

KODEKS DOBRYCH PRAKTYK ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

a) standardy zawodowe zalecane przez OSLZN „Ekspert”

1. Zarządca nieruchomości (ZN) jest zobowiązany znać i stosować przepisy prawa (Ustawy i Rozporządzenia).
2. ZN wykonuje czynności zarządzania, na które składają się:
 - a) pełnienie funkcji Zarządu w nieruchomości,
 - b) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - c) obsługa finansowo-księgową nieruchomości w zakresie zleconym,
 - d) utrzymywanie nieruchomości w należytych stanie technicznym,
 - e) inwestowanie w nieruchomość zgodnie z planem gospodarczym,
 - f) zapewnienie właściwej gospodarki energią zgodnie z prawem energetycznym i innymi przepisami.
3. ZN podejmuje się czynności zarządzania w oparciu o umowę zawartą w formie pisemnej, która co najmniej zawiera:
 - a) szczegółowo wymienione obowiązki stron z uwzględnieniem zasady zarządu zwykłego,
 - b) oświadczenie o posiadanych uprawnieniach lub kwalifikacjach,
 - c) oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu,
 - d) zapis o wysokości lub sposobie naliczania wynagrodzenia.
4. Przed zawarciem umowy ZN musi sprawdzić czy strony umowy są należycie reprezentowane a szczególnie czy jej zawarcie nie narusza zarządu zwykłego.
5. Po zawarciu umowy ZN ma obowiązek natychmiast powiadomić o zmianie zarządcy (administratora) wszystkich kontrahentów (dostawców) z danej nieruchomości w formie pisemnej, dochowując przy tym należytej staranności.
6. Oprócz umowy o zarządzanie ZN jest zobowiązany w formie pisemnej dokonać protokolarnego przejęcia nieruchomości. Protokół powinien precyzyjnie wymieniać dane formalno prawne, przejmowane składniki nieruchomości, w tym także całą dokumentację oraz stan techniczny nieruchomości.
7. ZN po wygaśnięciu umowy o zarządzanie bez zbędnej zwłoki (zgodnie z umową) musi przekazać protokolarnie nieruchomość; w tym dokumenty lub składniki majątkowe swojemu następcy lub złożyć je do depozytu sądowego.
8. ZN co do zasady nie może podejmować samodzielnie działań spoza zakresu zarządu zwykłego a wyjątkiem może być tylko działanie w stanie wyższej konieczności. O takim fakcie ZN musi następnie zawiadomić właścicieli.
9. ZN ma obowiązek informować o zasadach dotyczących praw i obowiązków właścicielskich wynikających z Kodeksu Cywilnego, Ustaw lub innych przepisów a także ostrzegać o tym właścicieli w przypadkach prób ich naruszenia.
10. ZN - jeżeli jest to jego obowiązek wynikający z Umowy - przestrzega zasady, iż zebranie roczne w nieruchomości wspólnej **ODBYWA** się w I kwartale. Pisemne zawiadomienia o tym zebraniu właściciele mają otrzymać najpóźniej na 7 dni przed zebraniem z uwzględnieniem prawidłowej zasady doręczeń w tym czas podwójnej awizacji.
11. ZN przygotowując materiały na w/w zebranie roczne ma zadbać o ich kompletność tak aby co najmniej rozpocząć procedurę podejmowania uchwał o:
 - absolutorium dla Zarządu (Zarządcy),
 - zatwierdzeniu sprawozdań,

- przyjęciu planu gospodarczego ze szczególnym uwzględnieniem udziału w części wspólnej lokali wyodrębnionych.

12. ZN dba, aby głosowanie nad uchwałami odbyło się z prawidłowo z uwzględnieniem stanu prawnego w nieruchomości w tym odrębnością lokali i ustaloną sumą udziałów.

12. ZN dostarcza pisemnie zawiadomienie o podjętych uchwałach.

13. ZN dokonuje naliczeń lub rozliczeń tylko na podstawie obowiązujących zasad wynikających z przepisów prawa lub regulaminów uchwalonych dla danej nieruchomości.

14. ZN **ma obowiązek dbać o płynność finansową nieruchomości**. Wszelkie wydatki, za które odpowiada, muszą być potwierdzone, mieć oparcie w planie gospodarczym a ich ew. przekroczenie następuje wyłącznie za wiedzą i zgodą właścicieli. Windykacja należności, za którą odpowiada ZN, ma być skuteczna i prowadzona na bieżąco.

15. ZN powinien umieć wskazywać właścicielom potencjalne korzyści z nieruchomości i dbać o ich realizację.

16. ZN prowadzi dokumentację księgową w sposób przejrzysty zgodnie z zasadami (uchwałami) przyjętymi w danej nieruchomości. Faktury powinny być opisane i potwierdzone a płatności regulowane terminowo ze środków do tego przeznaczonych. Naliczone z winy zarządcy odsetki karne powinny być zrekompensowane.

17. ZN nie może podejmować się zadań przekraczających jego wiedzę lub uprawnienia.

18. ZN dokonuje wszelkiej należytej staranności tak, aby stan techniczny nieruchomości nie uległ pogorszeniu.

19. ZN zlecając roboty budowlane czy usługi powinien dokonywać wyboru najkorzystniejszej oferty w taki sposób, aby można było to należycie uzasadnić

20. ZN wykonuje obowiązki wynikające umowy o zarządzanie kierując się zasadami bezstronności i działania na **rzecz wszystkich właścicieli** uwzględniając również uzasadniony interes posiadających mniejszość udziałów.

21. ZN stale doskonali swoje umiejętności zawodowe poprzez szkolenia i aktywność w organizacjach zawodowych. W swojej działalności kieruje się zasadami etyki zawodowej określonymi dla swojego środowiska.

b) zasady etyki zawodu zarządcy nieruchomości - członka OSLZN „Ekspert”

1. ZN nie zataja swojej wiedzy z zakresu gospodarki nieruchomościami ani przed klientami, ani przed własnymi pracownikami

2. ZN obowiązuje tajemnica zawodowa, również po ustaniu czynności zarządzania.

3. ZN zachowuje się w sposób, który nie godzi w interesy zatrudniającego go pracodawcy.

4. ZN nie może czerpać korzyści nie opodatkowanych z nieruchomości w której wykonuje czynności zarządzania. Środki finansowe właścicieli muszą być przechowywane na rachunkach odrębnych

5. ZN powinien wyróżniać się kulturą osobistą w kontaktach z kontrahentami i swoimi konkurentami oraz dbać o prestiż zawodu zarządcy nieruchomości.