



Co robić, kiedy brakuje zleceń geodezyjnych

## Geodeto, zarządzaj nieruchomościami!

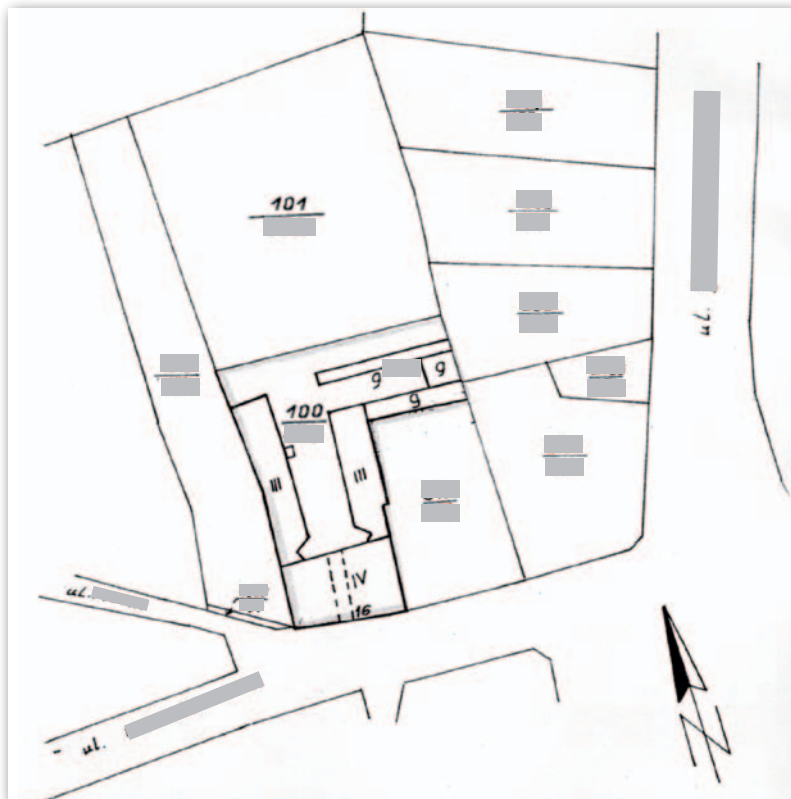
Jesteśmy zawodem, który najlepiej zna się na nieruchomościach. Dlatego nie ma przeszkód, abyśmy poszerzali swój zakres działania, co zdecydowanie może poprawić nasz status ekonomiczny.

**J**uż w artykule „Nieruchomościowiec to brzmi dumnie” opublikowanym w GEODECIE 6/2015 pisałem, że firmy geodezyjne mogą i powinny oprócz prac geodezyjnych zajmować się także: szacowaniem wartości nieruchomości, pośrednictwem w handlu nieruchomościami, zarządzaniem nieruchomościami, a nawet deweloperką. Deweloperka wymaga na starcie sporych środków, więc

nie wszyscy dadzą sobie z tym radę, ale pozostałe zawody związane z nieruchomościami są w każdej chwili dostępne. Tym bardziej że formalne wymogi dotyczące wykonywania zawodu zarządcy czy pośrednika zostały kilka lat temu znacząco obniżone i obejmują jedynie obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za wyrządzone szkody. Pozostałe kwestie reguluje umo-

wa cywilnoprawna zawarta np. między zarządcą a klientem.

Dlatego korzystając ze swych wieloletnich doświadczeń związanych z zarządzaniem od 1992 r. dwiema dużymi nieruchomościami (w Tarnowskich Górach i Częstochowie), podzielę się z Czytelnikami GEODETY wszystkimi problemami, z którymi trzeba się zmierzyć i na bieżąco je rozwiązywać. W przypadku



1. Kamienica w Tarnowskich Górach wraz z wyrysem z EGiB



2. Kamienica w Częstochowie wraz z wrysingiem z EGiB

Tarnowskich Gór na działce w pobliżu rynku wybudowany został na początku XIX w. piękny budynek, dzisiaj już zabytkowy, posiadający 13 lokali mieszkalnych (fot. 1). Z kolei na działce w Częstochowie tuż przed II wojną światową zbudowano frontowy 3-piętrowy budynek (fot. 2), ale wcześniej, bo w 1905 roku, wzdłuż granic działki wzniesiono dwie oficyny mieszkalne oraz budynki gospodarcze. Łączna liczba lokali mieszkalnych na tej nieruchomości wynosi 31. W obu przypadkach na parterach głównych budynków znajdują się lokale użytkowe.

W 1992 r. podjąłem się zarządzania tymi nieruchomościami. Właścicielom przynosiły one bardzo niewielkie dochody, stwarzały za to ogromne kłopoty, bo mieszkali tam głównie kwaterunkowi lokatorzy, którzy nie byli skorzy do płacenia nawet mocno zaniżonych czynszów. Obydwie nieruchomości należały po części do tych samych właścicieli.

### • Kierunki działania

Jako zarządca nieruchomości musiałem w imieniu właścicieli zająć się wieloma merytorycznymi sprawami. Co gor-

sza, część problemów ujawniała się dopiero po objęciu przeze mnie zarządu.

**1. Stan prawny nieruchomości.** Okazało się, że sprawy spadkowe nie były uregulowane od trzech pokoleń.

**2. Stan geodezyjny, szczególnie jeśli chodzi o granice nieruchomości.** Okazało się, że w Tarnowskich Górach nieruchomość składa się z dwóch działek. Jednej zabudowanej, a drugiej na zapleczu (bez dojazdu) niezabudowanej. Mimo istnienia dla całej nieruchomości księgi hipotecznej z wpisanymi prywatnymi właścicielami ta wolna działka w ewi-

dencji gruntów i budynków zapisana była na... Urząd Miasta. W Częstochowie problemów granicznych i własnościowych nie stwierdziłem.

**3. Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami.** W Tarnowskich Górach na zlecenie jednego ze spadkobierców działała prywatna administratorka. Mieszkała w administrowanym budynku, była więc sąsiadką pozostałych lokatorów. Otrzymywała niewielkie wynagrodzenie i specjalnie nie dążyła do tego, aby płacono realne czynsze, nie mówiąc o lokalach użytkowych, gdzie kwoty były naprawdę śmiesznie niskie. Wszelkie inne problemy, takie jak remonty, podatki, opłaty, czynsze i bieżąca obsługa budynku, załatwiane były doraźnie.

Natomiast w Częstochowie administracją zajmowała się profesjonalna firma, która przejęła – można powiedzieć z urzędu – wszystkie kamienice zaraz po wojnie i umieszczała w nich właśnie lokatorów kwaterunkowych. Dopiero po kilku latach spadkobiercy podpisali z tą firmą umowę. Niestety, według jej rocznych sprawozdań nieruchomość nie przynosiła właścicielom żadnych zysków. W związku z tym próbowali oni nawet przekazać ją miastu, ale na szczęście Urzędu Miasta taka propozycja nie zainteresowała. Stałem więc przed trudnym zadaniem sprawdzenia, czy rzeczywiście koszty są tak wysokie, że czynsze (nawet te kwaterunkowe) pobierane od 31 rodzin nie generują żadnych zysków. Wydawało się to bowiem nieprawdopodobne.

Zatem formalnie biorąc, żadnego zarządzania obydwooma tymi nieruchomościami nie było. Przy niewielkich nieruchomościach najczęściej wszystkie czynności wykonuje administrator, zatrudniając ewentualnie księgowego. Natomiast przy tak dużych nieruchomościach funkcje zarządcy i administratora muszą być rozdzielone.

### • Stan prawny nieruchomości

Jak już wspominałem, po zapoznaniu się z sytuacją i dokumentami stwierdziłem, że uregulowanie spraw spadkowych

**W czasie dwóch pierwszych lat oprócz regulacji związanych ze sprawami własnościowymi i stanem w EGiB musiałem zająć się problemami związanymi z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami oraz znalezieniem metod wygenerowania dochodów dla ich właścicieli.**



**Tab. 1. Historia własności nieruchomości w Tarnowskich Górach**

| Współwłaścicielami byli początkowo dwaj bracia                      |                                        |                                        |                                       | razem   |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|---------|
| pan X - w 2/3                                                       |                                        | pan Y - w 1/3                          |                                       | 3/3 = 1 |
| Spadek po nich odziedziczyły dzieci                                 |                                        |                                        |                                       | razem   |
| pan X1 - w 1/3<br>x (2/3) = 2/9                                     | pani X2 - w 1/3<br>x (2/3) = 2/9       | pani X3 - w 1/3<br>x (2/3) = 2/9       | pani Y1 - w 1/3 = 3/9                 | 9/9 = 1 |
| Spadek po tych 4 współwłaścicielach odziedziczyły następujące osoby |                                        |                                        |                                       | razem   |
| pan X4<br>- w 1/2 x (2/3) = 2/6<br>= 3/9                            | pani X5<br>- w 1/ (2/3) = 2/6 =<br>3/9 | pani Y2<br>- w 1/3<br>x (1/3)<br>= 1/9 | pan Y3<br>- w 2/3<br>x (1/3)<br>= 2/9 | 9/9 = 1 |

**Tab. 2. Historia własności nieruchomości w Częstochowie**

| Właścicielem był pan X. Spadek po nim odziedziczyły dzieci                      |                                    |                                     | razem     |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| pan X1 - w 1/3                                                                  | pani X2 - w 1/3                    | pani X3 - w 1/3                     | 3/3 = 1   |
| Spadek po pani X3 odziedziczyli                                                 |                                    |                                     | razem     |
|                                                                                 | pan X1 -<br>w 1/2 x (1/3)<br>= 1/6 | pani X2 -<br>w 1/2 x (1/3)<br>= 1/6 | 2/6 = 1/3 |
| Ostatecznie po współwłaścicielach X1, X2 spadek odziedziczyły następujące osoby |                                    |                                     | razem     |
| pan X4 - w 1/2                                                                  | pani X5 - w 1/2                    |                                     | 2/2 = 1   |

nie może dłużej czekać, bo zaległości sięgają trzech pokoleń. Jak wyglądała historia własności tych nieruchomości, pokazują tabele 1 i 2.

W związku z tym przygotowałem dla aktualnych spadkobierców wnioski o stwierdzenie prawa do spadku do sądów cywilnych właściwych według miejsca ich zamieszkania. Oczywiście, należało zdobyć także akty urodzenia wszystkich współwłaścicieli, akty zgonu spadkodawców, odpisy z KW dla każdej nieruchomości, a także wypisy i wyrys z ewidencji gruntów i budynków. Informacje te podaję po to, aby uzmysłowić czytelnikom ogrom pracy już na początku realizacji powierzonego zadania. Po złożeniu przez współwłaścicieli tych wniosków wraz z załącznikami po upływie około półtora roku uzyskaliśmy prawomocne postanowienia o spadkach po wszystkich osobach zmarłych.

Pozostało złożenie do sądów wieczystoksięgowych wniosków o ujawnienie w KW aktualnych współwłaścicieli. Oprócz postanowień sądu cywilnego należało dołączyć wypisy i wyrys z EGiB. O ile pamiętam, wówczas ani notariusze, ani sądy nie miały obowiązku przekazywania z urzędu wniosków do KW. Załatwienie tych wpisów zajęło nam blisko pół roku. Tak więc po dwóch latach udało się nadrobić wieloletnie zaniedbania współwłaścicieli. Nie ma wątpliwości, że moja wiedza geodezyjno-prawna, a także doświadczenie jako biegłego sądowego były bardzo pomocne przy załatwianiu tych spraw.

Ponieważ w 1993 r. nie było jeszcze ustawy o zwolnieniu spadkobierców zstępnych i wstępnych z podatków od spadków i darowizn, miałem zmierzyć się także z problemami podatków spadkowych. Urzędy skarbowe według swoich zasad ustalały wartość danej nieruchomości i zgodnie z przepisami skarbowymi obliczały ten podatek. Jeśli właściciele uważali, że jest to wartość zawyżona, mogli zlecić rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie wyceny. Obowiązywała zasada, że jeśli wartość według operatu rzeczoznawcy różniła się od wyceny urzędu nie więcej niż 33%, to urząd przyjmował do podatku tę nową wycenę. W przeciwnym razie przyjmowano wcześniej ustaloną wartość. Oczywiście uprawnienia nr 8 z zakresu szacowania nieruchomości i sporo wykonanych wycen w tej sprawie też pomogło, bo dzięki moim operatom podatek został zmniejszony.

Mimo to kwoty były znaczące, ale np. w Częstochowie udało mi się – wykorzystując zapis umowy z administratorem, który zobowiązał się do płacenia podatków – wyegzekwować od niego zapłatę podatku spadkowego. Natomiast za Tarnowskie Góry musieli już zapłacić sami właściciele.

## • Stan geodezyjny

Równoległe ze sprawami własnościowymi, a nawet trochę wcześniej należało zbadać stan geodezyjny poszczególnych nieruchomości i wpisy w EGiB. Jak już wspomniałem, w Tarnowskich Górach z nieznanych powodów niezabudowaną

działkę zakwalifikowano jako własność Urzędu Miasta. Oczywiście, próbowałem dociec, jak to się mogło stać. Użytkowałem odpowiedź, że wpisano Urząd, bo... nikt się nie zgłosił do EGiB jako właściciel. A do ksiąg hipotecznych nie zaglądano. Natychmiast złożyłem wniosek o poprawienie tego wpisu, załączając kopię księgi hipotecznej, którą na szczęście właściciele mieli. Następnie dla obu działek założyliśmy księgi wieczyste. Co do granic, nie było wątpliwości, bo działki pochodziły z przedwojennego planu parcelacyjnego. Po sprawdzeniu granic i powierzchni okazało się, że żadnych przesunąć granic nie było.

Natomiast dla działki w Częstochowie nie odnalazłem żadnego planu parcelacyjnego. Tutaj pomogło nam to, że wzdłuż wszystkich granic zbudowano budynki (część w 1905 r., a główny budynek w 1939 r.), można więc było przyjąć, że są to granice trwałe i niebudzące wątpliwości. Za to w EGiB jako właściciel figurował jeszcze pan X. Należało więc po uzyskaniu postanowień o spadku złożyć wnioski o wpisanie aktualnych współwłaścicieli, co oczywiście uczyniliśmy. Podobnie postąpiliśmy w przypadku Tarnowskich Gór, bo tam jako właściciele figurowali, jak łatwo przewidzieć, pan X i pan Y.

## • Zarządzanie i administrowanie

Pora w tym miejscu wyjaśnić, że współwłaściciele na początku naszej współpracy zawarli ze mną umowę o zarządzanie opisanymi nieruchomościami. Zakres moich działań jako zarządcy obejmował takie zagadnienia, jak:

1. Aktualizacja stanu prawnego nieruchomości.
2. Czuwanie nad stanem faktycznym nieruchomości (remonty bieżące i kapitalne).
3. Dbanie o stan finansów nieruchomości, czyli dążenie do zwiększenia dochodów dla właścicieli nieruchomości.
4. Dbanie wspólnie z administratorem o to, aby wszystkie lokale były wynajmowane, a także aby na budynkach umieszczać reklamy, a na dachach anteny internetowe generujące dodatkowe dochody.
5. Założenie dla każdej nieruchomości rachunku bankowego na nazwisko zarządcy i prowadzenie przez administratora wszelkich rozliczeń (wpływy i wydatki) wyłącznie z użyciem tych kont.
6. Windykacja wspólnie z administratorem zaległości czynszowych w trybie administracyjnym, a także w trybie sądowym, łącznie ze składaniem pozwów o eksmisję. W ww. sytuacjach zlecenie czynności przed sądami pełnomocnikowi prawnemu.

7. Zastępowanie współwłaścicieli nieruchomości przed wszelkimi władzami administracyjnymi i sądowymi.

8. Gromadzenie wspólnie z administratorem i księgową wszelkich dowodów finansowych.

9. Śledzenie wspólnie z księgową wszelkich zmian podatkowych oraz zawiadamianie urzędów skarbowych o miejscu przechowywania ksiąg oraz dowodów związanych z ich prowadzeniem.

10. Po zamknięciu ksiąg przejmowanie ich od księgowej wraz ze wszystkimi dowodami za rok obrotowy.

11. Opłacanie na podstawie danych od księgowych comiesięcznych podatków za każdego współwłaściciela.

12. Opracowywanie w styczniu każdego roku wspólnie z administratorem i w uzgodnieniu z właścicielami dla każdej nieruchomości – na podstawie bilansu z ubiegłego roku – rocznego planu gospodarczego z ustaleniem bieżących przychodów, kosztów, remontów oraz kwot miesięcznego zysku, jakie będą przekazywane poszczególnym właścicielom oraz na konto zarządcy (do opłacania podatków i innych należności za właścicieli). Kwoty te były przekazywane przez administratora do 20. dnia każdego miesiąca.

13. Wypełnianie na podstawie bilansu przygotowanego przez księgową i administratora PIT-ów rocznych za każdego współwłaściciela i wpłacenie należnych kwot do urzędów skarbowych.

14. Przekazywanie właścicielom na podstawie rocznego planu gospodarczego nadwyżki zgromadzonych kwot.

W czasie tych dwóch pierwszych lat oprócz regulacji związanych ze sprawami własnościowymi i stanem w EGiB musiałem więc bez zwłoki zająć się problemami związanymi z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami oraz znalezieniem metod wygenerowania dochodów dla ich właścicieli. W pierwszej kolejności doprowadziłem do zmiany umów najmu dla lokatorów. Według wówczas obowiązujących przepisów (obecnie już nieaktualnych, ponieważ te sprawy reguluje rynek) czynsz dla lokatorów z jednego metra kw. lokalu nie mógł przekroczyć 3% jego wartości odtworzeniowej określonej przez wojewodę i ogłaszanej w dzienniku urzędowym województwa. Czyli maksymalny czynsz był iloczynem tej stawki i powierzchni lokalu w metrach kw. Okazało się, że dla obu opisywanych nieruchomości początkowo wynosił on znacznie mniej (w większości 1,5%).

Jeśli chodzi o lokale użytkowe, w Tarnowskich Górach w restauracji i składzie firmowym czynsze w pierwszym roku zostały podwyższone także o 100%,

a w następnym o kolejne 100%, gdyż były zdecydowanie zaniżone. Podobnie podwyższono czynsz dla dwóch sklepów w Częstochowie.

W Tarnowskich Górach podpisałem nową umowę na administrowanie z dotychczasową administratorką, podwyższając jej wynagrodzenie i ustalając dla niej listę czynności. Natomiast w Częstochowie wypowiedziana została umowa ze wspomnianą firmą i z upoważnienia właścicieli zawarłem umowę z nowym administratorem i odrębną umowę z księgową. Zakres działania administratorów obejmował:

1. Wszystkie czynności wymienione wcześniej (w umowie z zarządcą), w których administrator uczestniczy wspólnie z zarządcą.

2. Prowadzenie wykazu lokali oraz wykazu ich najemców.

3. Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wymaganej przez przepisy prawa budowlanego.

4. Zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego.

5. Utrzymywanie w należytym porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń służących do wspólnego użytku najemców lokali, terenu nieruchomości

ruchomości na konto założone dla niej przez zarządcę.

11. Wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń w stosunku do użytkowników lokali dotyczących dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej.

12. Podpisywanie w imieniu współwłaścicieli w porozumieniu z zarządcą umów najmu.

13. Prowadzenie spraw meldunkowych.

14. Uiszczanie wszelkich bieżących opłat.

15. Wystawianie faktur VAT dla najemców lokali komercyjnych oraz zbieranie faktur VAT od firm zewnętrznych i przekazywanie ich księgowej.

16. Załatwianie wszelkich innych spraw i problemów związanych z administrowaniem nieruchomością.

W umowie znalazł się też zapis o tym, że administrator otrzymuje miesięczne wynagrodzenie w wysokości „x”, które po akceptacji miesięcznego sprawozdania przez zarządcę ma prawo pobrać z konta zarządcy. Ponadto administrator ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do współwłaścicieli nieruchomości za zawinione działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązania wykonuje.

Ten obszerny zakres obowiązków pokazuje więc jasno, że do administrowania konieczne jest znalezienie firmy lub osoby kompetentnej. W przeciwnym ra-

**Zarządzaniem nieruchomościami powinni zajmować się profesjoniści – nieruchomościowcy – czyli geodeci, którzy za dobrą pracę muszą uzyskiwać odpowiednie wynagrodzenie.**

ci oraz chodnika lub ulicy przed nieruchomością, jeśli wynika to z obowiązujących lokalnych przepisów.

6. Zapewnienie dla nieruchomości dostaw energii elektrycznej, ciepłej wody i gazu oraz odprowadzania ścieków i wywozu śmieci.

7. Zapewnienie dla nieruchomości usług kominiarskich i innych związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych (wodomierze, anteny zbiorcze, domofony itp.)

8. Usuwanie awarii i ich skutków na częściach wspólnych nieruchomości.

9. Przygotowywanie do 20. dnia każdego miesiąca sprawozdań o osiągniętych dochodach i wydatkach oraz przekazywanie ich w ww. terminie zarządcy.

10. Pobieranie i windykacja wszelkich należności i innych przychodów z nie-

zie trzeba odpowiednio wcześniej reagować i dokonywać wymiany, co w okresie tych ponad 20 lat kilkakrotnie czyniłem!

## ● Dochody z nieruchomości

Dzięki urealnieniu czynszów wynajmu prawie wszystkich lokali, ustaleniu rygorów związanych z terminowymi płatnościami już 1994 r. stan finansów był taki, jak pokazują tabele 3 i 4 (w przeliczeniu na nowe złote). W kolejnych latach kwoty te rosły, ale remonty kapitalne, które trzeba było wykonywać, też pochłaniały spore sumy.

W Częstochowie pojawił się deficyt, bo musieliśmy wyremontować wszystkie dachy i przeznaczyć na to część dochodów z poprzedniego roku. W kolejnych latach przychody i wydatki dla Tarnowskich Gór kształtowały się podobnie.



**Tab. 3. Finanse nieruchomości w Tarnowskich Górach [zł]**

| rok  | przychody | wydatki   | dochody |
|------|-----------|-----------|---------|
| 1994 | 46 773    | 15 572    | 31 201  |
| 1999 | 151 509   | 70 509    | 81 000  |
| 2007 | 115 550   | 42 866 zł | 72 684  |

**Tab. 4. Finanse nieruchomości w Częstochowie [zł]**

| rok  | przychody | wydatki | dochody |
|------|-----------|---------|---------|
| 1994 | 34 600    | 22 600  | 12 000  |
| 1999 | 84 523    | 107 807 | -23 284 |
| 2007 | 151 516   | 54 917  | 96 599  |
| 2018 | 281 743   | 94 584  | 187 159 |

Ale przykładowo w 2007 r. przychody nieco się zmniejszyły. Główną przyczyną było to, że jeden ze współwłaścicieli sprzedał swój udział (1/6 część nieruchomości) osobie wynajmującej restaurację i ona przestała płacić czynsz. A przecież powinna go płacić, tylko pomniejszony o tę 1/6! Była to nauczka, że nie wolno sprzedawać udziałów wynajmującemu. Właściciele zrezygnowali z wystąpienia do sądu ze względu na planowane zbycie nieruchomości.

Jeśli chodzi o Częstochowę, to przez ostatnich 10 lat przeznaczaliśmy blisko 500 tys. zł na remonty kapitalne, szczególnie budynku głównego, co zdecydowanie podniosło wartość całej nieruchomości.

Oczywiście od dochodów właściciele musieli płacić miesięczne zaliczki podatkowe i rozliczać roczne PIT-y. Zgodnie z umową należało to do moich obowiązków. W podawanych tutaj wydatkach mieszczą się także wynagrodzenia dla zarządcy, administratora i księgowego.

## • Przyrost wartości nieruchomości

Zgodnie z operatami wyceny nieruchomości z 1993 r. ich wartość wynosiła odpowiednio: Tarnowskie Góry – 68 000 zł, Częstochowa – 91 100 zł. Na niskie wartości miały niewątpliwie wpływ: słabo jeszcze rozwinięty wolny rynek, niewielkie dochody, wiek budynków, brak remontów. Dodatkowo wartość nieruchomości w Tarnowskich Górach obniżał fakt, że położona jest na obszarze zabytkowym, co powodowało i powoduje koszty związane z rygorami ustalonymi przez konserwatorów zabytków.

Jak wynika z podanych już danych, tuż przed sprzedażą nieruchomości w Tarnowskich Górach, czyli w 2007 r., roczny dochód dla właścicieli przekraczał wartość całej nieruchomości z 1993 r. Po remoncie dachu, elewacji, a także niektórych lokali i upływie 14 lat

nieruchomość tę udało się nam sprzedać za 2,75 mln zł, czyli za sumę czterdzieści razy większą od jej pierwotnej wartości. Niewątpliwie przydały mi się tutaj uprawnienia i doświadczenia dotyczące pośrednictwa w handlu nieruchomościami.

Natomiast na zbycie nieruchomości w Częstochowie właściciele zdecydowali się w 2018 r. Ze względów podatkowych mogło ono nastąpić dopiero na początku 2019 r. Chodziło o uniknięcie podatku od sprzedaży, a w tym celu trzeba było odczekać 5 lat od daty uzyskania spadku po właściciela X5 przez jej małżonka i dzieci. Tutaj także wartość nieruchomości dzięki kapitalnym remontom i pozostałym uwarunkowaniom znacznie wzrosła, bo przy sprzedaży udało się osiągnąć kwotę 2,1 mln zł, czyli dwadzieścia trzy razy wyższą od pierwotnej wartości z 1993 r.

Na większe przebicie przy sprzedaży nieruchomości w Tarnowskich Górach wpłynął niewątpliwie fakt, że oprócz działki zabudowanej nr 100 o powierzchni 1410 m kw. sprzedana została granicząca z nią funkcjonalnie związana pusta działka (pod zabudowę) nr 101 o powierzchni 2350 m kw. Natomiast w Częstochowie bardzo intensywnie zabudowana działka nr 200 ma powierzchnię 1613 m kw.

## • Dlaczego geodeci i za ile

Zarządzaniem nieruchomościami powinni zajmować się profesjonaliści – nieruchomościowcy – czyli geodeci, o których na początku już napisałem, że najlepiej znają temat. Oczywiście muszą oni także za dobrą pracę uzyskać odpowiednie wynagrodzenie. Według mojej oceny takim wynagrodzeniem łącznie dla zarządcy, administratora i księgowego jest kwota rzędu 15-25% przychodu. W pierwszym etapie, kiedy jest bardzo dużo pracy, a dochody są niskie, można negocjować wyższy

procent. Podstawowy warunek jest jeden: właściciele nie mogą dopłacać do interesu, chyba że dotyczy to podatku spadkowego. W moim przypadku tylko za Tarnowskie Góry zapłacili 3691 zł, bo – jak już wspominałem – 10 300 zł za Częstochowę zapłacił pierwotny zarządca, ale trzeba było go do tego zdecydowanie nakłonić. W następnych latach właściciele uzyskiwali wyłącznie dochody, ale musieli godzić się z przeznaczeniem części z nich na generalne remonty, co niewątpliwie podniosło wartość nieruchomości.

Przy okazji chciałbym też obalić męt, że zabytkowe budynki nie mogą przynosić dobrych dochodów i nie da się ich sprzedać. Mogą i da się, ale trzeba się do tego właściwie zabrać. Świadczą o tym przykłady ponad 100-letniej kamienicy w Tarnowskich Górach czy ponad 70-letniej w Częstochowie. Ale faktem jest, że przy zbywaniu takich nieruchomości trzeba zachować zimną krew. Pośpiech jest tu absolutnie niewskazany, chyba że chce się napełnić kieszeń handlarzowi nieruchomościami. Pośrednicy też często dążą do obniżenia ceny, bo jeśli biorą od niej prowizję w wysokości 3% brutto, to przy 2,1 mln zł uzyskają 63 tys. zł, a np. przy 1,7 mln – 51 tys. zł, a więc 81% pierwotnej kwoty. Ale za to nie muszą czekać na pieniądze 3 lata i zabiegać o kupców, tylko sprawę zakończą w ciągu 1 roku. I wielu z nich woli mniejsze, ale szybsze pieniądze.

Mam nadzieję, że z opisanego przykładu koleżanki i koledzy geodeci wyciągną wnioski, iż warto zajmować się zarządzaniem nieruchomościami i wcale nie jest to takie skomplikowane. Okazuje się, że poza geodezyjnym obyciem z nieruchomościami przydają się tutaj także uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, kwalifikacje pośrednika w handlu nieruchomościami, a nawet doświadczenia biegłego sądowego.

Oczywiście można podzlecać te prace innym osobom, ale generuje to dodatkowe koszty. Dlatego jeśli zdobyliśmy już wymienione kwalifikacje, warto je jak najszerzej wykorzystywać, a jeśli jeszcze ich nie mamy, to warto je zdobyć.

**Bogdan Grzechnik**

mgr inż. geodeta (upr. 1, 2 i 4),  
rzeczoznawca majątkowy, pośrednik  
w handlu nieruchomościami, twórca stałych  
uprawnień i pierwszy przewodniczący  
Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 roku,  
pracownik administracji geodezyjnej,  
w tym szczebla centralnego, wykonawca  
wielu prac, współwłaściciel firmy Grunt,  
społecznik, aktywny działacz SGP i GIG,  
której wiele lat prezesował