katowicach



WOJEWODA  
DOLNOŚLĄSKI



Prezydent Miasta Pili



Lubuskie  
Warte zachodu



Izba Gospodarcza  
WODOCIĄGI POLSKIE



Akademia  
Górnośląska  
im. Wojciecha Korfałtego w Katowicach



Akademia Nauk Stosowanych  
im. Stanisława Staszica w Pile



### Patronat merytoryczny:



UCZELNIA  
BADAWCZA



Politechnika  
Śląska



Wydział Architektury  
Politechniki Śląskiej



ŚLĄSKA IZBA  
BUDOWNICTWA



AKADEMIA GÓRNICZO-HUTNICZA  
IM. STANISŁAWA STASZICA  
W KRAKOWIE



LOGISTIC PLANNING  
SOLUTIONS

### Patronat medialny:

monitor  
rynkowy

WSPÓLNOTA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

TVP 3  
POZNAŃ

Głos ONLINE.PL  
Głos

KRN.pl  
Krajowy Rynek Nieruchomości

A&B  
Architektura & Biznes

tvasta

asta24.pl

eb  
ekspertbudowlany

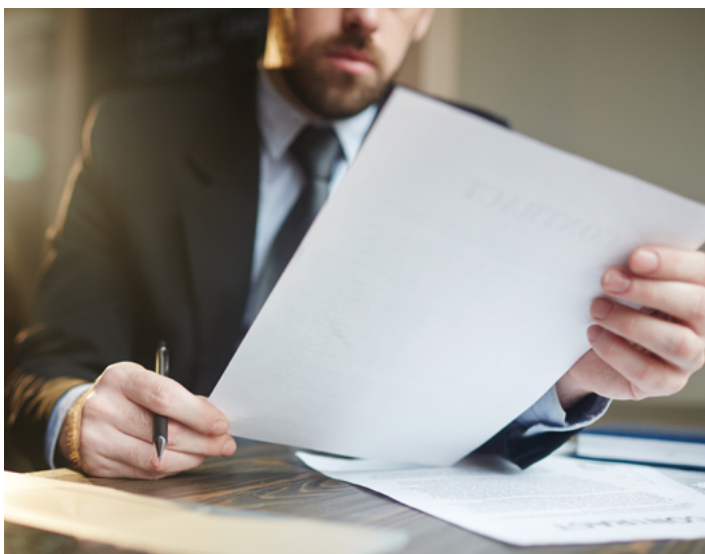
ADMINISTRATOR 24.  
info

EUROPERSPEKTYWY

DIENNIK WARTO WIEDZIEĆ

# REGULACJA ZAWODU POŚREDNIKA

*Szykują się zmiany w obszarze pracy pośrednika w obrocie nieruchomości. Ministerstwo Rozwoju i Technologii przystąpiło do prac koncepcyjnych mających na celu wypracowanie rozwiązań eliminujących nieprawidłowości pracy pośrednika. Na razie nie jest jeszcze nic przesądzone, ale działania mają zmierzać do poprawy jakości usług świadczonych na rynku pośrednictwa.*



Wstępnie wypracowano cztery podstawowe zmiany skupiające się na:

- I. Doprecyzowaniu elementów umowy pośrednictwa.
- II. Zakazie uzależniania prezentacji nieruchomości od uprzedniego zawarcia umowy pośrednictwa.
- III. Uregulowaniu zasad publikacji ogłoszeń.
- IV. Pobieraniu wynagrodzenia wyłącznie od podmiotu zlecającego wykonanie czynności pośrednictwa.

W związku z otrzymanymi konsultacjami podzielił się nimi i poprosiliśmy o opinię zainteresowane firmy i osoby pracujące w zawodzie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w ramach KIGN. W kolejnym kroku przedstawiliśmy nasze stanowisko Ministerstwu Rozwoju i Technologii.

Odnosząc się do poszczególnych punktów poddanych konsultacji przedstawiamy informacje wysłane do Ministerstwa. Obecnie czekamy na dalsze uwagi, na bieżąco będziemy Państwa informować o postępach.

W dniu 5 czerwca 2023 r. otrzymaliśmy pierwsze pismo z prośbą o włączenie się do konsultacji jako **Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami**. Natomiast 4 lipca 2023 r. wptynęły do nas konsultacje zmian przepisów dotyczące zakresu ich modyfikacji. Tematy, które otrzymaliśmy do zaopiniowania są bardzo ważne, zarówno z punktu widzenia konsumenta jaki i przedsiębiorcy, który prowadzi działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Wspólnie z poniższymi instytucjami:

1. Federacja-Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości,
  2. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości,
  3. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości,
  4. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
- 10 lipca 2023 roku braliśmy udział w spotkaniu online, podczas którego uzgodnione zostało wspólne stanowisko.

## I DOPRECYZOWANIE ELEMENTÓW UMOWY POŚREDNICTWA.

Zauważa się dość częstą praktykę zawierania przez pośredników umów, których czynności nie zostały precyzyjnie określone. W związku z tym planowane jest uszczegółowienie przepisów dotyczących treści zawieranej umowy do wykonania konkretnie określonych czynności pośrednictwa, za które będzie przysługiwało wynagrodzenie. Niestety ustawowe doprecyzowanie elementów umowy wydaje się być trudne do zrealizowane, a w niektórych przypadkach wręcz niemożliwe. Należy pamiętać, że zarówno klienci, jak i istniejące na rynku firmy mają różne oczekiwania co do czynności, a ich zakres, który prowadzi do zawarcia umowy sprzedaży lub najmu jest bardzo szeroki. Poszczególne działania podejmowane przez pośrednika są w zależności od ustalonych procedur sprzedaży/kupna czy najmu, charakteru oferty i innych zaistniałych okoliczności. Mogą zaistnieć rozmaite sytuacje, gdzie pośrednik sprzeda lub wynajmie nieruchomość zanim ta pojawi się na portalu, czy wówczas powinien zostać "ukarany", bo nie wykonał wszystkich czynności, a sprzedał nieruchomość?





Co, w sytuacji, gdy to klient sam zrezygnuje z pewnych czynności, które pośrednik mógłby wykonać, na przykład uczestnictwo w negocjacjach, czy podpisanie umowy przedwstępnej? Takie działania prowadzące do obniżenia zarobków pośredników będą nie w porządku, a przygotowywanie każdorazowo innej umowy pod każdego klienta wprowadzi znaczne utrudnienia w pracy agentów nieruchomości. Dodatkowo co w sytuacji, gdy zostaną spełnione wszystkie czynności z umowy, a nie nastąpi zawiązanie transakcji, czy pośrednik otrzyma pełne wynagrodzenie? Konsultowane zmiany przepisów wprowadzają cały szereg bardzo ważnych zagadnień, które należy przemyśleć. Od 2014 roku wszystkie przepisy nałożone na pośredników nakładają na nich olbrzymie obowiązki i brak możliwości zabezpieczenia ich wynagrodzenia.

## II ZAKAZ UZALEŻNIENIA PREZENTACJI NIERUCHOMOŚCI OD UPRIEDNIEGO ZAWARCIA UMOWY POŚREDNICTWA.

Proponowany przez Ministerstwo zakaz całkowicie wypacza element współpracy pomiędzy biurami, a jest on przecież stałym elementem pracy pośredników. Po wprowadzeniu takiego zapisu, współpraca pomiędzy pośrednikami przestanie istnieć, co mocno odbije się na rynku sprzedaży.

Ważnym elementem jest również obowiązek nakładany na pośredników przez ustawę o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu z 1 marca 2018 r., czy też rozporządzenie o ochronie danych osobowych. Zgodnie z tymi przepisami pośrednik nabywa szczegółowe dane klienta i następuje to podczas podpisywania umowy pośrednictwa. Pojawia się więc pytanie, jak formalnie pośrednik miałby teraz nawiązać współpracę z klientem? Taki zakaz powoduje też podział klientów na lepszych i gorszych – duże uprawnienia dostaje klient kupujący, a klientowi oferującemu ogranicza się prawa. Warto do przedyskutowania tematem w tym zakresie jest obowiązek zawierania w umowie pośrednictwa zgody na świadczenie usługi na rzecz obu stron transakcji.

## III UREGULOWANIE ZASAD PUBLIKACJI OGŁOSZEŃ

Planuje się wprowadzenie zakazu publikacji ogłoszenia przez pośrednika w obrocie nieruchomościami przed podpisaniem umowy pośrednictwa z właścicielem nieruchomości. Wprowadzenie takiego przepisu będzie wiązało się z rozpoczęciem, jakichkolwiek

działań przez pośrednika dopiero po podpisaniu umowy pośrednictwa. Dodatkowo pamiętajmy, że portale ogłoszeniowe nie należą do pośredników, stowarzyszeń itd., więc jak egzekwować od zewnętrznego podmiotu obowiązek weryfikacji posiadania umowy pośrednictwa? Błędym założeniem jest również zakładanie, że umowę pośrednictwa zawiera wyłącznie właściciel nieruchomości. Co w sytuacji, gdy umowę zawieramy z pełnomocnikiem lub osobą działającą w imieniu właściciela? Wprowadzenie takich przepisów uniemożliwi również współpracę pomiędzy biurami w ramach systemów MLS, gdzie biuro pośrednictwa często publikuje na swojej witrynie ogłoszenia pozyskane od innego biura pośrednictwa.

## IV POBIERANIE WYNAGRODZENIA WYŁĄCZNIE OD PODMIOTU ZLECAJĄCEGO WYKONANIE CZYNNOŚCI POŚREDNICTWA.

Zaproponowane zostało jednoznaczne wskazanie, że wynagrodzenie pośrednika w obrocie nieruchomościami pobierane jest wyłącznie od podmiotu zlecającego wykonanie czynności pośrednictwa. Obecnie stosowane praktyki, jak najbardziej odpowiadają temu założeniu, ponieważ pośrednik może pobierać wynagrodzenie jedynie w przypadku posiadania ważnej umowy pośrednictwa, zgodnie z treścią art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

KIGN będzie na bieżąco informować o postępach w konsultacjach nad zmianami przepisów w zawodzie pośrednika w obrocie nieruchomościami. Korzystając z okazji konsultacji po raz kolejny zwróciliśmy uwagę, na tak ważne profesjonalne kursy i szkolenia, które są niezbędne dla pracowników branży nieruchomości. Jednocześnie przypomnieliśmy, że KIGN od 2014 roku uruchomiło **Centralny Rejestr Zarządców Nieruchomości KIGN i Pośredników w Obrocie Nieruchomościami KIGN**. Od początku istnienia KIGN kształci pracowników branży nieruchomości organizując dla nich kursy i szkolenia na najwyższym poziomie. Niestety po latach od deregulacji zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości widać skutki: niski poziom merytoryczny „specjalistów” rynku nieruchomości i braki w odpowiednim przygotowaniu do wykonywania zawodu. Uważamy, że przyszłość tych zawodów wiąże się z ciągłym doszkadzaniem i podnoszeniem kwalifikacji zawodowych i powinno to zostać uregulowane odpowiednimi przepisami.

## ROZMOWA Z PANEM JERZYM KRUKIEM – PREZESEM ZARZĄDU SM „METALOWIEC” WE WROCŁAWIU

*Pan Jerzy Kruk pracuje nieprzerwanie zawodowo, pełniąc funkcję prezesa zarządu 50 lat (w tym 15 lat jako zarząd jednoosobowy) Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” we Wrocławiu. Działa społecznie dążąc do poprawy jakości życia i zamieszkania, na rzecz integracji międzyosiedlowej oraz międzypokoleniowej, prowadząc równoległe projekty rozwojowe – inwestycyjne, włączając się w program mieszkaniowy państwa „Mieszkanie Plus”. Zasłużył się na rzecz rozwoju samorządu obywatelskiego w 25-tysięcznej*



Jerzy Kruk

*społeczności, nieprzerwanie dążąc do prawidłowego rozwoju i działając w obronie spółdzielczości – publikując m.in. felietony w prasie.*

**P**rowadzi firmę (spółdzielnię) nowoczesnie, wprowadzając humanizację pracy, 7-godzinny dzień pracy, rotacyjny system wyboru członków RN. Spółdzielnia wykupiła od Gminy wszystkie grunty związane z budynkami mieszkalnymi z dużymi bonifikatami, zakończyła program termomodernizacyjny wszystkich budynków w 2008 roku, likwidując przy okazji całkowicie materiały zawierające azbest. Osiągane wyniki potwierdza certyfikat jakości pracy ISO, który spółdzielnia utrzymuje od 2003 roku oraz liczne wyróżnienia m.in.: Jakość Roku Qualitas, Inwestycja Roku, Filar Spółdzielczości, Gepard Biznesu, Złoty Laur IGN, Tytuł Złotej Jubilatki PTM, Złoty Klon BOŚ oraz Ekostrateg za wybitne dokonania gospodarcze i ekologiczne, Medal im. Króla Kazimierza Wielkiego, Orzeł Polskiego Budownictwa, Symbol Spółdzielczości Mieszkaniowej, czołowe miejsca w rankingach ogólnopolskich (np. Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej, Dobra Spółdzielnia).

**Redakcja: Zajmuje Pan stanowisko Prezesa jednej z najstarszych spółdzielni mieszkaniowych we Wrocławiu, jak zaczęła się Pana przygoda z zarządzaniem nieruchomościami?**



Gala Finałowa konkursu „Inwestycja Roku” rok 2019, na zdjęciu od lewej: Pan Zbigniew Olejniczak – ówczesny Prezes Zarządu KIGN, Pan Jerzy Kruk, Pan Mariusz Czystek – Członek Kapituły Konkursowej

**Jerzy Kruk:** Faktycznie mój początek zarządzania w spółdzielni, to była przygoda, choć w trochę tragicznych okolicznościach. Pracowałem w Pafawagu, gdzie po 6 latach awansowałem na kierownika wydziału budowy prototypów: lokomotyw elektrycznych, wagonów osobowych i towarowych. Uczyłem się wówczas technologii i techniki od pracowników wykonujących montaż prototypów, gdzie nie wszystko do siebie pasowało. Stąd poszczególne operacje miały przypisany dodatkowy czas (nawet 3-krotny) w stosunku do wykonywania tych czynności już na wydziale produkcyjnym. Warunek był taki, że fachowiec na moim wydziale rozwiązywał sam częściej kolizje w projektach i technologiach, ale powinien to nanieść na dokumentację, czego nieraz nie robił.

Efektom czego na wydziale produkcyjnym były pojawiające się kłopoty, ale na ich usunięcie czasu nie dawano. Zaproponowałem na jednej z narad dyrekcyjnych, zlikwidowanie tego wydziału, a uwzględnienie tego czasu dla pracowników wydziału produkcyjnego. Następne lokomotywy i wagony były wykonywane zgodnie z harmonogramem. Przyszedł rok 1971. Po grudniowych wypadkach na Wybrzeżu władze dla uspokojenia zaczęły przekazywać bardzo duże pieniądze na inwestycje tzw. socjalno-bytowe (budowa obiektów wczasowych, kolonijnych, zaplecza socjalnego, fabryk itp.). I wówczas zaproponowano mi szefowanie służbie socjalno-bytowej – było to zarządzanie, ale i budowa domów wczasowych i kolonijnych (np. Radków, Świnoujście, Sułów,

Krynica Morska) oraz modernizacja hoteli robotniczych, przychodni zdrowia, stołówek zakładowych, przedszkoli i żłobków. Zgodziłem się na 2 lata.

W pierwszych dniach maja 1973 roku dotarła do pracowników w dużej części członków spółdzielni „Metalowiec” infor-

**„Na pewno należymy do dobrze funkcjonujących spółdzielni, o czym świadczą certyfikaty jakości (ISO 9001 od 2003 roku) oraz wszystkie stopnie europejskiej oceny jakości pracy Qualitas, ale co ważniejsze uzyskiwanie corocznie od członków absolutorium.”**

macja o tragicznej śmierci prezesa zarządu spółdzielni, która powstała, jako jedna z pierwszych we Wrocławiu w 1959 roku. I tak się zaczęło. W rozmowie z przedstawicielami rady nadzorczej miałem wypaść niezłe (moje doświadczenie z Pafawagu), bo zostałem powołany na prezesa zarządu. Właśnie minęła niedawno 50. rocznica!

**Praca prezesa dużej spółdzielni w jednym z największych miast Polski to bez wątpienia praca ciekawa i pełna wyzwań. Zdecydowanie lubi Pan swoją pracę wykonując ją już 50 lat. Może Pan przybliżyć nam swój sposób na sukces?**

**J.K.:** Na pewno należymy do dobrze funkcjonujących spółdzielni, o czym świadczą certyfikaty jakości (ISO 9001 od 2003 r.) oraz wszystkie stopnie europejskiej oceny jakości pracy Qualitas, ale co ważniejsze uzyskiwanie corocznie od członków absolutorium. Dzisiaj mogę na pewno stwierdzić, że taki sukces jest możliwy do osiągnięcia, uwzględniając następujące zasady:

**Po pierwsze:** założenie, że osiągnięcie sukcesu to zawsze praca zespołowa, a więc budowanie takich zespołów pracowniczych, które uzyskują dużą samodzielność, zaufanie, odpowiedzialność, co wynika z posiadanych i uzyskiwanych kompetencji poprzez szkolenia i kursy.

Pojawiające się błędy nie rodziły u mnie chęci szukania winnych, zawsze najpierw szukałem /szukaliśmy przyczyn, potem czy było to działanie w interesie spółdzielni, co wykluczało przyjmowanie umyślnego skutku. W ciągu mojego ponad 50-letniego związku ze spółdzielnią tylko 2-krotnie zdecydowałem o zwolnieniu pracownika –

sam, tylko raz (w 1973 roku) wnioskowałem do Rady Nadzorczej o obniżenie o 10% premii członkowi zarządu – Rada Nadzorcza zgodziła się, ale potrąciła też i mnie.

**Po drugie:** zawsze zwracam uwagę i także pisałem, dając własny przykład, że spółdzielnia mieszkaniowa, to nie jest zakład produkujący tulejki. To też, jak nam teraz przypisują, nie jest zarządzanie budynkami, nieruchomościami – to jest rozwiązywanie problemów, spraw – które dotyczą naszych mieszkańców. Powtarzam to przy każdej okazji: „Naszym zyskiem z działalności – jest zadowolenie mieszkańców (członków spółdzielni)”. Ostatnio zwróciłem uwagę na konieczność szczególnego działania humanizacji pracy – członkowie i pracownicy.

**Po trzecie:** uznawałem zawsze i ostatnie lata (pandemia) szczególnie to potwierdziły, że nasi najemcy, dzierżawcy prowadzący działalność gospodarczą (wynajem terenów, lokali) to nasi partnerzy biznesowi. Szukamy efektywnych rozwiązań, niekoniecznie dążących do maksymalizacji zysków. Na przykład obniżyliśmy w czasie pandemii opłaty czynszowe o połowę i wyszło nam to na dobre. Pomogło to przetrwać kryzys naszym partnerom i nam, bo nie było likwidacji ich działalności. W przeciwnym razie mielibyśmy opuszczone lokale handlowo-usługowe oraz wierzytelności nie do odzyskania, nie mówiąc już o konieczności zapłacenia podatków.

**Jakie widzi Pan największe problemy i zagrożenia w zarządzaniu spółdzielnią? Czy według Pana opinii spółdzielnie mają szanse trwać dalej w takiej formie w jakiej istnieją, czy będą musiały przejść transformację?**

**J.K.:** Nie widzę potrzeby żadnej transformacji spółdzielni mieszkaniowych, co próbuję często udowodnić w publikacjach i wnioskami do władz. W 2009 roku nagrodę Nobla otrzymała Elinor Östrom, która udowodniła, że zarządzanie wg zasad spółdzielczych jest na obecne czasy najlepszą formą zarządzania. Nawet w czasach PRL-u, nie udało się do końca zlikwidować samorządności i demokracji wewnątrzspółdzielczej. Doprowadzono przecież do uchwalenia zmian w ustawie spółdzielczej (art. 26 usm), które uwzględniły też niekonstytucyjne rozwiązania (stwierdził to Trybunał Konstytucyjny) poprzez wyodrębnienie własności lokali i to w sytuacji zachowanego zapisu, że majątek spółdzielni jest (i powinien być) niepodzielny. Ten artykuł 26, choć w sejmie leży od 3 lat jego poprawka o modyfikację, albo nawet jego wykreślenie, stwierdza, że z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, nieruchomości z mocy prawa przekształca się we wspólnotę mieszkaniową. Nasza spółdzielnia (mam uprawnienia zarządcy sądowego) zarządza na życzenie sądu takimi wspólnotami i ubolewamy, jak do tego może dojść? Zamiast spółdzielni mieszkaniowych pozostaną spółdzielnie zarządzające wspólnotami – perfidia czy głupota? U nas pojawia się zdanie: „jedno i drugie”.

**Obecnie zasiada Pan w Radzie Programowej KIGN, był Pan współzałożycielem Delegatury Dolnośląskiej KIGN i pełnił Pan funkcję jej Prezesa, a obecnie jest Pan wiceprezesem tejże Delegatury. Jak według Pana zadania i funkcje powinny spełniać tego typu instytucje wspierające zarządców i pośredników?**

**J.K.:** Na pewno co najmniej szkoleniowe (co my czynimy) polegające na spotkaniach z autorytetami, w tym praktykami w celu uzyskania wiedzy, jak rozwiązywać narzucane ciągle na zarządców obowiązki, często bezsensowne. Ważne jest też wzajemne wspieranie, gdy poszczególni członkowie potrzebują pomocy prawnej, technicznej. Ale także przekazywanie członkom informacji, ciekawych wyroków sądowych, przykładowych działań. Wydajemy w tym zakresie Biuletyn Informacyjny w formie elektronicznej i przesyłamy do spółdzielni i zarządców nieruchomości naszej Delegatury.

**SM „Metalowiec” we Wrocławiu kilka razy brała udział w konkursie „Inwestycja Roku” na przestrzeni ostatnich lat. Zajęła m.in. I miejsce w kategorii obiekty biurowe i handlowe za „Rozbudowa i przebudowa budynku handlowo-usługowego na posesji przy ul. Grabieżyńskiej 238-240 we Wrocławiu”. Inwestycja „Remont balkonów, loggii i elewacji budynków mieszkalnych, wielorodzinnych osiedla Muchobór Mały we Wrocławiu” w kategorii obiekty inżynierskie również została nagrodzona statuetką za zajęcie I miejsca. Czy były to trudne inwestycje? Na pewno satysfakcjonujące było to, że zostały docenione.**

**J.K.:** Oczywiście, że to co robimy nie wiąże się z oczekiwaniem nagród, bo robimy to dla naszej społeczności – spółdzielni, ale uzyskanie takich nagród i wyróżnień jest dodatkowym docenieniem naszych wysiłków, choć, jak już mówiłem wcześniej najważniejsza jest ocena i akceptacja przez członków spółdzielni. Nagrody zewnętrzne to także reklama, wzorzec dla innych, że warto.

**W tym roku po raz kolejny SM „Metalowiec” we Wrocławiu została wyróżniona podczas Gali Finałowej konkursu „Inwestycja Roku” – 7 września 2023 r. w Pile. Czy uważa Pan to za swój sukces i swoich współpracowników? Czy to mobilizuje Pana do podejmowania dalszych działań?**

**J.K.:** Tak, ale jest to nasz wspólny sukces. Jak już mówiłem bardzo się cieszymy, gdy nasza praca jest też doceniana przez specjalistów, choćby z KIGN, ale mobilizacja do dalszych tego typu działań, wynika z potrzeb naszych mieszkańców oraz z zadań zarządców – poprawy komfortu zamieszkania. Nie jest nam łatwo, bo wszystko, co czynimy, to z pieniędzy członków, a to dzisiaj z powodu inflacji (wzrostu kosztów remontów i usług) jest nie do pokonania w krótkim czasie. Nasza spółdzielnia ma także budynki z roku 1911 (1) oraz lat 1960-1980. One wymagają ciągłej modernizacji, a więc musimy działać dalej.

**Wykonując rzetelnie i profesjonalnie swoją pracę wprowadza Pan nowoczesne zasady w spółdzielni, działa Pan również społecznie...**

**J.K.:** Tak, uważam, że jeśli to tylko możliwe, trzeba działać też poza samą spółdzielnią, bo tylko tak można zmieniać pomysły polityków, ale też zyskiwać pomoc w wielu organizacjach i władzach samorządowych. Jestem członkiem Rady Spółdzielczej przy Prezydencie Wrocławia, członkiem Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego. Jestem wykładowcą na wyższych uczelniach przekazując także swoje doświadczenia z zarządzania spółdzielnią mieszkaniową i w ogóle zarządzania nieruchomościami.

**Ostatnie pytanie – słyszeliśmy smutne wiadomości, że ma Pan w planach w niedalekiej przyszłości przejście na emeryturę. Planuje Pan dalej mieć kontakt z branżą nieruchomości, spółdzielczością i zarządzaniem?**

**J.K.:** Tak, to prawda! Od 1 stycznia 2024 roku będzie nowy 3-osobowy zarząd spółdzielni. Rada Nadzorcza dokonała już wyboru nowych władz spółdzielni i przez najbliższe miesiące mam dodatkowe obowiązki przygotowania płynnego przekazania zarządu (jestem bowiem obecnie zarządem jednoosobowym). Na razie pracuję, działam. Co będzie dalej, zależy też od zdrowia. Oczywiście, znając siebie na pewno, nie pozostanę bierny.

**Dziękuję serdecznie za rozmowę.**

**J.K.:** Również dziękuję.



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
**METALOWIEC**

# WYDARZENIA



## KIGN WYRÓŻNIONA NA KRAKOWSKIM SALONIE EKONOMICZNYM



Na Krakowskim Salonie Ekonomicznym, który jest miejscem spotkań przedsiębiorców, naukowców i ludzi kultury, odbyło się coroczne spotkanie z przedsiębiorcami podsumowujące cykl badań prowadzony przez zespół do spraw analizy rynku nieruchomości Narodowego Banku Polskiego pod kierunkiem Pani Katarzyny Basiak-Gały – dyrektora Oddziału Okręgowego NBP w Krakowie.

Forum wymiany myśli i krzewienia wiedzy ekonomicznej, zarówno naukowej, jak i powszechnej stanowi kontynuację wielowiekowej spuścizny dialogu oraz centrum, w którym kultywuje się historię, edukuje i tworzy przyszłość. W dniu 21 września 2023 r. Prezes Zarządu KIGN i Zarząd Delegatury Kraków miały ogromny zaszczyt uczestniczyć w gali wręczenia nagród Grossi Cracovienses. KIGN i Delegatura Kraków zostały wyróżnione za systematyczny i ważny wkład w prace badawcze dotyczące ryn-

ku nieruchomości. Dyplom oraz nagrodę w postaci specjalnej kolekcjonerskiej monety odebrał Prezes Zarządu KIGN Pan Marek Urban.

Nagrodami Grossi Cracovienses w roku 2023 zostały uhonorowane osoby i instytucje za działalność, która w sposób wyróżniający przyczyniła się do rozwoju ekonomicznego, gospodarczego i kulturowego zarówno Krakowa, jak i województwa małopolskiego. W kategorii instytucja kultury wyróżniono Gabinet Numizmatyczny Muzeum Narodowego w Krakowie, w kategorii uczelnia wyższa Instytut Archeologii Uniwersytetu Jagiellońskiego, w kategorii Przedsiębiorstwo Kopalnię Soli „Wieliczka”, w kategorii stowarzyszenie Krakowskie Stowarzyszenie Edukacji EKONOMED, w kategorii instytucja publiczna / instytucja samorządowa Urząd Miejski w Wadowicach, w kategorii media Oddział Telewizji Polskiej w Krakowie oraz w kategorii wybitna osobowość generała Mieczysława Bieńka. W trakcie wydarzenia Grażyna Bieniek, żona generała Mieczysława Bieńka oraz Katarzyna Basiak-Gała, dyrektor Oddziału Okręgowego NBP w Krakowie, zostały uhonorowane specjalnym Złotym Kurem. Wszystkim nagrodzonym serdecznie gratulujemy.

## XIX ŚLĄSKIE SEMINARIUM BUDOWLANE

W dniach 21-22 września 2023 roku w Hotelu Jaskółka w Ustroniu odbyło się XIX Śląskie Seminarium Budowlane. Organizatorami wydarzenia byli: Śląska Izba Budownictwa, Śląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa oraz Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Główne tematy, które zostały poruszone podczas Seminarium to:

- » budownictwo modułowe,
- » nadbudowy budynków,
- » rozporządzenia dotyczące obiektów zbiorowej ochrony w tym schronów.

Dodatkowo poruszone zostały inne znaczące kwestie takie, jak: C-KOB czyli zmiany ustawowe i techniczne dotyczące właścicieli / zarządców w zakresie wprowadzenia cyfrowej książki obiektu budowlanego, E-protokół z corocznej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych, czyli zmiany ustawowe i techniczne dotyczące właścicieli/zarządców w tym zakresie, aktualne źródła finansowania poprawy efektywności energetycznej budynków, mieszkalnych, skuteczna cyfryzacja działów technicznych, małe elektrownie wiatrowe w przestrzeni miejskiej, jak uniknąć korekt finansowych w zamówieniu z dofinansowania oraz aktualne zmiany w ustawie Prawo budowlane.



Odbyły się również warsztaty prowadzone przez Panią Joannę Koch-Kubas – Prezes Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach – dotyczące aktualnej problematyki działalności spółdzielni mieszkaniowych.

# PO XIII EDYCJI FORUM DLA ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

*Tematem tegorocznej konferencji były „Aktualne wyzwania i zagrożenia rynku zarządzania nieruchomościami”. Wyzwań tych, w związku z kryzysem klimatycznym i energetycznym nie brakuje. Dlatego też wiele uwagi podczas konferencji, organizowanej co roku przez miesięcznik i portal „Administrator i Menedżer Nieruchomości”, poświęcono aspektom finansowym, prawnym i technicznym działań, których podjęcie jest niezbędne, by złagodzić skutki kryzysów. KIGN objęła patronatem honorowym to ważne dla branży nieruchomości wydarzenie.*

Zdjęcia fot. MB

**ADMINISTRATOR I MENEDŻER  
Nieruchomości**



Wykład inauguracyjny poprowadził dr Krzysztof Markowski – dyrektor Urzędu Statystycznego w Lublinie, specjalizującego się w budownictwie i gospodarce nieruchomościami. Wystąpienie dotyczyło sytuacji na rynku mieszkaniowym i notowanych na nim spadkowych tendencji, a także efektywności energetycznej już eksploatowanych budynków.

Zestawienie danych, dotyczących wieku naszych nieruchomości mieszkalnych ze wskaźnikiem efektywności energetycznej nie stety nie pozostawia złudzeń. Eksploatowane budynki wymagają



kapitałochłonnych inwestycji proekologicznych, na które środki można pozyskać m.in. z Banku Ochrony Środowiska.

Sytuacja na rynku nieruchomości, a szczególnie kryzys klimatyczny, wymaga szybkich działań i decyzji, których celem nadrzędnym powinno być ograniczenie zużycia energii – przekonywał podczas konferencji Andrzej Rajkiewicz z Narodowej Agencji Poszanowania Energii. Z tego powodu warto znać instrumenty motywujące właścicieli budynków wielorodzinnych do podejmowania decyzji modernizacyjnych, w celu osiągnięcia neutralności energetycznej. Wyjaśnił przy tym, że swoistym kijem, trafiającym do mieszkańców, może być wzrost kosztów energii, spadek wartości lokali i kary, które trzeba będzie płacić za niespełnienie wymogów. Marchewka natomiast – to niższe rachunki za energię, co można osiągnąć korzystając z dostępnych dofinansowań do inwestycji proekologicznych, których realizacja podniesie wartość każdego lokalu. Dodatkowo od 2024 roku wartość lokalu związana będzie ze świadectwem charakterystyki energetycznej.



dernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

W trakcie XIII Forum Zarządców Nieruchomości odbył się panel dyskusyjny, którego uczestnicy wymieniali się doświadczeniami ze współpracy z m.in. samorządami podczas podejmowania decyzji inwestycyjnych czy już realizacji inwestycji proekologicznych. Kolejny panel dyskusyjny dotyczył społecznego wymiaru transformacji energetycznej i co zrobić, aby nie dopuścić do tego, by zielony ład stał się dziką transformacją.



Instrumenty, które można wykorzystać jako wsparcie finansowe inwestycji, to m.in. udzielana przez BGK premia remontowa i termomodernizacyjna oraz grant OZE.

Poruszono również tematykę przepisów znowelizowanej ustawy o odnawialnych źródłach energii, którymi wprowadzono pojęcie „prosumenta lokatorskiego”. Zwrócono także uwagę na nowe możliwości biznesowe dla zarządców nieruchomości, które daje zapis art. 2.1. z ustawy dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomo-

Nie zabrakło tematów, związanych z aspektami prawnymi i finansowymi realizacji inwestycji. Gorące dyskusje toczyły się również na temat odpowiedzialności osób zarządzających nieruchomościami, w tym odpowiedzialności cywilnej deliktowej wobec zlecającego usługę oraz sposobów zmniejszenia ryzyka tej odpowiedzialności.

Imprezą towarzyszącą XIII Forum było ogłoszenie wyników konkursu „Lider rynku nieruchomości – Zarządca Roku 2023”.



## POŻEGNANIE LATA

Delegatura Kraków KIGN w dniu 1 września 2023 reprezentowała KIGN na bardzo sympatycznym pożegnaniu lata na Osiedlu Franciszkańskim w Katowicach.

Impreza obfitowała w wiele atrakcji, również tych ważnych i potrzebnych, jak np. prelekcja o profilaktyce raka piersi – wy-

głoszona przez Panią Katarzynę Stachowicz – prezes fundacji „Pokonaj Raka”, jak i luźniejszych – skierowanych do najmłodszych, gry i zabawy w tematyce krwiodawstwa.

Wydarzenie było w rockowym rytmie, który prezentowali tacy artyści jak Luiza Ganczarska & Groove Section i tanecznych rytmach gorącego lata DJ AlexS.

Nasza Izba była partnerem tego koncertu, a organizatorami było Miasto Katowice, developer i zarządca Osiedla Franciszkańskiego w Katowicach.



## Z ŻYCIA DELEGATUR

**Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami od początku swojego istnienia prowadzi kursy i szkolenia dla branży nieruchomości. Obecnie nasze Delegatury prowadzą profesjonalne kursy, które praktycznie przygotowują uczestników do wykonywania**

**zawodów: zarządcy nieruchomości, pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz managera najmu nieruchomości.**



Na początku lipca 2023 r. w siedzibie KIGN w Katowicach przy ul. Mickiewicza 29 odbył się egzamin organizowany przez Delegaturę Katowice na zarządcę nieruchomości KIGN i pośrednika w obrocie nieruchomościami KIGN. Wszyscy uczestnicy zdali pozytywnie przygotowany test dzięki czemu dołączyli do Centralnego Rejestru Zarządców Nieruchomości KIGN i Pośredników w Obrocie Nieruchomościami KIGN. Wszystkim kursantom serdecznie gratulujemy i życzymy wielu sukcesów zawodowych. Kurs zakończył się po trzech miesiącach praktycznych i wyczerpujących zajęć prowadzonych w weekendy. Grupa zdobyła wiedzę niezbędną do profesjonalnego wykonywania zawodów zarządcy i pośrednika dzięki fachowej wiedzy wykładowców – praktyków.

KIGN natomiast właśnie ruszyła z kolejnymi kursami:

**\*26 sierpnia 2023 r. rozpoczął się kurs we Wrocławiu**, zajęcia odbywają się w Centrum Kultury i Edukacji Bakara. W sobotę dnia 26.08.2023 r. odbyło się spotkanie organizacyjne z przedstawicielem KIGN i pierwsze wykłady. Pierwsze zajęcia poprowadziła Pani **Anna Tejs**, która jest wieloletnim wykładowcą KIGN. Dotyczyły profesjonalnej obsługi klientów, ich typologii i profilu zachowań. W niedzielę natomiast uczestnicy zapoznali się z formami organizacyjno-prawnymi i metodami pracy na rynku nieruchomości.



**DELEGATURA  
DOLNOŚLĄSKA**  
Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami



Wszystkich zainteresowanych pracą w branży nieruchomości (zarządca nieruchomości, pośrednik w obrocie nieruchomościami, manager najmu nieruchomości) zapraszamy do udziału w naszych kursach. Lista planowanych kursów znajduje się na naszej stronie [www.kign.pl](http://www.kign.pl).



**\*26 sierpnia 2023 r. w tym samym dniu ruszył również nasz kurs w Krakowie. Delegatura Kraków KIGN rozpoczęła XI edycję kursu na zarządcę nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz III edycję kursu na managera najmu. Witamy naszych kursantów i gorąco wierzymy, że w takim składzie zobaczymy się po egzaminie końcowym podczas wręczenia licencji oraz dyplomów. Kurs rozpoczęły zajęcia prowadzone przez Panią **Sylwię Cichocką**, która uczyła, jak budować relacje z klientem, jak rozwijać swoje kompetencje, czy budować zespół. Przez kolejne jesienne weekendy kursanci będą zdobywać wiedzę w zakresie zarządzania i obrotu nieruchomościami. W tej edycji premierowo, w trakcie jednego kursu uczestnicy będą mogli uzyskać licencję na managera najmu nieruchomości, zarządcę nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami. Jest nam niezwykle miło, że kolejne osoby chcą działać profesjonalnie na rynku nieruchomości i poszerzać swoją wiedzę w tym zakresie.**



**\*16 września 2023 r. ruszył kurs w Katowicach**, zajęcia odbywają się w wieżowcu przy ul. Mickiewicza 29. Kurs również swoim zakresem tak, jak kurs w Krakowie obejmuje zakres: zarządcą nieruchomości, pośrednik w obrocie nieruchomościami oraz manager najmu nieruchomości. Kursanci mogli zapisywać się na jeden, dwa lub trzy kursy. Pierwszego dnia odbyło się spotkanie organizacyjne i pierwsze zajęcia z naszym wieloletnim wykładowcą-praktykiem Panią **Anną Tejs**. Poprowadziła zajęcia z profesjonalnej obsługi klienta, ich typologii oraz korzystała z narzędzi rozwojowych persolog®, które umożliwiają świadome dokonywanie znaczących zmian w życiu zawodowym. Profile persolog® wykorzystywane na naszych kursach przez Delegaturę w Katowicach, od kilku lat są stosowane także na wybranych kierunkach MBA. W niedzielę dla odmiany zajęcia dotyczyły tematyki form organizacyjno-prawnych oraz organizacji metod pracy.



**\*16 września 2023 r. rozpoczął się również kurs w Gdańsku.** Mała kameralna grupa będzie szkolić się przez najbliższe 2 miesiące pod czujnym okiem Prezes KIGN Delegatury Gdańsk Pani **Anny Paterek**. W zajęciach jesiennej edycji kursu na zarządcę nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami zorganizowanych przez Delegaturę Gdańsk, biorą udział panie, które na co dzień są związane z nieruchomościami. Uczestnicząc w kursie chcą poszerzyć swoją wiedzę poprzez wnikliwsze analizowanie przepisów prawa oraz doświadczenia prowadzących.

Zajęcia odbywają się w formie wykładów oraz dyskusji. Prowadzący oraz uczestniczki wymieniają się własnymi spostrzeżeniami i doświadczeniami. Każde zajęcia rozpoczynają się od zreferowania



pracy domowej zadanej na poprzednich zajęciach. Dla rozszerzenia wiedzy w omawianym temacie, każda z uczestniczek otrzymuje inne zadanie domowe z tego samego tematu. Dzięki takiej formie uczestniczki uczą się wzajemnie pod okiem prowadzących. Panuje bardzo dobra koleżeńska atmosfera, a słuchaczki bardzo chętnie uczestniczą w zajęciach.

Serdecznie witamy wszystkich kursantów i życzymy powodzenia podczas egzaminów.

## SPOTKANIE W GORLICACH

*Miasto Gorlice zostało docenione w VII edycji konkursu „Inwestycja Roku”. Otrzymało III miejsce w kategorii Mural Roku za gorlicką grafikę „Geniusz z Miasta Świąteł”, która zdobi ścianę przy ul. Wąskiej. Niestety zabrakło przedstawiciela z Miasta Gorlice podczas Gali Finałowej konkursu „Inwestycja Roku”, która odbyła się w Pile 7 września 2023 r.*

*W związku z tym 26 września 2023 r. odbyło się spotkanie, na którym Prezes Zarządu Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami Marek Urban wręczył dyplom Burmistrzowi Miasta Gorlic Panu Rafałowi Kukli.*



Mural powstał w ramach projektu „Łukasiewicz – polski geniusz”, dofinansowanego ze środków Programu Wieloletniego NIEPODLEGŁA na lata 2017-2022 w ramach Rządowego Programu Dotacyjnego „Niepodległa”, a jego wykonawcą jest Mgr Mors.



W trakcie spotkania wymieniono liczne spostrzeżenia i zalety wynikające z przyznania tak prestiżowego wyróżnienia, jakim jest nagroda w konkursie „Inwestycja Roku”. Burmistrz Miasta Gorlice mówił o swojej działalności i wspieraniu rozwoju swojego miasta: „Nie tylko modernizujemy i remontujemy drogi i infrastrukturę, ale także poprawiamy estetykę miasta i upiększamy wspólną przestrzeń, na co również staramy się pozyskiwać środki zewnętrzne. Cieszę się, że te działania zostały dostrzeżone i nasz największy mural otrzymał tak prestiżową nagrodę. Dziękuję za to wspaniałe wyróżnienie”. My natomiast gratulujemy i życzymy dalszych sukcesów.



Wręczenie dyplomu za zajęcie III miejsca w konkursie „Inwestycja Roku” w kategorii Mural Roku, nagrodę odebrał Burmistrz Miasta Gorlice Pan Rafał Kukla z rąk Prezesa Zarządu KIGN Pana Marka Urbana.

# KURSY I SZKOLENIA KIGN



Krajowa Izba  
Gospodarki  
Nieruchomościami

®

*Zapraszamy na profesjonalne kursy i szkolenia organizowane przez KIGN dla branży nieruchomości.*

Od początku istnienia szkolimy zarządców nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomości. Wprowadziliśmy nowy zawód manager najmu nieruchomości, który również jest dostępny w naszej ofercie kursów. Obecnie trwają kursy, które prowadzą nasze Delegatury w Krakowie, Wrocławiu, Katowicach i Gdańsku. Rozpoczęły się nabory na kursy, które ruszą na początku przyszłego roku. Szczegóły na [www.kign.pl](http://www.kign.pl).

Mamy w najbliższym czasie propozycję dla osób pracujących już w branży nieruchomości, które posiadają doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami.

W listopadzie zaplanowaliśmy kursy:

▶ **Zarządca Sądowy i Kurator Spadków Nieobjętych** – 18-19 listopada 2023 → Kraków

Początkiem roku rozpoczną się kursy:

▶ **Zarządca Nieruchomości i Pośrednik w Obrocie Nieruchomościami** – 12 stycznia 2024 → Kraków

▶ **Zarządca Nieruchomości i Pośrednik w Obrocie Nieruchomościami** – 20 stycznia 2024 → Gdańsk

▶ **Zarządca Nieruchomości i Pośrednik w Obrocie Nieruchomościami** – 17 lutego 2024 → Katowice

▶ **Zarządca Nieruchomości i Pośrednik w Obrocie Nieruchomościami** – 9 marca 2024 → Wrocław

W planach mamy również 1-2 dniowe szkolenia dla pracowników branży nieruchomości.

Sprawdź naszą listę szkoleń, może zainteresują Cię omawiane przez nas zagadnienia.

**Szkolenia:**

▶ **Stacje i punkty ładowania, fotowoltaika – nowe wyzwania dla zarządców nieruchomości** – 27 października 2023 → Katowice

▶ **Vis-à-vis z Pośrednikiem w Obrocie Nieruchomościami** – 28 października 2023 → Kraków

▶ **Rozliczenie roczne we wspólnocie mieszkaniowej** – 01 grudnia 2023 → Online

reklama

# NAJGORĘCEJ POLECANY

ciepłomierz firmy ista sensonic®3

sensonic®3



Innowacyjna konstrukcja, zaawansowana technologia

Montaż na korpusach przyłączeniowych typu EAS – oszczędne, ekologiczne rozwiązanie

Zgodność z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska – wbudowany radiowy moduł komunikacyjny

Dane odczytowe dostępne w dedykowanym portalu [ista24.pl](http://ista24.pl)

Niezawodność i trwałość



# Inwestycja Roku

Konkurs „Inwestycja Roku” to wyjątkowe wydarzenie mające na celu promocję postaw proinwestycyjnych, proekologicznych i proinnowacyjnych wśród inwestorów, wykonawców, projektantów, władz samorządowych i lokalnych społeczności. Najwyższe laury zdobywane w konkursie to statuetka i tytuł „Inwestycji Roku”.



**ZAPRASZAMY**  
do udziału w VIII edycji konkursu  
„Inwestycja Roku”!

Już niebawem rozpoczniemy nabór inwestycji.

Szczegółowe informacje znajdą Państwo na stronie

[www.inwestycjaroku.pl](http://www.inwestycjaroku.pl)

W konkursie oceniane są zarówno nowopowstałe jak i modernizowane inwestycje wg następujących kategorii:

- ▶ OBIEKTY MIESZKALNE
- ▶ OBIEKTY BIUROWE I HANDLOWE
- ▶ OBIEKTY SPORTU, REKREACJI I WYPOCZYNKU ORAZ TERENY ZIELONE
- ▶ OBIEKTY KULTURY, EDUKACJI, OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ ORAZ OBIEKTY SAKRALNE,
- ▶ INWESTYCJE PROEKOLOGICZNE
- ▶ PROJEKTY ARCHITEKTONICZNE
- ▶ OBIEKTY PRZEMYSŁOWE
- ▶ OBIEKTY HISTORYCZNE
- ▶ INŻYNIERYJNE
- ▶ MURAL ROKU
- ▶ ADAPTACJE.

[inwestycjaroku.pl](http://inwestycjaroku.pl)

