

# Zintegrowany Rejestr Kwalifikacji

## Formularz dla kwalifikacji - podgląd

Typ wniosku

Wniosek o włączenie kwalifikacji do ZSK

Nazwa kwalifikacji\*

Analizowanie stanu prawnego, finansowego i fizycznego nieruchomości - administrator/zarządca nieruchomości

Skrót nazwy

Analizowanie stanu nieruchomości

Rodzaj kwalifikacji\*

kwalifikacja cząstkowa

Proponowany poziom Polskiej Ramy Kwalifikacji\*

4

Krótką charakterystyka kwalifikacji, obejmująca informacje o działaniach lub zadaniach, które potrafi wykonywać osoba posiadająca tę kwalifikację oraz orientacyjny koszt uzyskania dokumentu potwierdzającego otrzymanie danej kwalifikacji\*

Osoba posiadająca tę kwalifikację analizuje treść ksiąg wieczystych, weryfikuje i aktualizuje stan prawny nieruchomości, w tym ustala własność i współwłasność w nieruchomości budynkowej oraz stan prawny gruntów. Sprawdza obciążenia nieruchomości (np.: roszczenia, służebności, długi). Weryfikuje dokumentację dot. stanu fizycznego nieruchomości. Osoba posiadająca kwalifikację może znaleźć zatrudnienie w biurach zarządzania, administrowania, w biurach firm deweloperskich oraz w bankach, udzielających kredytów hipotecznych. Kwalifikacja ta może być jedną z kwalifikacji zarządców i administratorów nieruchomości. Orientacyjny koszt uzyskania dokumentu potwierdzającego otrzymanie danej kwalifikacji: 450 zł.

Orientacyjny nakład pracy potrzebny do uzyskania kwalifikacji [godz.]\*

160

Grupy osób, które mogą być zainteresowane uzyskaniem kwalifikacji\*

Uzyskaniem tej kwalifikacji mogą być zainteresowane następujące grupy osób: - zarządcy nieruchomości, - osoby ze średnim, średnim lub wyższym wykształceniem technicznym, - osoby z wykształceniem prawniczym, - osoby zajmujące się eksploatacją nieruchomości, - osoby zajmujące się zarządzaniem najmem nieruchomości, - inwestorzy nieinstytucjonalni w sektorze nieruchomości, np.: flipperzy, - doradcy rynku nieruchomości, - inne osoby pracujące w branży nieruchomości, które chcą potwierdzić swoje umiejętności w tym zakresie, - osoby zainteresowane pracą w wybranym segmencie rynku nieruchomości.

Należy zaznaczyć poniższe pole jeśli dotyczy (pole wprowadzone od 1.09.2019 r.)

Możliwe jest przygotowanie do uzyskania kwalifikacji w ramach obowiązkowych zajęć edukacyjnych z zakresu kształcenia zawodowego (branżowa szkoła I stopnia, technikum, szkoła policealna) [Rozporządzenie MEN z dnia 16 maja 2019 r.](#)

Wymagane kwalifikacje poprzedzające

Opis

Kwalifikacja pełna z minimum IV poziomem PRK

Lista

W razie potrzeby warunki, jakie musi spełniać osoba przystępująca do walidacji\*

Kwalifikacja pełna z minimum IV poziomem PRK

Zapotrzebowanie na kwalifikację\*

Z punktu widzenia społecznego, nieruchomości stanowią tą część otoczenia człowieka, która z uwagi na wypełnianie podstawowej potrzeby bezpieczeństwa, jest mu faktycznie niezbędna do życia i stanowią podstawę wszelkiego funkcjonowania (Webber 1990, ss. 38-57). Również w gospodarce znaczenie i rola nieruchomości należą do absolutnie fundamentalnych. Są one traktowane jako jedna z podstawowych form inwestowania, zaś wszelkie spadki ich wartości (w tym wynikające z niewłaściwego zarządzania) z niezwykłą siłą wpływają na stan posiadających je podmiotów a nawet całych gospodarek. Wpływ ten wynika z faktu powszechności korzystania z nieruchomości oraz licznych powiązań tego sektora z innymi, w tym szczególnie branżą finansową, której ewentualne problemy szybko odbijają się na rynku nieruchomości i vice versa (Kucharska-Stasiak 2018, ss. 493-514). Poziom dostępności i jakości nieruchomości jest jednym z istotnych przedmiotów polityki państwa oraz swoistym miernikiem dobrobytu mieszkańców (Kucharska-Stasiak 2008, ss. 21-26). Znaczenie nieruchomości przejawia się również w tym, że stanowią one jedno z podstawowych źródeł przychodu dla samorządu terytorialnego. Wpływu uzyskiwanych z tytułu podatku od nieruchomości i stanowią, istotny dla lokalnej administracji, element wizerunkowy, budujący markę gminy lub miasta umacniający wartość turystyczną i inwestycyjną danego regionu. Jednostki samorządu są również istotnym właścicielem licznych nieruchomości pełniących zróżnicowane funkcje publiczne, których niewłaściwe działanie (w tym wynikające z wadliwego zarządzania) ma wpływ na całe społeczeństwo. Wskazane cechy nieruchomości powodują ciągły wzrost ich znaczenia i rozwój, co ma miejsce zarówno za sprawą inwestorów prywatnych jak też instytucjonalnych. Jednocześnie rośnie znaczenie właściwego zarządzania nieruchomościami. Najważniejszym zadaniem odpowiedzialnych za zarządzanie nieruchomościami jest utrzymanie ich wartości w długim okresie czasu, zaś w przypadku nieruchomości mieszkaniowych czy publicznych utrzymanie realizacji funkcji nieruchomości, dla której powstała (funkcji np. jako przestrzeni mieszkalnej, funkcji realizującej cele edukacyjne czy medyczne itp.). Wartość ta, wyrażana głównie w pieniądzu, zależy od wielu parametrów, w których znajdują swoje odbicie wszelkie takie cechy jak: stan prawny nieruchomości, lokalizacja, plany i regulacje dotyczące nieruchomości oraz jej otoczenia, stan otoczenia społecznego, dostęp do usług publicznych, skomunikowanie, zaawansowanie technologiczne w zakresie techniki budynkowej (prop tech), zużycia mediów, typ najemców etc. Zarządzający nieruchomością monitoruje i analizuje jej cechy prawne, finansowe i fizyczne, aby następnie, za pomocą dostępnych narzędzi, wpływać na ich stan. Jak podaje NBP w „Raporcie o sytuacji na rynkach

nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2019”, szacowany majątek nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce na koniec 2019 r. wzrósł w porównaniu do poprzedniego roku i wartościowo stanowił ok. 202% PKB oraz ok. 59% majątku trwałego w gospodarce (wobec odpowiednio 191% i 57% w 2018 (NBP 2019)). Według danych zawartych w Raporcie o Stanie mieszkalnictwa w Polsce, upubliczonym przez Ministerstwo Pracy Rozwoju i Technologii 14 kwietnia 2021 roku podczas warsztatów „Okrągłego stołu”, ok 70% zasobów mieszkaniowych w Polsce powstało przed rokiem 1989 (MRPiT 2020). Oznacza to, że budynki te mają skomplikowaną strukturę własności oraz kiepskie parametry techniczne, co przekłada się na wysokie zużycie energii elektrycznej i niską efektywność energetyczną. W ostatnich latach, z racji zachodzących zmian klimatycznych oraz ich konsekwencji, nieruchomości stanowią również istotny element polityk klimatycznych i energetycznych. W Polsce zużywają one na przykład ok 25%, stanowiącej zasób deficytowy, wody oraz za zużycie ok. 40% energii i około 36% emisji CO<sub>2</sub> (Turkowski 2018, ss. 18-26). Nieruchomości podlegają ciągłym modernizacjom i przemianom, a ich funkcjonowanie związane jest z koniecznością dostosowania się do wciąż nowych regulacji oraz obowiązków, na przykład podatkowych lub związanych z bezpieczeństwem, co w istotny sposób wpływają na wartości nieruchomości. Aspekt wywołuje zapotrzebowanie na istotne i często zupełnie niemal nowe kwalifikacje, które powinien posiadać pośrednik nieruchomości. Widoczne, ze strony zarządzających nieruchomościami, dążenie do sprostania wspomnianym przemianom, generuje wzrost zainteresowania rozwojem zawodowym i zdobywaniem potrzebnych kwalifikacji. Włączenie kwalifikacji „Analizowanie stanu prawnego, finansowego i fizycznego nieruchomości - administrator/zarządca nieruchomości” stanowi odpowiedź na istotne i stale rosące potrzeby rozwoju grupy specjalistów tej gałęzi sektora nieruchomości. Konieczność wprowadzenia do ZSK wzmiankowanej kwalifikacji wynika bezpośrednio z zapotrzebowania środowiska zarządców nieruchomości. Zapotrzebowanie na kwalifikację potwierdzają opinie zarówno pracodawców, jak i duża liczba chętnych zainteresowanych podobną tematyką szkoleń. Powstanie tej kwalifikacji wyraźnie zwiększy czytelność wymagań i oczekiwań dla usługodawców i pracowników działających w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz ułatwi im planowanie rozwoju zawodowego. Uzyskiwany w wyniku pozytywnej walidacji certyfikat będzie atrakcyjny zarówno dla jego posiadaczy jak i dla klientów branży nieruchomości, gdyż będzie on gwarantował wysoki poziom kompetencji osoby posiadającej kwalifikację.

Odniesienie do kwalifikacji o zbliżonym charakterze oraz wskazanie kwalifikacji ujętych w ZRK zawierających wspólne zestawy efektów uczenia się\*

Zbliżony charakter posiada kwalifikacja Technik Geodeta w zakresie „Wykonywanie prac geodezyjnych związanych z katastrum i gospodarką nieruchomościami”. W jej zestawie efektów kształcenia „Zakładanie, modernizacja i aktualizacja katastru nieruchomości” występują efekty podobne do ujętych w zestawie „Analizowanie stanu prawnego nieruchomości” w opisywanej kwalifikacji, a dotyczące korzystania z danych ewidencji gruntów i budynków. Poza tym wypadkiem opisywana kwalifikacja różni się od kwalifikacji Technik Geodeta, gdyż ma na celu jedynie zebranie i analizę danych występujących w ewidencji.

Należy zaznaczyć poniższe pole jeśli dotyczy (pole wprowadzone od 1.09.2019 r.)



Kwalifikacja zawiera wspólne lub zbliżone zestawy efektów kształcenia z „dodatkowymi umiejętnościami zawodowymi” w zakresie wybranych zawodów szkolnictwa branżowego  
[Dodatkowe umiejętności zawodowe](#)

Typowe możliwości wykorzystania kwalifikacji\*

Osoba posiadająca kwalifikację może znaleźć zatrudnienie między innymi w biurach deweloperów, firmach zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami, firmach świadczących usługi z zakresu doradztwa na rynku nieruchomości, firmach przeprowadzających audyty energetyczne, zarządcze i techniczne, zarządzających zasobami publicznymi, pozostającymi w gestii jednostek samorządu terytorialnego (JST) oraz Skarbu Państwa, w spółdzielniach mieszkaniowych, Towarzystwach Budownictwa Społecznego, czy w podmiotach społecznych zajmujących się nieruchomościami (np.: społeczne agencje najmu). Osoba posiadająca kwalifikację może też prowadzić własną działalność gospodarczą w zakresie kwalifikacji. Ponadto, umiejętności, które potwierdza kwalifikacja mogą być wykorzystywane w pracy w innych instytucjach i firmach zarządzających zasobami własnymi, infrastrukturą własną np. Skarbu Państwa.

#### Wymagania dotyczące walidacji i podmiotów przeprowadzających walidację\*

1. Etap weryfikacji

1.1 Metody Do weryfikacji efektów uczenia się stosuje się następujące metody: - test teoretyczny - analiza studium przypadku oraz wywiad swobodny lub ustrukturyzowany (rozmowa z komisją). - analiza dowodów i deklaracji (np. potwierdzających doświadczenie, dorobek) Weryfikacja efektów uczenia się składa się z dwóch części: teoretycznej i praktycznej. W części teoretycznej wykorzystuje się test. W części praktycznej stosuje się metodę analizy studium przypadku uzupełnioną wywiadem swobodnym lub ustrukturyzowanym (rozmowa z komisją). Pozytywny wynik z części teoretycznej jest warunkiem przystąpienia do części praktycznej. Obie części walidacji mogą być poprzedzone analizą dowodów i deklaracji oraz wywiadem swobodnym (rozmowa z komisją) w celu potwierdzenia części efektów uczenia się. W przypadku osób posiadających co najmniej 4 lata doświadczenia w zakresie efektów uczenia się, weryfikacja za pomocą wyżej wymienionych metod może być zastąpiona, w całości lub w części, analizą dowodów i deklaracji potwierdzających wszystkie efekty uczenia się. Aby móc przeprowadzić analizę dowodów i deklaracji na etapie weryfikacji, instytucja certyfikująca musi określić i podać do wiadomości kandydatów: - rodzaje dopuszczalnych dowodów i formę, w jakiej powinny być przedstawione, - dodatkowe kryteria, jakie należy spełnić, - zasady oceny, stanowiące podstawę do wydania decyzji. W szczególnych sytuacjach (np. sytuacja epidemiczna ograniczająca możliwość kontaktów bezpośrednich kandydata z komisją) możliwe jest zastosowanie innych metod walidacji lub jej form (np.: zdalna) przy zachowaniu wszelkich zasad zapewniania jakości oraz obowiązku sprawdzenia wszystkich efektów uczenia się wraz z kryteriami weryfikacji.

1.2 Zasoby kadrowe Weryfikację efektów uczenia się przeprowadza komisja składająca się z 3 osób, z których jedna pełni funkcję przewodniczącego. Przewodniczący komisji powinien spełniać następujące warunki: - posiadać minimum 10-letnie doświadczenie zawodowe w zarządzaniu nieruchomościami - posiadać licencję zawodową lub ukończone studia wyższe lub podyplomowe w zakresie zarządzania nieruchomościami Pozostali członkowie komisji walidacyjnej są zobowiązani do spełnienia łącznie następujących warunków: - posiadać minimum 5-letnie indywidualne doświadczenie zawodowe w zakresie analizy stanu prawnego, finansowego i fizycznego nieruchomości lub 5-letnie indywidualne doświadczenie zawodowe w zakresie edukacji z obszaru gospodarowania nieruchomościami - posiadać wykształcenie prawnicze, techniczne lub ekonomiczne Ponadto przynajmniej jeden członek komisji musi posiadać doświadczenie w zakresie weryfikacji efektów uczenia się (np. prowadzenia egzaminów). Osoby projektujące walidację (w tym narzędzia walidacji) muszą posiadać doświadczenie w zakresie weryfikacji efektów uczenia się, prowadzenia walidacji (np. w formie egzaminów) i przygotowywania narzędzi walidacji (np. testów).

1.3 Sposób organizacji walidacji oraz warunki organizacyjne i materialne Instytucja prowadząca walidację zobowiązana jest do zapewnienia: - sprzętu komputerowego z dostępem do internetu i oprogramowaniem biurowym - flipcharta, rzutnika multimedialnego - dostępu do przykładowej dokumentacji prawnej, finansowej,

zarządczej i technicznej nieruchomości - właściwych warunków pozwalających osobie podchodzącej do walidacji na swobodną pracę Instytucja walidująca: - stosuje rozwiązania zapewniające rozdzielanie procesów kształcenia i szkolenia od walidacji, - zapewnia bezstronność osób przeprowadzających walidację, - zapewnia warunki do przeprowadzenia części teoretycznej i praktycznej walidacji, - opracowuje i zapewnia bezstronną i niezależną procedurę odwoławczą, w ramach której osoby uczestniczące w procesie walidacji i certyfikacji mają możliwość odwołania się od decyzji dotyczących spełnienia wymogów formalnych walidacji, a także decyzji kończącej walidację, - w przypadku negatywnego wyniku walidacji, instytucja prowadząca walidację jest zobowiązana do przedstawienia uzasadnienia decyzji. - dokumentuje proces walidacji w postaci protokołu. Protokół taki musi zawierać dane komisji walidującej i walidowanego, testy i pytania zadawane osobie podchodzącej do walidacji oraz wyniki oceny. 2. Etap identyfikowania i dokumentowania efektów uczenia się Instytucja certyfikująca może zapewniać wsparcie dla kandydatów prowadzone przez doradcę walidacyjnego w zakresie identyfikowania oraz dokumentowania posiadanych efektów uczenia się. Korzystanie z tego wsparcia nie jest obowiązkowe. 2.1 Metody Etap identyfikowania i dokumentowania może być realizowany w oparciu o dowolne metody służące zidentyfikowaniu posiadanych efektów uczenia się. 2.2. Zasoby kadrowe Doradca walidacyjny. Zadaniem doradcy walidacyjnego jest wsparcie osoby przystępującej do procesu walidacji. Doradca walidacyjny pomaga w zidentyfikowaniu wymaganego doświadczenia i posiadanych efektów uczenia się oraz w ich rzetelnym udokumentowaniu na potrzeby walidacji. Udziela informacji dotyczących przebiegu walidacji, wymagań związanych z przystąpieniem do weryfikacji efektów uczenia się oraz kryteriów i sposobów oceny. Funkcję doradcy walidacyjnego może pełnić osoba, która posiada: - doświadczenie w weryfikowaniu efektów uczenia się lub ocenie kompetencji, - umiejętność stosowania metod i narzędzi wykorzystywanych przy identyfikowaniu i dokumentowaniu kompetencji, - wiedzę dotyczącą kwalifikacji Analizowanie stanu prawnego, finansowego i fizycznego nieruchomości - administrator/zarządca nieruchomości 2.3 Sposób organizacji walidacji oraz warunki organizacyjne i materialne etapu identyfikowania i dokumentowania Instytucja certyfikująca może zapewnić osobom przystępującym do walidacji wsparcie na etapie identyfikowania i dokumentowania. Etap ten może być również realizowany przez te osoby samodzielnie. Instytucja certyfikująca, która zdecyduje się na wsparcie osób w procesie identyfikowania i dokumentowania, powinna zapewnić warunki umożliwiające im indywidualną rozmowę z doradcą walidacyjnym.

Propozycja odniesienia do poziomu sektorowych ram kwalifikacji (o ile dotyczy)

nie dotyczy

Syntetyczna charakterystyka efektów uczenia się\*

Osoba posiadająca kwalifikację analizuje i weryfikuje stan prawny nieruchomości, w tym między innymi sprawdza treść ksiąg wieczystych, umowy sprzedaży, dzierżawy, przesyłu, służebności, najmu, dostaw towarów i usług itd. następnie prowadzi oględziny nieruchomości. Analizuje koszty eksploatacji. W oparciu o wykonaną analizę tworzy, ocenia i weryfikuje dokumentację nieruchomości, w tym projekty planów gospodarczych i budżetów dla nieruchomości. Określa niezbędne dokumenty potrzebne do należytej obsługi technicznej nieruchomości. Tworzy i weryfikuje realizację planów przeglądów technicznych. Określa i komunikuje klientom, kontrahentom i partnerom nieruchomości jej potrzeby i wskazuje sposoby ich realizacji. Ponadto wskazuje klientowi zakres koniecznych regulacji i możliwość korekty stanu prawnego nieruchomości oraz doradza drogę postępowania w tym zakresie. Analizuje treść przyjętych przez klienta ustaleń i je sprawdza pod względem zgodności ze stanem faktycznym.

## Zestawy efektów uczenia się

Numer zestawu w kwalifikacji\*

1

Nazwa zestawu\*

Analizowanie stanu prawnego nieruchomości

Poziom PRK\*

4

Orientacyjny nakład pracy [godz.]\*

50

Rodzaj zestawu

obowiązkowy

Poszczególne efekty uczenia się oraz kryteria weryfikacji ich osiągnięcia\*

### Poszczególne efekty uczenia się oraz kryteria weryfikacji ich osiągnięcia

Efekt uczenia się

01. Posługuje się wiedzą dotyczącą analizowania stanu prawnego nieruchomości

Kryteria weryfikacji\*

a. określa dokumenty, które trzeba przeanalizować w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, b. wymienia formy nabycia tytułu do nieruchomości i tytuły do władania nieruchomością, c. opisuje i analizuje oznaczenia działek ewidencyjnych, dane adresowe nieruchomości, d. sprawdza zgodność parametrów powierzchniowych w aktach notarialnych, KW, wypis z ewidencji gruntów i budynków i innych, e. sporządza zestawienia syntetyczne zasobów, f. wskazuje i analizuje przepisy w zakresie zobowiązań, własności, współwłasności w: Kodeksie Cywilnym, Ustawie o własności lokali, Ustawie o planowaniu przestrzennym i innych aktach prawnych, g. wskazuje elementy odnoszące się do bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych, ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska, efektywności energetycznej, warunków technicznych użytkowania obiektów budowlanych (przepisy Prawa budowlanego, Prawa energetycznego, Ustawy o efektywności energetycznej; Ustawy o ochronie danych osobowych, Ustawy o ochronie środowiska)

Efekt uczenia się

02. Analizuje treść ksiąg wieczystych

Kryteria weryfikacji\*

a. wskazuje działy księgi, które musi przeanalizować w kontekście informacji o nieruchomości, własności i władania, użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych, praw i zobowiązań wynikających z zawartych umów, b. ustala właścicieli, współwłaścicieli lub władających nieruchomością, c. odnajduje i wskazuje informacje dotyczące zastrzeżeń, zobowiązań i innych, ograniczonych praw rzeczowych i obciążeń dotyczących nieruchomości, d. analizuje wpisy o hipotekach.

Efekt uczenia się

03. Analizuje umowy sprzedaży, dzierżawy, przesyłu, służebności, najmu, dostaw towarów i usług

Kryteria weryfikacji\*

a. ustala podstawę nabycia nieruchomości (np.: akt notarialny), b. określa parametry nieruchomości (wielkość działek, ilość nieruchomości budowlanych itd.), c. ustala strony umowy, d. ustala zakres umowy, e. sprawdza, czy przedmiot umowy wiąże się z odpłatnością (przechody, przejazdy, transmisja mediów), f. określa czas trwania umowy, g. określa wysokość zobowiązań, h. identyfikuje zapisy dotyczące zabezpieczeń, gwarancji i ubezpieczeń, i. ustala konsekwencje zapisów umowy dla możliwości zarządzania nieruchomością.

Efekt uczenia się

04. Weryfikuje stan prawny nieruchomości

Kryteria weryfikacji\*

a. sprawdza zgodność treści umów i ksiąg wieczystych, b. analizuje wyrisy map geodezyjnych oraz wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów i budynków, c. sprawdza zgodność i poprawność treści dokumentów ze stanem faktycznym i wskazuje niezgodności jeśli występują, d. wskazuje zakres koniecznych regulacji i możliwość korekty stanu prawnego nieruchomości oraz doradza klientowi drogę postępowania w tym zakresie, e. analizuje pozwolenia na użytkowanie nieruchomości,

Efekt uczenia się

05. Omawia dokumentację niezbędną do zarządzania nieruchomością

Kryteria weryfikacji\*

a. omawia zasady przygotowania zestawienia dokumentów nieruchomości oraz prezentuje je w postaci spisu, w tym: - odpisy księgi wieczystej, - akty notarialny lub postanowienia sądu o nabyciu spadku, - umowy darowizny, - przydziały ze spółdzielni, - umowy ustanawiająca odrębną własność - informacje o tytule prawnym do korzystania, - zaśw. ze wspólnoty o niezaleganiu opłat, - dowody opłat podatku od nieruchomości, - zaświadczenia ze spółdzielni mieszkaniowej o niezaleganiu opłat, - zaświadczenia z banku o saldzie zadłużenia, - wypisy i wyrisy z rejestru gruntów lub kopia mapy ewidencyjnej, - wypis z ewidencji lokali i budynków, mapa zasadnicza, - wypisy z MPZP lub zaświadczenie o braku, - decyzje o warunkach zabudowy, - pozwolenia na budowę, - zgłoszenia do użytkowania, - dzienniki budowy, - zaświadczenia z ZUS i US, - odpisy z KRS, - uchwały wspólników o sprzedaży, - książki obiektu budowlanego z załącznikami,

Numer zestawu w kwalifikacji\*

2

Nazwa zestawu\*

Analizowanie stanu finansowego nieruchomości

Poziom PRK\*

4

Orientacyjny nakład pracy [godz.]\*

60

Rodzaj zestawu

obowiązkowy

Poszczególne efekty uczenia się oraz kryteria weryfikacji ich osiągnięcia\*

### **Poszczególne efekty uczenia się oraz kryteria weryfikacji ich osiągnięcia**

Efekt uczenia się

01. Analizuje wartość nieruchomości

Kryteria weryfikacji\*

a. wymienia sposoby pozyskiwania informacji o wartościach nieruchomości b. analizuje zapisy operatów szacunkowych, c. wymienia i omawia metody i zasady oceny utraty wartości (np.: stopnia zużycia), d. wymienia i omawia metody podniesienia lub zachowania wartości nieruchomości (np.: poprzez działania inwestycyjne).

Efekt uczenia się

02. Analizuje koszty eksploatacji

Kryteria weryfikacji\*

a. analizuje i ocenia, pod względem poprawności i kompletności, sprawozdanie finansowe, bilans, rachunek zysków i strat pod kątem sytuacji finansowej nieruchomości oraz wskazuje zagrożenia dla stabilności finansowej i opracowuje wnioski odnoszące się do pozycji kosztowych, b. omawia pojęcia z zakresu rachunkowości występujące w zarządzaniu nieruchomościami, np.: amortyzacja, c. ocenia metody i skuteczność działań windykacyjnych, d. w odniesieniu do zadanego przypadku wskazuje rozwiązania oszczędnościowe i możliwości optymalizacji kosztów utrzymania nieruchomości.

Efekt uczenia się

03. Analizuje i ocenia szkice i projekty planów gospodarczych i budżetów dla nieruchomości

Kryteria weryfikacji\*

a. bada zakres rzeczowy przykładowego budżetu, w układzie rodzajowym w zależności od charakteru i standardu wyposażenia nieruchomości, wytycznych klienta, zgodnie z przepisami prawa (np.: konserwacja, serwisy przeglądy, koszty konieczne do prawidłowej eksploatacji, związane z bezpieczeństwem /ubezpieczenie mienia i oc/, konserwacją, remontami, dostawą mediów), b. analizuje podział przychodów koniecznych na pokrycie kosztów w układzie rodzajowym (np.: zaliczki na zarządzanie nieruchomością wspólną, remonty, kredyty, czynsze, opłaty eksploatacyjne itp.), c. na podstawie przykładowego budżetu prezentuje zasady kalkulacji stawek czynszu najmu (np.: wynajęcie nieruchomości wspólnej) oraz pochodzące z pożytków i innych źródeł przychodów, d. prezentuje zasady kalkulacji stawek opłat na fundusz remontowy (np.: zaliczki na remonty w roku budżetowym i w przyszłych okresach, spłatę kredytów itp.), e. przedstawia zasady kalkulacji stawek opłat



na pokrycie kosztów mediów według zasad przyjętych w danej nieruchomości.

Numer zestawu w kwalifikacji\*

3

Nazwa zestawu\*

Analizowanie stanu fizycznego nieruchomości

Poziom PRK\*

4

Orientacyjny nakład pracy [godz.]\*

35

Rodzaj zestawu

obowiązkowy

Poszczególne efekty uczenia się oraz kryteria weryfikacji ich osiągnięcia\*

### **Poszczególne efekty uczenia się oraz kryteria weryfikacji ich osiągnięcia**

Efekt uczenia się

01. Analizuje dokumentację i protokoły kontroli okresowych i przeglądów

Kryteria weryfikacji\*

a. analizuje Książkę Obiektu Budowlanego (KOB) wraz z załączonymi protokołami i opracowanymi do nich wnioskami i zaleceniami, ocenia jej prawidłowość oraz wskazuje działania, które na tej podstawie należy wykonać b. omawia zasady określenia stopnia zużycia technicznego obiektów metodą średnioważoną elementów scalonych oraz innymi metodami, c. omawia zasady określenia potrzeb remontowych oraz kolejność ich realizacji, w oparciu o opracowania sporządzone dla obiektów, d. omawia zasady archiwizacji dokumentacji techniczno-budowlanej e. omawia zasady sporządzania planów remontowych,

Efekt uczenia się

02. Określa niezbędne dokumenty potrzebne do należytej obsługi technicznej nieruchomości

Kryteria weryfikacji\*

a. wymienia i analizuje projekty techniczne (np. gazowe, energetyczne), b. analizuje i omawia wymagania (prawne, techniczne) dotyczące zakresu prac przykładowej nieruchomości, c. analizuje i omawia przykładowy harmonogram działań obsługi technicznej nieruchomości, d. omawia cele i zasady budowy planów działania (np.: planu remontowego nieruchomości), e. omawia podstawy i cele sporządzania regulaminów i procedur związanych z eksploatacją, bezpieczeństwem i obsługą techniczną nieruchomości.

Numer zestawu w kwalifikacji\*

4

Nazwa zestawu\*

Stosowanie narzędzi informatycznych i korzystanie ze źródeł danych oraz prowadzenie komunikacji z klientami, partnerami i kontrahentami

Poziom PRK\*

4

Orientacyjny nakład pracy [godz.]\*

15

Rodzaj zestawu

obowiązkowy

Poszczególne efekty uczenia się oraz kryteria weryfikacji ich osiągnięcia\*

### **Poszczególne efekty uczenia się oraz kryteria weryfikacji ich osiągnięcia**

Efekt uczenia się

01. Stosuje zasady komunikacji interpersonalnej z klientami, partnerami i kontrahentami

Kryteria weryfikacji\*

a. w oparciu o komunikację ustną lub pisemną identyfikuje potrzeby i oczekiwania klientów (np.: na podstawie informacji o usterkach, mankamentach, problemach) i odpowiada na ich komunikaty (np. w formie pisemnej informacji), b. w jasny i precyzyjny sposób komunikuje partnerom i kontrahentom potrzeby dotyczące nieruchomości (np. w formie pisemnej informacji, pisemnego zlecenia wykonania prac).

Efekt uczenia się

02. Stosuje narzędzia informatyczne do analiz i obsługi nieruchomości

Kryteria weryfikacji\*

a. Stosuje informatyczne pakiety biurowe (np.: do wykonywania kalkulacji, edytowania tekstu, przygotowywania prezentacji) b. Wykorzystuje narzędzia internetowe i oprogramowanie (np.: pocztę elektroniczną, przeglądarki itp., oprogramowania wspomagające pracę zarządcy, administratora nieruchomości, między innymi Geoportal, Elektroniczne Księgi Wieczyste)

### **Informacje o instytucjach uprawnionych do nadawania kwalifikacji**

Wnioskodawca\*

Grupa Medium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa

Minister właściwy\*

Minister Rozwoju, Pracy i Technologii (do 12.08.2021)

Okres ważności dokumentu potwierdzającego nadanie kwalifikacji i warunki przedłużenia jego ważności\*

Certyfikat ważny jest 5 lat. Instytucja Certyfikująca przedłuży o kolejne 5 lat ważność certyfikatu, jeżeli osoba posiadająca certyfikat w okresie 3 lat poprzedzających utratę ważności certyfikatu zarządzała co najmniej 1 nieruchomością.

Nazwa dokumentu potwierdzającego nadanie kwalifikacji\*

Certyfikat

Uprawnienia związane z posiadaniem kwalifikacji\*

nie dotyczy

Kod dziedziny kształcenia\*

345 - Nauki o zarządzaniu i administracji

Kod PKD\*

Kod	Nazwa
68.32	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

Status

Dokumenty

#	Tytuł dokumentu
1	KRS Grupa MEDIUM spółka z ograniczona odpowiedzialnością Sk.
2	potwierdzenie przelewu opłaty
3	ZRK_FKU_Analizowanie stanu nieruchomości
4	ZRK_FKU_Analizowanie stanu nieruchomości
5	ZRK_FKU_Analizowanie stanu nieruchomości
6	ZRK_FKU_Analizowanie stanu nieruchomości
7	ZRK_FKU_Analizowanie stanu nieruchomości



Oświadczam, że dane zawarte we wniosku o włączenie kwalifikacji rynkowej do Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji są zgodne z prawdą. Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.\*

Dane o podmiocie, który złożył wniosek

Grupa Medium Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa  
Siedziba i adres: Karczewska 18, 04-112 Warszawa  
NIP: 1132860378  
REGON: 146393437  
Numer KRS: 0000537655