

Nowe kwalifikacje rynkowe w sektorze nieruchomości

New market-driven qualifications in real estate sector

Słowa kluczowe: gospodarka nieruchomościami, zadania zawodowe, kwalifikacje uregulowane, kwalifikacje rynkowe, zawody.

Key words: real estate management, professional tasks, regulated qualifications, market qualifications, occupations.

Abstract. The author of the article analyses the processes in the area of qualifications in the sector of real estate after entry into force the law of Integrated Qualification System from 22.12.2015. Responses to the question of how after 3 years from system connection formal education and non-formal education and informal education the trade looks like. In comparative perspective are introduced issues: qualifications system until now, authorization, legal bases, processes of incorporation of qualifications. The baseline is ordered real estate market. Functioning Sector Council competence in Real Estate Management, sector frame in real estate management and complete descriptions of full and partial qualifications from formal and non-formal as well as market qualifications included typically in the Integrated Qualification Registry.

Wprowadzenie. Autorka artykułu dokonuje analizy procesów zachodzących w obszarze kwalifikacji w sektorze nieruchomości po wejściu w życie ustawy o Zintegrowanym Systemie Kwalifikacji z 22.12.2015 r. Odpowiada na pytanie jak po 3 latach od systemowego połączenia edukacji formalnej (formal education), pozaformalnej (non-formal education) i nieformalnej (informal education) wygląda branża. W perspektywie porównawczej przedstawione są kwestie: dotychczasowy układ kwalifikacji, nadawanie uprawnień, podstawy prawne, procesy włączania kwalifikacji. Punktem odniesienia są: uporządkowany rynek nieruchomości, działająca Sektorowa Rada ds. kompetencji w Gospodarce Nieruchomościami, sektorowa rama w gospodarce nieruchomościami oraz kompletne opisy kwalifikacji pełnych i cząstkowych z edukacji formalnej, pozaformalnej, a także typowo rynkowych włączonych do Zintegrowanego Rejestru Kwalifikacji.

Gospodarka nieruchomościami. odnosi się do rodzajów działalności gospodarczej ujętych w Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) w sekcji L – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, dział 68. Sekcja ta obejmuje działalność wynajmujących, agentów i/lub maklerów w zakresie: kupna/sprzedaży lub wynajmowania nieruchomości oraz pozostałą działalność usługową związaną z nieruchomościami taką jak – wycenianie nieruchomości. Działalność ta może być prowadzona na własnej nieruchomości, dzierżawionej lub na zlecenie, może dotyczyć budowy obiektów na użytek własny lub na wynajem, oraz zarządzanie nieruchomościami¹.

Osoby, które realizują zadania zawodowe w gospodarce nieruchomościami to w pierwszej kolejności: rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości. Kolejną grupę tworzą osoby realizujące czynności zawodowe: administratora nieruchomości, pracownika wynajmu powierzchni komercyjnych, doradcy ds. nieruchomości, pracownika administracyjnego spółdzielni mieszkaniowej, pracownika do spraw pozyskiwania gruntu, księgowego, analityka finansowego, brokera ubezpieczeniowego. W nieruchomościach pracują także osoby utrzymujące czystość i porządek, zapewniające bezpieczeństwo ludzi i mienia, utrzymujące tereny zewnętrzne, serwisujące stany techniczne nieruchomości, prowadzące prace eksploatacyjne i serwisowe. Notariusze, adwokaci, radcy prawni, pracownicy administracji rządowej i samorządowej, developerzy² realizują zadania zawodowe w zakresie nabywania praw do nieruchomości i korzystania z nieruchomości w ramach nabytych już uprawnień.

Wszystkie osiem poziomów Polskiej Ramy Kwalifikacji odnoszą się do kompetencji w gospodarce nieruchomościami. Różnorodność i niekompatybilność wykorzystywanych do tej pory modeli opisów zawodowych, brak aktualnych informacji zgromadzonych w jednym miejscu, dokumentowanie kompetencji na tysiąc różnych sposobów powoduje bałagan i dezinformacje pracodawców, pracowników i innych uczestników rynku.

Treści podstawowych aktów prawnych, których przedmiotem są nieruchomości, podlegają ciągłym zmianom. Zdarzają się sytuacje, w których nie można uzyskać jednoznacznych interpretacji, a przepisy wzajemnie sobie przeczą. W takich warunkach osoby związane z gospodarką nieruchomościami biorą na siebie odpowiedzialność, najczęściej za cudze mienie, podejmując codzienne decyzje zawodowe. Po deregulacji zawodów nieruchomościowych, która miała miejsce 31.12.2013 r., została ograniczona możliwość bezpiecznego zlecenia usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz powierzania zarządzania czy administrowania. Brakuje rzetelnej informacji o zawodach, o różnych nowych licencjach.

Zasady funkcjonowania rynku pracy, ciągle zmiany prawa, zmieniające się technologie, migracje pracowników, globalizacja gospodarki powodują dezaktualizację opisów zawodowych, które funkcjonowały jeszcze kilka lat temu. Z drugiej zaś strony

¹ <http://www.klasyfikacje.gofin.pl/pkd/5,1,1520,dzialalnosc-zwiazana-z-obsluga-ryнку-nieruchomosci.html#sekcja>.

² Flisek J.: *Prawo nieruchomości – edycja sądowa. Teksty jednolite wraz z wprowadzeniem*, Warszawa, 2009, s. VII.

podjęte zostały wreszcie działania polegające na aktualizowaniu opisów dotychczas funkcjonujących zawodów we wszystkich branżach. Przyjęcie założeń opracowania jednolitej metodologii, połączenia interesów pracodawców, Instytucji Rynku Pracy (IRP), edukacji formalnej pozaformalnej i nieformalnej, daje możliwość pokazania rzetelnej, zaktualizowanej informacji o zawodzie. Takiego zadania podjęło się Konsorcjum, w skład którego wchodzi Doradca Consultants Ltd., Instytut Technologii Eksploatacji – Państwowy Instytut Badawczy z Radomia, Instytut Pracy i Spraw Socjalnych z Warszawy, Centralny Instytut Ochrony Pracy – Państwowy Instytut Badawczy z Warszawy oraz Agencja badawcza PBS z Sopotu. Celem głównym projektu: „Rozwijanie, uzupełnianie i aktualizacja informacji o zawodach oraz jej upowszechnianie za pomocą nowoczesnych narzędzi komunikacji INFODORADCA+” jest rozwijanie, uzupełnianie i aktualizacja informacji o zawodach dla minimum 1000 zawodów ujętych w klasyfikacji zawodów i specjalności na potrzeby rynku pracy (Dz.U. z 2014 r., poz. 1145) oraz ich upowszechnianie za pomocą nowoczesnych narzędzi komunikacji w instytucjach rynku pracy (IRP). Cel szczegółowy POWER – Cel nr 3. „Wyposażenie instytucji rynku pracy w zasoby informacyjne pozwalające zwiększyć efektywność ich funkcjonowania”³. Projekt stanowi połączenie między wcześniejszymi działaniami dotyczącymi standardów kwalifikacji i kompetencji zawodowych, w tym zwłaszcza projektów: „Rozwijanie zbioru krajowych standardów kompetencji zawodowych wymaganych przez pracodawców” (2011–2013)⁴ oraz „Opracowanie i upowszechnianie krajowych standardów kwalifikacji zawodowych” (2006–2007)⁵ ze Zintegrowanym Systemem Kwalifikacji czy Europejską klasyfikacją umiejętności/kompetencji, kwalifikacji i zawodów (ESCO)⁶.

Potwierdzeniem kompleksowego podejścia do uporządkowania rynku kompetencji jest inicjatywa przyjęcia przez strony decyzyjne uzgodnień w zakresie realizacji projektu i jego skutków dla ZSK.

W dniu 25 kwietnia w Warszawie, z inicjatywy Instytucji Zarządzającej – Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, odbyło się spotkanie dotyczące relacji między projektem Rozwijanie, uzupełnianie i aktualizacja informacji o zawodach oraz jej upowszechnianie za pomocą nowoczesnych narzędzi komunikacji – INFODORADCA+ oraz Zintegrowanym Systemem Kwalifikacji, rozwijanym w ramach projektów prowadzonych przez Instytut Badań Edukacyjnych. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele trzech Ministerstw – Inwestycji i Rozwoju, Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej oraz Edukacji Narodowej, Instytutu Badań Edukacyjnych oraz wszystkich pięciu partnerów, realizujących projekt. Przedyskutowano oraz uzgodniono zasady współpracy,

³ <http://www.infodoradca.edu.pl/opis.php> [dostęp z dnia: 29.10.2018 r.].

⁴ <http://psz.praca.gov.pl/-/176380-rozwijanie-zbioru-krajowych-standardow-kompetencji-za-wodowych-wymaganych-przez-pracodawcow-projekt-b2-2-> [dostęp z dnia: 29.10.2018 r.].

⁵ https://www.mpips.gov.pl/gfx/mpips/userfiles/File/rynek%20pracy%20proramy/standardy/Ksiazka_KSKZ_Rozwoj%20i%20wspolpraca.pdf [dostęp z dnia: 29.10.2018 r.].

⁶ <https://ec.europa.eu/esco/portal/home?resetLanguage=true&newLanguage=pl> [dostęp z dnia: 29.10.2018 r.].

*zmierzające do zapewnienia spójności działań oraz szerzej – interwencji publicznej w tym obszarze*⁷.

Taka informacja daje nadzieję i gwarancję spójności realizowanych projektów. Dążymy przecież do idealnego świata, którego nieruchomości są istotną częścią.

Gospodarka nieruchomościami dzięki wykorzystaniu Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji⁸ cechuje się porządkiem w obszarach: funkcjonujących kwalifikacji, informacji o edukacji formalnej, pozaformalnej i nieformalnej oraz informacji o sposobach akumulowania i przenoszenia osiągnięć.

Zostaje stworzona i włączona do Polskiej Ramy Kwalifikacji Sektorowa Rama Kwalifikacji w Gospodarce Nieruchomościami.

Działa Rada do spraw Kompetencji w Gospodarce Nieruchomościami.

Kwalifikacje z edukacji pozaformalnej i nieformalnej są włączone do Zintegrowanego Rejestru Kwalifikacji.

Wszystkie kwalifikacje także te z edukacji formalnej, zostały opisane za pomocą języka efektów kształcenia/uczenia się.

Polska spełnia unijne zalecenie⁹ i zgodnie z uwarunkowaniami krajowymi udostępnia do wiadomości publicznej na poziomie krajowym i unijnym informacje o kwalifikacjach. Publikuje informacje dotyczące kwalifikacji i odpowiadających im efektów uczenia się, z wykorzystaniem pól danych określonych według wzoru obowiązującego wszystkie kwalifikacje spójne z Europejską Ramą Kwalifikacji.

Minister właściwy włączył do ZSK kwalifikację uregulowaną – rzeczoznawca majątkowy. W każdym dużym mieście w Polsce działają Instytucje Certyfikujące (IC), w których można przejść proces doradztwa edukacyjno-zawodowego oraz potwierdzać kwalifikacje. W gospodarce nieruchomościami funkcjonują certyfikaty, świadectwa dyplomy wszystkie z oznaczeniem PRK.

Powstawanie nowych kwalifikacji nie stanowi już problemu. Kiedy istnieje potrzeba włączenia do ZRK nowej kwalifikacji korzysta się z Sektorowej Ramy w Gospodarce Nieruchomościami.

Kiedy potrzebne są informacje dotyczące nowych postępowań w dziedzinie edukacji czy projektów społecznych należy zwrócić się do Rady do Spraw Kompetencji w Gospodarce Nieruchomościami.

Kiedy konieczne jest sprawdzenie, co kryje się za nazwą kwalifikacji, czyli jaka wiedza umiejętności i kompetencje społeczne są niezbędne przy wykonywaniu określonych zadań zawodowych sprawdza się Zintegrowany Rejestr Kwalifikacji.

Kiedy pracodawca/zleceniodawca rekrutuje pracownika/usługodawcę podaje w ogłoszeniu tylko nazwę kwalifikacji z określonym poziomem PRK.

⁷ <http://www.infodoradca.edu.pl/news.php> [dostęp z dnia 29.10.2018 r.].

⁸ Ustawa z dnia 22.12.2015 r. o Zintegrowanym Systemie Kwalifikacji (tj. Dz.U. 2017, poz. 650 z późn. zm.).

⁹ Zalecenie Rady Europy z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie europejskich ram kwalifikacji dla uczenia się przez całe życie i uchylające zalecenie Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie ustanowienia europejskich ram kwalifikacji dla uczenia się przez całe życie (2017/C189/03).

Kiedy doradca zawodowy prowadzi zajęcia z orientacji zawodowej albo realizuje proces doradztwa edukacyjno-zawodowego opiera się na Zintegrowanym Systemie Kwalifikacji.

Kiedy zachodzi potrzeba zmiany zawodu, kształcenia ustawicznego czy uzyskania potwierdzenia doświadczenia zawodowego należy skontaktować się z doradcą walidacyjnym aby ustalić plan rozwoju zawodowego i być może potwierdzić w IC posiadane kwalifikacje wiarygodnym dokumentem z oznaczeniem PRK.

To obraz tego, co w gospodarce nieruchomościami się zdarzy. Trudno jest tylko oszacować czas, w którym branża podejmie działania i przyjmie nowe rozwiązania. Do października 2018 r. nie ma znaczących sukcesów w wykorzystaniu narzędzi jakie daje ustawodawca. Jeśli były kroki do przodu to natychmiast następuje zatrzymanie.

Sektorowe Rady ds. Kompetencji w Polsce to podmioty powołane w ramach działalności Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami z siedzibą w Gdańsku złożyła projekt Sektorowej Rady ds. kompetencji w Gospodarce Nieruchomościami w 2016 r. ale w trakcie procedowania został on wycofany przez wnioskodawcę. Rada miała funkcjonować na bazie finansowania zewnętrznego do 2023 r. (2,3 mln zł) i stanowić podmiot informacyjno-konsultacyjny w branży, forum wymiany doświadczeń. W ramach jej prac miały być realizowane dwukrotnie Badania Kapitału Ludzkiego. W jej skład miało wejść 35 osób – przedstawiciele branży, jednostek badawczych, instytucji rynku pracy, edukacji formalnej i pozaformalnej, pracodawców, samorządów zawodowych instytucji dialogu społecznego (związki zawodowe i organizacje pracodawców) i innych interesariuszy, działających na rzecz rozwoju sektora gospodarki nieruchomościami poprzez zwiększenie wiedzy o potrzebach kwalifikacyjno-zawodowych.

Obecnie poza branżą nieruchomości działa 7 rad sektorowych:

1. Sektorowa Rada ds. Kompetencji Sektor Budowlany.
2. Sektorowa Rada ds. Kompetencji Zdrowie i Opieka Społeczna.
3. Sektorowa Rada ds. Kompetencji Turystyka.
4. Sektorowa Rada ds. Kompetencji Finanse.
5. Sektorowa Rada ds. Kompetencji Moda i Innowacyjne Tekstylnia.
6. Sektorowa Rada ds. Kompetencji Informatyka.
7. Sektorowa Rada ds. Kompetencji Motoryzacja i Elektromobilność.

W branży budowlanej, której gospodarowanie nieruchomościami stanowi istotną część, lecz celowo pominiętą, powstała 22.12.2016 r. Rada ds. Kompetencji w Budownictwie w partnerstwie ZZ „Budowlani” z Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości. Jej funkcjonowanie jest finansowane w ramach II Osi priorytetowej POWER *Efektywne polityki publiczne dla rynku pracy, gospodarki i edukacji*, działania 2.12 *Zwiększenie wiedzy o potrzebach kwalifikacyjno-zawodowych*.

Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości ogłosi jeszcze w 2018 r. kolejny konkurs.

Sektorowe ramy kwalifikacji (SRK) w Polsce zostały zdefiniowane jako rozwinięcie Polskie Ramy Kwalifikacji (art. 11 ustawy o ZSK). Ramy są tworzone przez branże dla tych dziedzin działalności, w których pojawia się takie zapotrzebowanie zakomunikowane przez branże. Mogą stanowić rozwinięcie zarówno charakterystyk pierwszego, jak i drugiego stopnia PRK i co najważniejsze stanowią mapę kompetencji opisaną za pomocą języka efektów uczenia się, przypisanych do poziomów PRK w danej branży.



Rys. 1. Sektorowe ramy kwalifikacji 30.10.2018 r.

Źródło: www.ibe.edu.pl.

W gospodarce nieruchomościami nie powstała sektorowa rama, ale podobnie jak w przypadku rad sektorowych funkcjonuje Sektorowa Rama w Budownictwie. Autorzy projektu podzielili cykl życia nieruchomości na poszczególne etapy.

Działalność budowlana prowadzona jest w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, którego etapami są:

1. *przygotowanie inwestycji budowlanej, projektowanie obiektu budowlanego, działania administracyjno-prawne;*
2. *proces budowlano-montażowy, oddanie obiektu do użytkowania;*
3. *utrzymanie obiektu w stanie sprawności technicznej;*
4. *rozbiórka obiektu budowlanego*¹⁰.

W każdym z etapów życia nieruchomości biorą udział osoby realizujące zadania zawodowe utrzymania nieruchomości w sprawności technicznej, zarządzania nieruchomościami, pośredniczenia w obrocie nieruchomościami czy szacowania nieruchomości. Model wypracowany przez twórców ramy sektorowej w budownictwie

¹⁰ Mazan W., Rózanek G., Janowski Z., Kus J., Pawłowski M., Woźniak I., Symela K.: *Raport końcowy projektu Sektorowej Ramy Kwalifikacji w Budownictwie „SRK-Bud”*, Warszawa 2017.

twie stanowi dobry materiał wyjściowy dla powstania ramy w gospodarce nieruchomościami.

Zintegrowanym Rejestr Kwalifikacji w Polsce rozpoczął funkcjonowanie 15 lipca 2016 r. W dniu 20.01.2017 r. wpisano 9069 kwalifikacji do Zintegrowanego Rejestru Kwalifikacji, a 30.10.2018 r. wpisano 9625 kwalifikacji.

Tabela 1. Stan kwalifikacji w Zintegrowanym Rejestrze Kwalifikacji

Stan ZRK	20.01.2017 r.	30.10.2018 r.	20.01.2017 r.	30.10.2018 r.
Poziom Polskiej Ramy Kwalifikacji	Kwalifikacje pełne	Kwalifikacje częściowe	Kwalifikacje pełne	Kwalifikacje częściowe
– ósmy	966	0	980	0
– siódmy	2998	0	2999	0
– szósty	5032	0	5036	0
– piąty	1	1	23	28
– czwarty	24	29	134	179
– trzeci	5	11	104	127
– drugi	1	0	7	7
– pierwszy	1	0	1	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://rejestr.kwalifikacje.gov.pl> [dostęp: 20.01.2017 r. oraz 30.10.2018 r.].

Kwalifikacje rynkowe. W styczniu 2017 r., rok po wejściu w życie ustawy o ZSK, do właściwych ministerstw trafiło 6 wniosków o włączenie kwalifikacji częściowych, rynkowych. Pięć kwalifikacji otrzymał do procedowania Minister Budownictwa i Infrastruktury. Wśród nich cztery wnioski dotyczyły bezpośrednio gospodarki nieruchomościami:

1. Zarządzanie nieruchomościami. Wnioskodawca 9.11.2016 r.: Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości z siedzibą w Poznaniu. Dnia 13.07.2017 – Minister Infrastruktury i Budownictwa podpisał pismo informujące Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości o negatywnym rozpatrzeniu wniosku o włączenie do ZSK kwalifikacji rynkowej „zarządzanie nieruchomościami” wraz z uzasadnieniem.
2. Zarządzanie nieruchomościami. Wnioskodawca 4.01.2017 r.: Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami z siedzibą w Gdańsku. Wniosek wycofany przez Wnioskodawcę 30.05.2017 r.
3. Gospodarowanie nieruchomościami. Wnioskodawca 9.09.2016 r.: Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości z siedzibą w Poznaniu.
4. Pośredniczenie w obrocie prawami do nieruchomości. Wnioskodawca 13.10.2016 r.: Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości z siedzibą w Poznaniu.

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju 26.10.2018 r. udzieliło informację na temat procedowanych wniosków o włączenie kwalifikacji rynkowych „Gospodarowanie

nieruchomościami” i „Pośredniczenie w obrocie prawami do nieruchomości” do Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji. Departament Gospodarki Nieruchomościami poinformował, że zakończony został etap konsultacji publicznych przedmiotowych wniosków, jak również pozyskane zostały opinie specjalistów o społeczno-gospodarczej potrzebie włączenia tych kwalifikacji do ZSK. Do Wnioskodawcy przekazana została także ocena wniosków wraz z informacją dotyczącą możliwości włączenia przedmiotowych kwalifikacji do ZSK. Ministerstwo oczekuje na stanowisko Wnioskodawcy.

Kwalifikacje z rynku nieruchomości opisane zgodnie z standardami opisu kwalifikacji pojawiły się wcześniej.

W ramach projektu wzorcowego opisanie kwalifikacji rynkowych zgodnie ze wstępnym standardem opisu kwalifikacji „Budowa krajowego systemu kwalifikacji – pilotażowe wdrożenie krajowego systemu kwalifikacji oraz kampania informacyjna dotycząca jego funkcjonowania” (10.2014–02.2015) zostało opisanych dziewięć kwalifikacji rynkowych:

1. Gospodarowanie nieruchomościami PRK7.
2. Szacowanie nieruchomości i wykonywanie ekspertyz rynku nieruchomości PRK6.
3. Pośredniczenie w obrocie nieruchomościami PRK6.
4. Przygotowanie i przeprowadzanie postępowań w zakresie zamówień publicznych PRK6.
5. Konsultowanie zarządzania zagospodarowaniem przestrzennym PRK6.
6. Serwisowanie obiektów budowlanych PRK4.
7. Administrowanie energią w nieruchomościach PRK4.
8. Administrowanie finansami w nieruchomościach PRK4.
9. Serwisowanie terenów zieleni PRK4.

Także w ramach projektu „Budowa krajowego systemu kwalifikacji – pilotażowe wdrożenie krajowego systemu kwalifikacji oraz kampania informacyjna dotycząca jego funkcjonowania” (09.2014–01.2015), realizowanego przez Instytut Badań Edukacyjnych w partnerstwie z Wojewódzkim Urzędem Pracy w Krakowie, powstały opisy kwalifikacji Zarządzanie nieruchomościami PRK VI oraz Administrowanie Nieruchomościami PRK 4.

Toczące się do tej pory procesy a właściwie próby wykorzystania zalet Zintegrowanego Systemu kwalifikacji dla branży nieruchomości spotykają się z ogólnym niepowodzeniem.

Podmioty Zewnętrzne Zapewnienia Jakości (PZZJ). Minister Edukacji Narodowej prowadzi oraz podaje do publicznej wiadomości listę podmiotów uprawnionych do pełnienia funkcji zewnętrznego zapewniania jakości wobec instytucji certyfikujących. Wpis podmiotu na listę następuje w drodze decyzji administracyjnej po przeprowadzeniu naboru na listę (art. 52 ust. 1 ustawy o Zintegrowanym Systemie Kwalifikacji).

Aktualnie dla sektora Gospodarowanie nieruchomościami zostały wyznaczone następujące podmioty:

1. Instytut Technologii Eksploatacji PIB z siedzibą w Radomiu.
2. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami z siedzibą w Gdańsku.
3. Grupa Gumułka Grupaeuroedukacja Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

W gospodarce nieruchomościami, mimo że PZZJ już czekają – nie funkcjonuje żadna Instytucja Certyfikująca. Nie ma kwalifikacji włączonych do Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji z edukacji pozaformalnej i nieformalnej, czy też ze studiów podyplomowych czy kwalifikacji uregulowanych. Zadanie pytania, komu może zależeć na funkcjonowaniu Instytucji Certyfikujących, prowokuje do wskazania sprzecznych interesów występujących w tejże gospodarce nieruchomościami. Uwolnienie zawodów zarządcy nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami spowodowało rozwój licencji zawodowych, przyznawanych przez podmioty branżowe. Stworzono systemy szkoleń, których celem jest nadawanie okresowych licencji oraz realizowanie kształcenia ustawicznego. W ramach funkcjonowania licencji państwowych nadawanych przez ministra właściwego ds. budownictwa przed 1.01.2014 r., również obowiązywało m.in. kształcenie ustawiczne. Kształcenie to było możliwe do zrealizowania w podmiotach szkoleniowych, które oferowały tematykę szkoleń zgodną z zaleceniami ministerialnymi. Informacja o odbytym kształceniu trafiała do ministerstwa. Przychody ze szkoleń stanowiły dochód wielu firm szkoleniowych. Obecnie kilka podmiotów w Polsce prowadzi szkolenia dla swoich „licencjonowanych” zarządców nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomościami, agentów nieruchomości itp. Oczywiście osoby nieposiadające licencji branżowych mogą także korzystać z tego rodzaju szkoleń. Każda forma zdobywania wiedzy, umiejętności i kompetencji społecznych wzbogaca branżę i podnosi poziom bezpieczeństwa transakcji. Jednak wdrożenie systemów funkcjonowania ZRK dość wyraźnie zaburzałoby ukonstytuowany układ uzyskiwania certyfikatów.

Osoby realizujące zadania zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami, w temacie powierzania usług podmiotom zewnętrznym, czy zatrudnianym osobom, z wielką otwartością oczekują włączonych do ZRK kwalifikacji. Realizowanie usług przez osoby z potwierdzonymi kompetencjami (znak graficzny PRK) daje możliwość obrony starannego działania oraz możliwość egzekwowania praw i obowiązków wynikających z umów. Cały ciężar udowodnienia poziomu wiedzy, umiejętności i kompetencji społecznych przeniesie się na Instytucję Certyfikującą i systemy zachowania jakości. Jest to szczególnie istotny problem w nieruchomościach Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, gdzie dominują przepisy ustawy Prawo Zamówień Publicznych. Porównywanie dokumentów rekrutacyjnych i ofertowych, określanie ich wagi merytorycznej jest trudne lub wręcz niemożliwe. Stąd tak duży nacisk na wdrożenie w branży rozwiązań Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji. Z drugiej strony weryfikacja kompetencji osób wykonujących czynności zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami, może stanowić wyzwanie dla nich samych oraz ich pracodawców. Z obserwacji prowadzonych przeze mnie w czasie szkoleń i warsztatów wynika, że około 15% posiada potwierdzone kompetencje w zakresie zarządzania nieruchomościami. Pozostałe 85% osób posiada udokumentowane kwalifikacje z innych pokrewnych dziedzin, a efekty uczenia się w zakresie zarządzania nieruchomościami zostały nabyte w ramach edukacji pozaformalnej i nieformalnej. Jedną

z przyczyn takiego stanu jest fakt, że ustawodawca nie wymagał przed 1.01.2014 r. m.in. w nieruchomościach Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego posiadania obowiązkowej licencji państwowej. Funkcje instytucji certyfikującej pełniło samo ministerstwo właściwe do spraw budownictwa. Przy takim stanie pozostaje nadal jedna kwalifikacja regulowana rzeczoznawca majątkowy.

Zadania zawodowe. Kluczem każdego zawodu w *Poszerzonym modelu informacji o zawodach* są zadania zawodowe i wymagane kompetencje. Zadania zawodowe tworzą kompetencje zawodowe. Na zadania zawodowe składają się wiedza (zna i rozumie) i umiejętności (potrafi). Do każdej wiedzy musi być przypisana co najmniej jedna umiejętność. Kompetencje społeczne są określane w odrębnej części opisu. Pojawia się również profil kompetencji kluczowych dla zawodu¹¹. Kluczem kwalifikacji włączanej do ZRK są zestawy efektów uczenia się obowiązkowo przypisane do poziomów Polskiej Ramy Kwalifikacji. Na efekty uczenia się składają się: wiedza (zna i rozumie), umiejętności (potrafi) i kompetencje społeczne (jest gotów). Kryteria weryfikacji mogą odnosić się do wszystkich tych trzech elementów w sposób wybiórczy lub łączny. Dobrze rokuje w obu projektach używanie takich form stylistycznych części mowy, które gwarantują spójność i jednoznaczność opisów.

Jakie zadania zawodowe dominują w gospodarce nieruchomościami?

Tegoroczna nowelizacja Ustawy z dnia 21.01.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2018, poz.121 z późn. zm.) wprowadziła następujące rozwiązania w zakresie definiowania zadań zawodowych.

Zadania zawodowe zarządzania nieruchomościami. Zarządca nieruchomości to przedsiębiorca, prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami (art. 184a u.g.n.). Zakres zarządzania nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością zawarta z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa musi być zawarta w formie pisemnej lub elektronicznej pod rygorem jej nieważności (art. 185 ust. 2 u.g.n.). Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej,
- bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji,
- właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
- bieżące administrowanie nieruchomością,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość. (art. 184b u.g.n.).

¹¹ Wykaz kompetencji kluczowych na podstawie wykazu stosowanego w Międzynarodowym Badaniu Kompetencji Osób Dorosłych – projekt PIAAC (OECD).

Ustawodawca nie wskazuje żadnych warunków kompetencyjnych, jakie musi potwierdzać osoba realizująca takie zadania zawodowe. Jedynym warunkiem jest obowiązek zawarcia umowy na piśmie lub elektronicznie oraz zawarcie i aktualizowanie umowy ubezpieczeniowej (polisy OC). Brak takiej polisy lub jej okazania może spowodować dotkliwe skutki dla przedsiębiorcy takie jak: wypowiedzenie umowy w trybie natychmiastowym (w art. 186 po ust. 3 dod. 3a i 3b u.g.n.) lub nałożenie kary pieniężnej w wysokości od czterokrotnego do dziesięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym naruszenie, ogłaszanego przez Prezesa GUS (2016 r. = $4047,21\text{zł} \times 4 \text{ i } \times 10 =$ od 16 188,84 zł do 40 472,10 zł).

Gospodarowanie nieruchomościami przez organy wykonawcze jednostek samorządu terytorialnego (stanowiące własność gmin, powiatów, województw), przez starostów (w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa), a także przez agencje, które na podstawie odrębnych przepisów wykonują prawo własności oraz inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa nie będzie się odbywało na podstawie przepisów rozdziału „Zarządzanie nieruchomościami” ustawy o gospodarce nieruchomościami. Postanowiono również, że przepisy o zarządzaniu nie dotyczą właścicieli nieruchomości, użytkowników wieczystych oraz jednostek organizacyjnych w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwałe zarząd. Podmioty te nie będą zobowiązane do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami, posiadania obowiązkowego ubezpieczenia OC, czy zawierania umowy o zarządzanie nieruchomością.

Zadania zawodowe pośredniczenia w obrocie nieruchomościami. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- 2) nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części;
- 4) innych niż określone w pkt 1–3, których przedmiotem są prawa do nieruchomości lub ich części (art. 179b u.g.n.).

Pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. (art.191u.g.n.).

Pośrednik w obrocie nieruchomościami w związku z zawartą umową pośrednictwa, ma prawo wglądu do: ksiąg wieczystych, katastru nieruchomości, ewidencji sieci uzbrojenia terenu, tabel taksacyjnych i map taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169 organ prowadzący kataster nieruchomości, planów miejscowych, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, rejestrów cen i wartości nieruchomości, rejestrów osób, którym przysługują prawa określone w art. 179b istota pośrednictwa w obrocie

nieruchomościami pkt 2, oraz prawa odrębnej własności lokalu, ewidencji ludności w zakresie obowiązku meldunkowego, świadectw charakterystyki energetycznej – oraz do pobierania z nich niezbędnych odpowiednio odpisów, wypisów i zaświadczeń.

Kwalifikacje uregulowane. Rzeczoznawca majątkowy należy w obecnym stanie prawnym do grupy kwalifikacji uregulowanych¹². Inicjatywa włączenia do Zintegrowanego Rejestru Kwalifikacji należy do ministra właściwego czyli budownictwa i infrastruktury. Ustawa o ZSK nie narzuca obligatoryjnego wpisania kwalifikacji do systemu. Natomiast nakłada na ministrów obowiązek dokonania przeglądu kwalifikacji uregulowanych w celu podjęcia decyzji, które z nich powinny zostać wpisane do Zintegrowanego Rejestru Kwalifikacji. Przegląd ma zostać wykonany w ciągu 5 lat od daty wejścia ustawy. Jeżeli minister podejmie decyzję o włączeniu, a sama kwalifikacja nie spełni wszystkich wymogów to wtedy minister ma 3 lata na dostosowanie opisu kwalifikacji do wymogów opisanych w ustawie¹³. Karty przeglądu kwalifikacji pozwalają na dokonanie oceny dostosowania opisu kompetencji do wymogów ustawy o ZSK. W zależności od kierunku interpretowania kwalifikacji uregulowanej pojawiają się takie kwalifikacje, które są regulowane przepisami prawa, ale bez wymogów kompetencyjnych. Do takich należy pośredniczenie w obrocie nieruchomościami i zarządzanie nieruchomościami. Praktyka pokaże czy minister zechce procedować obie kwalifikacje w ramach kwalifikacji uregulowanych.

Zawody. W ramach projektu „Rozwijanie, uzupełnianie i aktualizacja informacji o zawodach oraz jej upowszechnianie za pomocą nowoczesnych narzędzi komunikacji – INFODORADCA+” trwają pracę podzielone na etapy przy opisywaniu 1000 zawodów. W gospodarce nieruchomościami i w zawodach pokrewnych aktualizuje się m.in. następujące zawody: Sprzątaczką biurową (911207) – pilotaż 2017, Zarządca nieruchomości (244003), Pośrednik w obrocie nieruchomościami (244001), Rzeczoznawca majątkowy (244001), Administrator nieruchomości (333403), Kierownik firmy sprzątającej (143907), Konserwator budynków i stanu technicznego pomieszczeń (711101), Zarządca energią (214933), Robotnik gospodarczy (515303), Agent do spraw pozyskiwania gruntów (333401), Pracownik wynajmu powierzchni komercyjnych (333402), Gospodarz domu (515301), Doradca do spraw rynku nieruchomości (333404), Specjalista do spraw rachunkowości inwestycyjnej (241104), Specjalista do spraw rachunkowości zarządczej (241106), Organizator imprez sportowych (333404).

Zaktualizowane opisy zawodów już tworzą swoistą mapę kompetencji w branży. Język opisu zadań zawodowych i kompetencji wykazuje korelacje z językiem efektów uczenia się.

Informacja będzie dostępna w Instytucjach Rynku Pracy realizujących zadania określone w ustawie o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy takich jak:

¹² <https://www.miiir.gov.pl/strony/zadania/gospodarka-nieruchomosciami/nadawanie-uprawnien-rzeczoznawcy-majatkowego/#Kim%20jest%20rzeczoznawca%20maj%C4%85tkowy?> [dostęp w dniu: 30.10.18 r.].

¹³ Sławiński S.: Przegląd kwalifikacji uregulowanych, Warszawa 2017.

publiczne służby zatrudnienia, ochotnicze hufce pracy, agencje zatrudnienia, instytucje szkoleniowe, instytucje dialogu społecznego, instytucje partnerstwa lokalnego. Z informacji o zawodach będą korzystać klienci indywidualni oraz instytucjonalni.

Podsumowanie. W gospodarce nieruchomościami niepokój budzą niewykorzystane szanse Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji. Pomimo rozwoju rynku szkoleniowego, prężnie działających organizacji branżowych w dziedzinie rozwoju zawodowego i osobistego sektor pozbawia się korzyści płynących z potwierdzania kwalifikacji o nowej jakości. Porównanie poziomu kompetencji w około 190 krajach daje ogromne możliwości dla rozwijania potencjału ludzkiego. Głównymi wadami procesów włączania kwalifikacji jest niedobór bieżących informacji na temat toczących się postępowań i brak postawy reprezentowania interesu konsumenta czy klienta.

Opóźnienie branży jest widoczne na tle innych sektorów. Dobrze, że w ramach aktualizowania opisów zawodów w projekcie INFODORADCA+ nastąpi uwspółcześnienie i dostosowanie do obecnych warunków opisów zawodowych w gospodarce nieruchomościami. Czy możliwe będzie wykorzystanie tych samych wspólnych efektów uczenia się w kilku kwalifikacjach lub wspólnych zadań zawodowych w kilku zawodach? Odpowiedź na to pytanie przyniesie praktyka. Przyjmowane obecnie tezy zostaną zweryfikowane przy procesach walidacji i w systemach akumulowania i przenoszenia osiągnięć. Miejmy nadzieję, że różnorodność zdobytych potwierdzeń kwalifikacji z edukacji formalnej, pozaformalnej i nieformalnej otworzy nowe możliwości dla osób wiążących swoje plany zawodowe z gospodarką nieruchomościami.

Bibliografia

Literatura branżowa:

1. Flisek J.: *Prawo nieruchomości- edycja sądowa*. Teksty jednolite wraz z wprowadzeniem, Warszawa 2009.
2. Gmaj I., Grzeszczak J., Leyk A., Pierwieńicka R., Tauber M., Walicka S.: *Zagraniczne systemy walidacji-przegląd rozwiązań*, Warszawa.
3. Marszałek A., Ziółkowski R. we współpracy z Zespołem ds. Sektora Publicznego PwC Polska Sp. z o.o.: *Podstawowe procedury w realizacji zadań ministrów odpowiedzialnych za kwalifikacje w Zintegrowanym Systemie Kwalifikacji*, Warszawa 2017.
4. Mazan W., Róžanek G., Janowski Z., Kus J., Pawłowski M., Woźniak I., Symela K.: *Raport końcowy projektu Sektorowej Ramy Kwalifikacji w Budownictwie „SRK-Bud”*, Warszawa 2017.
5. *Sektorowa Rama Kwalifikacji w Budownictwie (SRK-BUD)*; IBE, Warszawa 2017.
6. Sławiński S.: *Przegląd kwalifikacji uregulowanych*, Warszawa 2017.
7. *Słownik Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji*, IBE, Warszawa 2018.
8. Symela K., Woźniak I.: *Podręcznik jak tworzyć informacje o zawodach funkcjonujących na rynku pracy?*, Warszawa 2018.

Podstawowe regulacje prawne:

1. Zalecenie Rady z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie europejskich ram kwalifikacji dla uczenia się przez całe życie i uchylające zalecenie Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie ustanowienia europejskich ram kwalifikacji dla uczenia się przez całe życie, Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej (2017/C 189/03).

2. Ustawa z dnia 22.12.2015 r. o Zintegrowanym Systemie Kwalifikacji (tj. Dz.U. 2017, poz. 650 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2018, poz.121 z późn. zm.).
4. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 7 lipca 2017 r. w sprawie włączenia kwalifikacji rynkowej „Montowanie stolarki budowlanej” do Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji (M.P. 2017, poz. 704).
5. Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej z dnia 16 stycznia 2017 r. w sprawie poziomów Polskiej Ramy Kwalifikacji dla kwalifikacji pełnych nadanych do dnia 15 stycznia 2016 r. (Dz.U. 2017, poz.133).
6. Rozporządzenie Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 26 września 2016 r. w sprawie charakterystyk drugiego stopnia Polskiej Ramy Kwalifikacji typowych dla kwalifikacji uzyskiwanych w ramach szkolnictwa wyższego po uzyskaniu kwalifikacji pełnej na poziomie 4 – poziomy 6–8 (Dz.U. 2016, poz. 1594).
7. Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej z dnia 19 sierpnia 2016 r. w sprawie warunków, jakie muszą spełniać eksperci powoływani do zespołu ekspertów, trybu powoływania ekspertów oraz procedury porównywania efektów uczenia się wymaganych dla kwalifikacji z charakterystykami poziomów Polskiej Ramy Kwalifikacji (Dz.U. 2016, poz.1321).
8. Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej z dnia 3 sierpnia 2016 r. w sprawie zakresu informacji gromadzonych w Zintegrowanym Rejestrze Kwalifikacji o kwalifikacjach nadawanych po ukończeniu studiów podyplomowych (Dz.U. 2016, poz. 1204).
9. Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej z dnia 13 lipca 2016 r. w sprawie wzorów znaków graficznych informujących o poziomach Polskiej Ramy Kwalifikacji przypisanych do kwalifikacji pełnych i częściowych włączonych do Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji (Dz.U. 2016, poz. 1022).
10. Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej oraz Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 17 czerwca 2016 r. w sprawie charakterystyki drugiego stopnia Polskiej Ramy Kwalifikacji typowej dla kwalifikacji uzyskiwanych po uzyskaniu kwalifikacji pełnej na poziomie 4 – poziom 5 (Dz.U. 2016, poz. 915).
11. Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie charakterystyk drugiego stopnia Polskiej Ramy Kwalifikacji typowych dla kwalifikacji o charakterze zawodowym – poziomy 1–8 (Dz.U. 2016, poz. 537).
12. Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie charakterystyk drugiego stopnia Polskiej Ramy Kwalifikacji typowych dla kwalifikacji o charakterze ogólnym – poziomy 1–4 (Dz.U. 2016, poz. 520).

Zasoby internetowe:

1. <http://www.infodoradca.edu.pl/opis.php> [dostęp z dnia: 29.10.2018 r.];
2. <http://psz.praca.gov.pl/-/176380-rozwijanie-zbioru-krajowych-standardow-kompetencji-zawodowych-wymaganych-przez-pracodawcow-projekt-b2-2-> [dostęp z dnia: 29.10.2018 r.];
3. https://www.mpips.gov.pl/gfx/mpips/userfiles/File/rynek%20pracy%20proramy/standardy/Ksiazka_KSKZ_Rozwoj%20i%20wspolpraca.pdf [dostęp z dnia: 29.10.2018 r.];
4. <https://ec.europa.eu/esco/portal/home?resetLanguage=true&newLanguage=pl> [dostęp z dnia 29.10.2018 r.];
5. <http://www.infodoradca.edu.pl/news.php> [dostęp z dnia 29.10.2018 r.];
6. Wykaz kompetencji kluczowych na podstawie wykazu stosowanego w Międzynarodowym Badaniu Kompetencji Osób Dorosłych – projekt PIAAC (OECD) <http://eduentuzjasci.pl/ude/110-badanie/194-miedzynarodowe-badanie-kompetencji-osob-doroslych-piaac.html>. [dostęp z dnia 30.10.2018 r.].

mgr Hanna SZUMIŃSKA
LEONARDO, Swarzędz