



UNIWERSYTET WSB MERITO
CHORZÓW KATOWICE

wcześniej
Wyższa Szkoła
Bankowa

Zarządzanie nieruchomościami

STUDIA PODYPLOMOWE



Program studiów

9

244

15

2

Liczba miesięcy nauki Liczba godzin zajęć Liczba zjazdów Liczba semestrów

Podstawy wiedzy z zakresu prawa (80 godz.)

▪ Część ogólna prawa cywilnego (6 godz.)

- Podmioty prawa cywilnego
- Szczególne regulacje dotyczące spółek handlowych (osobowych i kapitałowych)
- Przesłanki ważności czynności prawnych
- Sankcje wadliwości czynności prawnych (nieważność, bezskuteczność)
- Forma czynności prawnych
- Przedawnienie roszczeń

▪ Podstawy prawa rzeczowego (10 godz.)

- Mienie jako kategoria prawa cywilnego
 - Pojęcie praw majątkowych
 - Przykłady praw majątkowych na nieruchomościach
- Mienie państwowe, samorządowe i prywatne
- Geneza stosunków własnościowych w Polsce (komunalizacja, uwłaszczenie osób prawnych)
- Pojęcie rzeczy ruchomych i nieruchomych
- Definicja nieruchomości
 - Rodzaje nieruchomości - nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe
 - Wieczystoksięgowe ujęcie nieruchomości
 - Pojęcie części składowych nieruchomości
 - Pojęcie przynależności i pożytków
- Własność - pojęcie, ochrona, współwłasność
- Użytkowanie wieczyste - zakres i treść prawa użytkowania wieczystego
- Ograniczone prawa rzeczowe, ze szczególnym uwzględnieniem praw na nieruchomościach

▪ Podstawy prawa zobowiązań (6 godz.)

- Ogólne zasady zawierania umów
 - Zasada swobody umów



- Tryb zawarcia umowy - oferta, aukcja, przetarg
- Niedozwolone postanowienia umowne
- Umowy obligacyjne o korzystanie z nieruchomości (najem, dzierżawa, leasing, timesharing)
- **Podstawy prawa i postępowania administracyjnego (4 godz.)**
 - Zasady ogólne prawa administracyjnego
 - Struktura i kompetencje organów administracji publicznej. Władza państwowa i samorządowa
 - Postępowanie administracyjne - organy i ich właściwość miejscowa i rzeczowa
 - Strony postępowania administracyjnego i ich pełnomocnicy
 - Decyzje i postanowienia
 - Odwołania
 - Wznowienie postępowania, uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji
 - Wydawanie zaświadczeń
 - Postępowanie sądowo administracyjne
 - Postępowanie egzekucyjne w administracji
- **Źródła informacji o nieruchomościach (10 godz.)**
 - Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste
 - Postępowanie wieczystoksięgowe
 - Treść ksiąg wieczystych
 - Zasady wieczystoksięgowe
 - Wpisy deklaratoryjne i konstytutywne
 - Odpisy z ksiąg wieczystych
 - Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków). Powiązanie między katastem nieruchomości a księgami wieczystymi
 - Akty notarialne oraz inne dokumenty będące podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego
 - Pojęcie granicy nieruchomości gruntowej i pozyskiwanie danych o jej przebiegu w celu opisu przedmiotu wyceny
 - Ewidencja sieci uzbrojenia terenu oraz mapa zasadnicza
 - Analizy (raporty, oceny) wpływu czynników środowiskowych na nieruchomość
 - Mapy tematyczne
 - Inne źródła informacji o nieruchomościach



▪ **Systemy geoinformacyjne (4 godz.)**

- Geoportal
- Inne portale danych przestrzennych
- Pozyskiwanie danych przestrzennych o nieruchomościach z wykorzystaniem narzędzi GIS

▪ **Gospodarka przestrzenna (8 godz.)**

- System planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
 - Rola i znaczenie planów miejscowych
 - Tryb uchwalania planów miejscowych
 - Skutki ekonomiczne uchwalania lub zmiany planów miejscowych
- Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
 - Decyzje o warunkach zabudowy
 - Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
- Inne przypadki lokalizowania inwestycji celu publicznego
- Zagospodarowanie przestrzenne a ochrona środowiska, ochrona przyrody, dziedzictwo kulturowe i infrastruktura techniczna
- Procedura wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej

▪ **Gospodarka nieruchomościami (16 godz.)**

- Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami
- Pojęcie zasobów nieruchomości na gruncie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz ustaw odrębnych regulujących zasady gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa
- Zasady obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
 - Preferencyjny obrót nieruchomościami między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego
 - Zasada jawności obrotu nieruchomościami
 - Pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości
 - Zbywanie nieruchomości w drodze przetargu i drodze bezprzetargowej
 - Ustalanie cen i zasady udzielania bonifikat
 - Ustalanie i aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości



- Pojęcie trwałego zarządu
- Prawo pierwokupu nieruchomości
- Podziały nieruchomości
- Scalenia i podziały nieruchomości
- Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
- Wywłaszczenia nieruchomości, odszkodowania i zwroty nieruchomości
- Nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne oraz inne inwestycje na mocy ustaw specjalnych
- Ogólne zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, w tym nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli państw Unii Europejskiej
- **Gospodarka mieszkaniowa (6 godz.)**
 - Gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
 - Ochrona praw lokatorów
 - Społeczne budownictwo czynszowe
 - Gospodarowanie nieruchomościami lokalowymi
 - Odrębna własność lokali
 - Pojęcie nieruchomości wspólnej
 - Wspólnota mieszkaniowa, prawa i obowiązki zarządu, uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu
 - Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w spółdzielniach mieszkaniowych
 - Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, organy spółdzielni i ich kompetencje
 - Statuty i regulaminy spółdzielni, postępowanie wewnątrzspółdzielcze
 - Spółdzielcze prawa do lokali
 - Przekształcanie spółdzielczych praw do lokali
- **Gospodarka gruntami rolnymi, leśnymi i gruntami pod wodami (6 godz.)**
 - Grunty rolne
 - Nieruchomość rolna, grunt rolny i gospodarstwo rolne
 - Użytki rolne i ich rodzaje
 - Bonitacja gleb, kompleksy przydatności rolniczej gleb, czynniki wpływające na trudność uprawy gleby i wartość nieruchomości
 - Ochrona gruntów rolnych i zapobieganie ich degradacji
 - Ograniczenie obrotu nieruchomościami rolnymi



- Podstawowe zasady gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa
- Scalenie i wymiana gruntów
- Grunty leśne
 - Podstawowe pojęcia dotyczące lasów i drzewostanów
 - Plan urządzania lasu, uproszczony plan urządzania lasu i inwentaryzacja stanu lasu
 - Przestrzenny podział lasów
 - Grunty zadrzewione i zakrzewione. Parki, ogrody ozdobne i zieleńce
 - Podstawowe zasady ochrony lasów. Ograniczenia w obrocie gruntami leśnymi
 - Gospodarowanie nieruchomościami leśnymi będącymi w zarządzie Lasów Państwowych
- Grunty pod wodami
 - Wody w ujęciu przedmiotowym i podmiotowym
 - Linia brzegowa
 - Obciążenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych płynących
 - Zasady korzystania z wód i ochrona wód
 - Pozwolenie wodnoprawne
- **Ochrona danych osobowych (2 godz.)**
 - Podstawowe pojęcia związane z ochroną danych osobowych
 - Organ ochrony danych osobowych
 - Zasady przetwarzania danych osobowych
 - Przypadki, w których przetwarzanie danych osobowych jest dopuszczalne
 - Obowiązki administratora danych osobowych
 - Prawa osoby, której dotyczą dane osobowe
- **Zamówienia publiczne (2 godz.)**
 - Podstawowe pojęcia z zakresu zamówień publicznych
 - Zakres podmiotowy ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710, 1812, 1933 i 2185 oraz z 2023 r. poz. 412 i 825)
 - Wyłączenia przedmiotowe i ograniczenia stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych
 - Zasady udzielania zamówień publicznych
 - Tryby udzielania zamówień publicznych



Podstawy wiedzy ekonomicznej (48 godz.)

▪ Podstawy ekonomii (6 godz.)

- Wprowadzenie do problematyki ekonomicznej
- Pojęcie i elementy rynku
 - Popyt, podaż, cena
 - Krzywa popytu i podaży
 - Równowaga rynkowa
 - Elastyczność popytu i podaży w krótkim i długim okresie
 - Interwencja państwa a mechanizmy rynkowe
- Cena, wartość, dochód i koszt
- Ekonomiczne zasady wyceny
- Decyzje konsumenta i producenta
- Czynniki produkcji - praca, ziemia i kapitał

▪ Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (10 godz.)

- Nieruchomość jako dobro ekonomiczne
 - Cechy i funkcje nieruchomości w gospodarce rynkowej
 - Wartość a cena nieruchomości. Rodzaje wartości
 - Czynniki wpływające na wartość nieruchomości
 - Nieruchomość jako forma lokowania kapitału
- Rynek nieruchomości
 - Definicja i klasyfikacja rynku nieruchomości
 - Specyficzne cechy rynku nieruchomości
 - Funkcje rynku nieruchomości
 - Uczestnicy rynku nieruchomości
 - Analiza kryzysów na rynku nieruchomości
- Czynniki wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości
- Modele funkcjonowania rynku nieruchomości
- Interwencjonizm państwowy na rynku nieruchomości
- Funkcjonowanie rynków nieruchomości w Polsce oraz w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej



▪ **3. Podstawy matematyki finansowej (8 godz.)**

- Podstawy teorii wartości pieniądza w czasie
- Źródła zmiany wartości pieniądza
- Przyszła wartość pieniądza
 - Oprocentowanie proste
 - Oprocentowanie złożone
 - Rodzaje stóp procentowych
 - Przykłady obliczeniowe
- Obecna wartość pieniądza
 - Pojęcie dyskontowania, stopy dyskontowej i współczynnika dyskonta
 - Obecna wartość jednorazowego dochodu
 - Pojęcie przepływów pieniężnych
 - Obecna wartość stałych i zmiennych dochodów

▪ **Elementy finansów i bankowości (4 godz.)**

- Wybrane zagadnienia systemu finansowego
 - Rynek finansowy i jego funkcje
 - Podmioty i struktura rynku finansowego
 - Rola i funkcje pieniądza
 - Charakterystyka podstawowych instrumentów finansowych
- Wybrane zagadnienia systemu bankowego
 - Podstawy prawne systemu bankowego w Polsce
 - Istota i cele banku w gospodarce rynkowej
 - Produkty bankowe
 - Ocena zdolności kredytowej klientów banku
- Finansowanie inwestycji i nieruchomości
 - Źródła finansowania - własne i obce
 - Kryteria doboru źródeł finansowania
 - Organizacja finansowania inwestycji i nieruchomości

▪ **Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji (8 godz.)**

- Pojęcie, klasyfikacja i rola inwestycji
- Specyfika inwestycji w nieruchomości



- Inwestorzy na rynku nieruchomości
- Cele i zasady inwestowania na rynku nieruchomości
- Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości
- Kryteria i przykłady oceny ekonomicznej efektywności inwestycji
- **Podstawy statystyki i ekonometrii (8 godz.)**
 - Elementy teorii badania zbiorów statystycznych
 - Rozkłady prawdopodobieństwa zmiennych losowych
 - Statystyki opisowe
 - Przedziały ufności dla średniej i wariancji
 - Elementy weryfikacji hipotez statystycznych
 - Model ekonometryczny i jego elementy
 - Dobór analitycznej postaci modelu
 - Estymacja parametrów metodą najmniejszych kwadratów
 - Weryfikacja modelu
- **Elementy rachunkowości (4 godz.)**
 - Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 i 295), krajowe i międzynarodowe standardy rachunkowości
 - Rodzaje, struktura i cele sprawozdań finansowych
 - Nieruchomość jako środek trwały oraz jako inwestycja
 - Metody i stawki amortyzacji

Podstawy budownictwa (30 godz.)

- **Uwarunkowania prawne i techniczne funkcjonowania obiektów budowlanych (8 godz.)**
 - Prawo budowlane
 - Zakres regulacji, podstawowe pojęcia i definicje
 - Prawa i obowiązki uczestników procesu inwestycyjnego
 - Organy administracji architektoniczno-budowlanej
 - Dokumentacja obiektu budowlanego oraz kontrole okresowe obiektów budowlanych
 - Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - Zakres regulacji, podstawowe pojęcia i definicje
 - Podział budynków na grupy wysokości



- Usytuowanie budynku na działce budowlanej
- Warunki ogólne dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- Szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych
- Polskie i międzynarodowe normy w budownictwie
- Zasady obliczania powierzchni i kubatury obiektów budowlanych
- Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych
- **Przegląd technologii w budownictwie (8 godz.)**
 - Ogólna charakterystyka obiektów budownictwa ogólnego, przemysłowego, inżynierskiego
 - Rodzaje i główne elementy konstrukcji budynków
 - Technologie i elementy wykończenia budynków
 - Instalacje wewnętrzne w budynkach
- **Proces inwestycyjny w budownictwie (6 godz.)**
 - Etap przedprojektowy (uwarunkowania wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu)
 - Etap projektowania i przygotowania do realizacji inwestycji (projekt budowlany, pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy lub wykonania innych robót budowlanych)
 - Etap budowy (dziennik budowy, protokół odbioru, inwentaryzacja powykonawcza, pozwolenie na użytkowanie, zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego)
 - Etap utrzymania (eksploatacji) obiektu budowlanego (obowiązki właściciela lub zarządcy w zakresie eksploatacji obiektu budowlanego, książka obiektu budowlanego, zmiana sposobu użytkowania)
 - Rozbiórka obiektu budowlanego (pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego lub zgłoszenie rozbiórki obiektu budowlanego)
 - Samowola budowlana, warunki i sposób jej legalizacji, wysokość opłat legalizacyjnych
- **Ocena stanu technicznego budynków (4 godz.)**
 - Zużycie techniczne
 - Zużycie funkcjonalne
 - Zużycie środowiskowe
 - Prawdopodobne okresy trwałości budynków
 - Świadectwa charakterystyki energetycznej budynków, świadectwa efektywności energetycznej, systemy certyfikacji zrównoważonego budownictwa
- **Podstawy kosztorysowania (4 godz.)**
 - Pojęcia ogólne, akty prawne, rodzaje kosztorysów i ich funkcje
 - Baza normatywna i cenowa - techniki normowania pracy ludzi, maszyn i zużycia materiałów



- Zasady wykonywania przedmiarów i obmiarów robót
- Specyfika kosztorysowania robót budowlanych
- Przykłady kosztorysowania
- Źródła informacji o cenach w budownictwie

Zarządca nieruchomości (4 godz.)

Status prawny zarządcy nieruchomości (2 godz.)

- definicja zarządcy nieruchomości oraz działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami
- nadawanie uprawnień zawodowych oraz uznawanie kwalifikacji zawodowych nabytych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- zakres czynności zawodowych zarządcy nieruchomości
- formy wykonywania działalności zawodowej
- wykonywanie czynności zawodowych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- doskonalenie kwalifikacji zawodowych przez zarządcę nieruchomości
- odpowiedzialność zawodowa, cywilna i karna zarządcy nieruchomości.

2. Organizacje zawodowe zarządców nieruchomości (1 godz.)

- definicja organizacji zawodowej
- podstawy prawne działania organizacji zawodowych
- uprawnienia organizacji zawodowych.

3. Standardy zawodowe i etyka zawodowa zarządcy nieruchomości (1 godz.)

- definicja standardów zawodowych
- ustalanie i uzgadnianie standardów zawodowych
- status prawny i struktura krajowych i międzynarodowych standardów w zakresie zarządzania.

Zarządzanie nieruchomościami (80 godz.)

- **Wprowadzenie do problematyki zarządzania nieruchomościami (2 godz.)**
 - istota i cele zarządzania nieruchomościami
 - współczesne koncepcje zarządzania nieruchomościami
 - uczestnicy procesu zarządzania nieruchomościami.
- **Umowa o zarządzanie nieruchomością (4 godz.)**
 - forma i treść umowy
 - prawa i obowiązki stron umowy.



▪ **Plan zarządzania nieruchomością (14 godz.)**

- cel i funkcje planu zarządzania nieruchomością
- metodyka sporządzania planów zarządzania nieruchomością
- etapy przygotowania planu zarządzania nieruchomością
- struktura planu zarządzania nieruchomością
- zakres informacji w planie zarządzania nieruchomością
- plany zarządzania nieruchomością – przykłady dla różnych typów nieruchomości.

▪ **Procedury w zarządzaniu nieruchomościami (8 godz.)**

- przejmowanie nieruchomości do zarządzania
- zakres przejęcia nieruchomości
- protokół przejęcia nieruchomości
- cele właściciela wobec nieruchomości jako wytyczne działań zarządcy nieruchomości
- cele strategiczne i analiza uwarunkowań
- procedury zarządzania operacyjnego
- zawieranie umów – najmu i dzierżawy, o dostawę mediów, na świadczenie usług przez podmioty zewnętrzne
- obsługa rachunkowo-księgowa
- czynności administrowania nieruchomością
- regulaminy rozliczeń mediów, funkcjonowania nieruchomości, porządku domowego
- sporządzanie raportów.

▪ **Podatki i opłaty związane z nieruchomościami (4 godz.)**

- nieruchomość jako przedmiot opodatkowania
- rodzaje podatków i opłat.

▪ **Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi (16 godz.)**

- definicja i przykłady nieruchomości mieszkalnych
- specyfika zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych
- specyfika zarządzania nieruchomościami spółdzielni mieszkaniowych i towarzystw budownictwa społecznego
- specyfika zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
- specyfika zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi własność i współwłasność osób fizycznych i prawnych.



▪ **Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi (16 godz.)**

- definicja i przykłady nieruchomości komercyjnych
- instytucja najmu na obszarze nieruchomości komercyjnych
- finansowe aspekty zarządzania i wynajmu nieruchomości komercyjnej
- specyfika zarządzania nieruchomościami biurowymi
- specyfika zarządzania nieruchomościami usługowo-handlowymi
- specyfika zarządzania nieruchomościami przemysłowymi
- specyfika zarządzania nieruchomościami hotelowymi i rekreacyjnymi
- specyfika zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi wykorzystywanymi na cele komercyjne.

▪ **Zarządzanie zasobami nieruchomościowymi (8 godz.)**

- definicja zasobów, zasoby naturalne i ekonomiczne
- rodzaje zasobów nieruchomościowych
- ogólna specyfika zarządzania zasobami nieruchomościowymi
- szczegółowe zasady zarządzania zasobami nieruchomościowymi gmin, powiatów, województw Skarbu Państwa
- zarządzanie zasobami nieruchomościowymi zakładów pracy i instytucji
- wybór optymalnej formy organizacyjno-prawnej zarządzania zasobami nieruchomościowymi różnych typów
- metody poprawy efektywności zarządzania zasobami nieruchomościowymi.

▪ **Elementy marketingu i obsługi klienta (8 godz.)**

- pozyskiwanie i zarządzanie relacjami z klientami
- podstawowe techniki marketingowe
- tworzenie planów marketingowych
- podstawy komunikacji z klientami
- zarządzanie obsługą klienta

Egzamin (2 godz.)

▪ **Egzamin (2 godz.)**

Forma zaliczenia

Test sprawdzający wiedzę po I i po II semestrze.