



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
- Miejsowe 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 urządzenia lasu, uproszczony plan urządzenia 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 товариств будownицтва 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.**