

ASPECTE CONCEPTUALE PRIVIND GESTIUNEA IMOBILIARĂ

Autor: lect. univ. Irina BULAT

Universitatea Tehnică a Moldovei

Rezumat: *Gestiunea imobiliară este o activitate indispensabilă în Republica Moldova, dat fiind faptul că starea multor clădiri este nesatisfăcătoare. Pentru a putea eficientiza activitatea dată, este necesar mai întâi de a studia obiectivele și sarcinile ei, de a introduce unele principii pentru ca, în final să putem introduce careva modificări.*

Cuvinte-cheie: *bun imobil, gestiune imobiliară, gestiune economică, gestiune juridică, gestiune tehnică, gestiune profesională, obiective, sarcini, principii*

Gestiunea imobiliară reprezintă activitatea de administrare a unui bun imobil sau a unei proprietăți. Gestiunea eficientă a bunurilor imobile este un ansamblu de măsuri orientate în direcția utilizării patrimoniului cu acea destinație, care îi va genera proprietarului cel mai mare venit posibil.

Administrarea sau managementul proprietății reprezintă funcționarea, controlul (de obicei, în numele unui proprietar) și supravegherea proprietăților imobiliare comerciale, industriale sau rezidențiale, cum este utilizat în ceea ce privește cea mai bună și eficientă utilizare. Cea mai eficientă utilizare presupune aducerea unui venit maximal pentru proprietar și, respectiv, asigurarea unei valori maxime a bunului imobil. Bunul imobil are nevoie de a fi îngrijit, monitorizat, având în vedere responsabilitatea pentru durata de viață și condițiile de utilizare. Acest lucru este mult mai asemănător cu rolul de conducere în orice afacere.

Deosebirea abordării profesionale a administrării bunurilor imobile constă în faptul că, în acest caz, activitatea se desfășoară complex și continuu, luând trei direcții: economică, juridică și inginerescă.[3]

Gestiunea economică presupune o continuă analiză și îmbunătățire a structurii veniturilor și cheltuielilor care sunt direct legate de utilizarea și întreținerea bunurilor imobile. Managerii profesioniști întotdeauna încearcă să reducă la minimum costurile și să majoreze profiturile. Acest lucru permite unui proprietar de a utiliza obiect într-adevăr eficient.

Gestiunea juridică constă în a pregăti toate documentele necesare pentru stabilirea dreptului de proprietate. Tot aici este inclusă și evidența contabilă a bunurilor imobile.

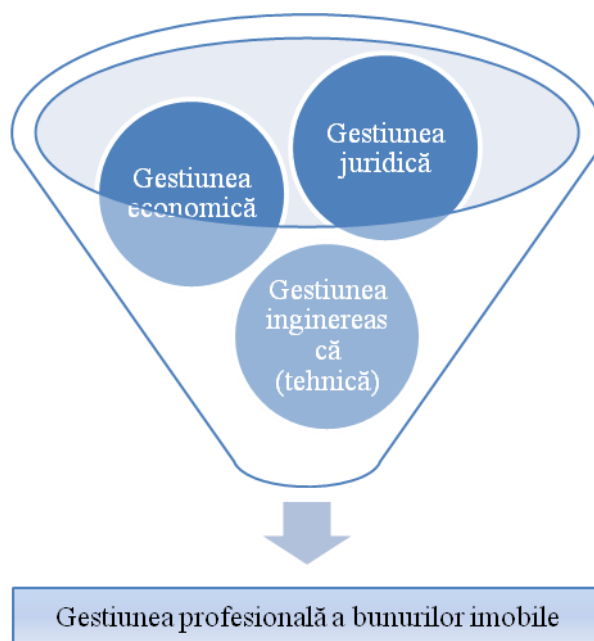


Figura 1. Elementele gestiunii profesionale a bunurilor imobile

Din punct de vedere al ingineriei (tehnic), gestiunea reprezintă o gamă întregă de activități, care vizează menținerea statutului ca obiect în sine, și toate căile de comunicare, asigurând pe deplin statutul său funcțional. (figura 1)

Prin intermediul unei astfel de abordări, managerii profesioniști realizează o utilizare cu adevărat eficientă a proprietății servite.[3]

În lumea modernă, managementului imobiliar îi este atribuit rolul unui tip independent de afaceri. Principalul motiv pentru o astfel de clasificare poate fi numită necoincidența sferelor de interese, cum ar fi gestionarea activelor imobiliare cu alte sectoare existente în domeniul construcțiilor. [5]

Pentru oamenii de afaceri contemporani, o mare importanță are posibilitatea delegării unor responsabilități profesioniștilor. Mai mult, unii proprietari sunt de acord să achite sume mai mari de bani în schimbul liniștii. Acest lucru este valabil și în cazul managementului imobilului. [6]

Rolurile gestiunii bunurilor imobile

Un rol important al gestiunii bunurilor imobile este faptul că acesta crează legătură între proprietarul bunurilor imobile și efectivul locatar sau chiriaș, oferind o amortizare pentru acei proprietari care doresc să se distanțeze de chiriași. Atribuțiile de management al proprietății, în general, va include un minim de sarcini de bază primare, cum ar fi:

- examinarea completă și adecvată sau testarea unui solicitant de credit, a cazierului său judiciar, istorie de închiriere și de capacitatea de a plăti.
- încheierea contractului sau acceptarea închirierii cu documente legale aprobate pentru zona în care se află proprietatea.
- atenuarea și remedierea cu privire la orice probleme de întreținere, în general, în cadrul unui buget, cu acordul prealabil sau prin intermediul unui avocat care a fost angajat de către proprietar.[1]

Gestiunea imobiliară reprezintă un subsistem al conducerii orașului și este subordonată unui scop strategic de dezvoltare urbană, și anume îmbunătățirii calității vieții populației.

În conformitate cu interesele strategice ale unui stat, gestiunea imobilului trebuie să vizeze atingerea următoarelor obiective care, în combinație, oferă o creștere a valorii proprietăților imobiliare:

- atingerea unei eficiențe economice și fiscale maximă, din utilizarea bunurilor imobile deținute;
- stimularea dezvoltării economiei regionale prin reglementarea achiziționării și utilizării de către antreprenori a bunurilor imobile;
- crearea unui mediu social și ecologic favorabil pentru populația urbană;
- asigurarea unei structuri optimale a bunurilor imobile după forme de proprietate și modalități de întreținere, din punctul de vedere al intereselor orașenești.

Obiectivul principal al gestiunii eficiente de obiecte și complexe imobiliare reprezintă realizarea intereselor economice și sociale ale proprietarilor și utilizatorilor de bunuri imobiliare, ale statului, precum și a societății în întregime. O astfel de gestionare a include elaborarea, adoptarea, organizarea și controlul deciziilor administrative în utilizarea deplină a proprietății imobiliare ca un obiect de consum, de investiții și ca activ real. În conformitate cu prioritățile enumerate, sarcinile principale ale managementului imobiliar sunt următoarele:

- creșterea valorii economice a obiectelor individuale și a complexelor de bunuri imobile;
- maximizarea veniturilor obținute de proprietari în urma utilizării bunurilor imobile;
- îmbunătățirea calității, precum și a spectrului de servicii pentru clienți - locuitori, chiriași și cumpărători;
- asigurarea colaborării eficiente cu autoritățile;
- susținerea unei imagini pozitive în comunitate.

Prin urmare, sistemul de gestiune imobiliară trebuie să rezolve următoarele probleme:

- asigurarea unui flux constant de venituri obținute din exploatarea proprietăților imobiliare în bugetul țării;
- crearea condițiilor favorabile pentru dezvoltarea relațiilor de piață în domeniul imobiliar și a sistemului de garantare a drepturilor proprietarilor de bunuri imobile;
- atragerea investițiilor private în domeniul imobiliar;
- minimizarea costurilor de întreținere a sistemului de gestiune a imobilului;
- crearea unui mediu favorabil pentru activitățile sociale.

Pentru soluționarea problemelor propuse, sistemul de management imobiliar trebuie să se bazeze pe următoarele *principii*:

1 Principiul gestiunii pe obiect. Conform acestui principiu, obiectul principal al gestiunii este bunul imobil. În calitate de obiect al administrării pot fi, de asemenea, complexe de bunuri imobile unificate prin amplasarea lor pe același lot de teren.

2. Principiul celei mai bune și eficiente utilizări. În conformitate cu acest principiu, gestionarea proprietății trebuie să-i asigure cea mai bună și eficientă utilizare acestuia. Cea mai bună și eficientă utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă și posibilă, care maximal asigură realizarea obiectivelor proprietarului.

Determinarea celei mai bune și eficiente utilizări ia în considerare scopurile proprietarului, limitele legale și tehnice existente în ceea ce privește funcționarea bunului imobil, rezultatele economice și sociale obținute în urma diverselor utilizări ale proprietății.

3. Principiul plății. Plata pentru utilizarea bunurilor imobile reprezintă o condiție necesară pentru accesul la proprietate pentru toate categoriile de utilizatori (cumpărători) ai bunurilor imobile, precum și un instrument de reglementare a opțiunilor de utilizarea a imobilului. Principiul plății presupune reducerea maximă a numărului de proprietăți acordate utilizatorilor în mod gratuit sau cu unele privilegii, ceea ce ar permite maximizarea veniturilor din utilizarea bunurilor imobile.

4. Principiul de echilibru dintre drepturi și responsabilități. În procesul de luare a deciziilor administrative, stabilirea condițiilor de transfer a bunurilor imobile în gestiunea economică, operațională, leasing sau sub alte forme juridice, trebuie să se asigure un echilibru între volumul, componența drepturilor transmise și responsabilitatea proprietarului de a utiliza rațional și de a păstra integritatea bunurilor transmise.

5. Principiul transparenței informațiilor. Principiul transparenței informațiilor presupune informarea pe scară largă a părților interesate și a organizațiilor despre principiile promovate de politica în domeniul gestiunii imobiliare, despre deciziile administrative cu privire la proprietățile imobiliare deținute de oraș și propuse pentru utilizarea socială și comercială, despre condițiile de atragere a diferitor întreprinderi interesate de a îndeplini anumite funcții legate de gestionarea proprietăților imobiliare.[4]

În manualul „Технология муниципального управления” Ivanova V. și Guzov I., pe lângă principiul gestiunii pe obiect și principiul celei mai bune și eficiente utilizări, mai propun următoarele:

1. Principiul concentrării. Pentru fiecare bun imobil (complex de bunuri imobile), proprietarul determină și fixează un scop, în realizarea căruia și funcționează obiectul de imobil. Scopurile proprietarului trebuie să aibă o expresie cantitativă corespunzătoare, care să permită de a evalua gradul său de realizare și rezultatele operațiunilor, pe măsura executării lor. În baza obiectivelor proprietarului, monitorizării pieței și a analizei stării proprietății imobiliare (a complexului de proprietăți) pentru fiecare obiect gestionat se întocmește o listă de activități care asigură maximal atingerea obiectivelor proprietarului. Aceste liste se mai numesc obiective și programe de gestiune a bunurilor imobile.

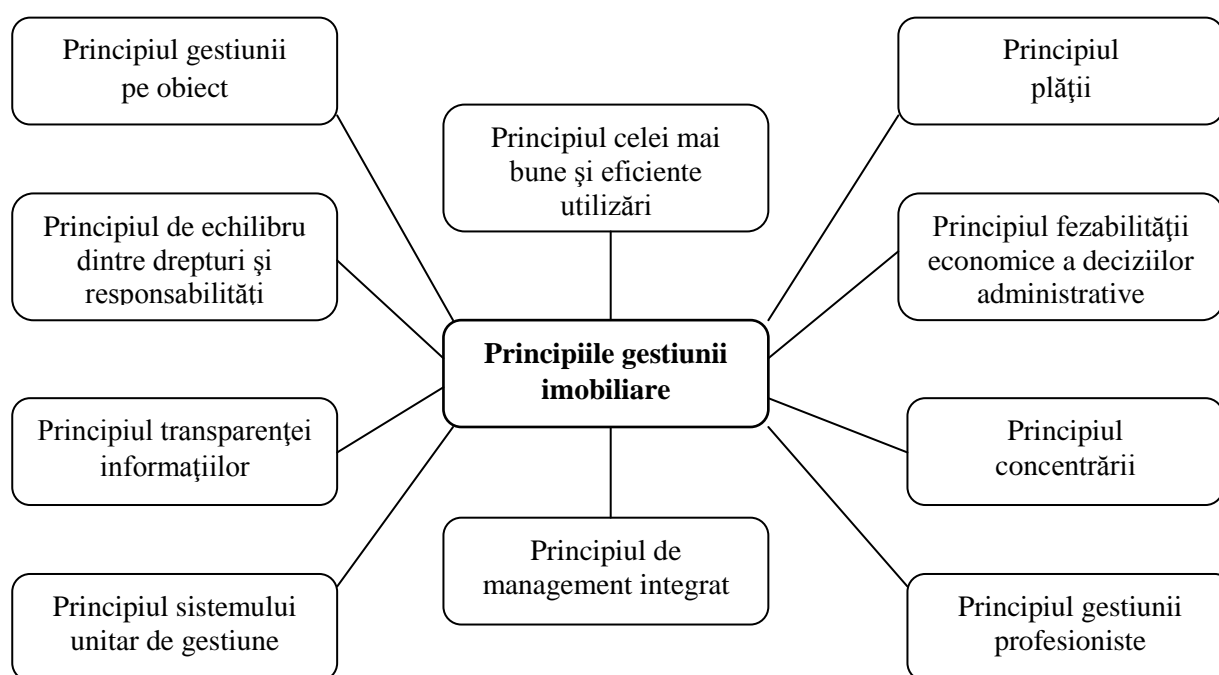


Figura 2. Principiile gestiunii imobiliare

2. Principiul fezabilității economice a deciziilor administrative. Deciziile de management ar trebui să se facă în conformitate cu anumite criterii clar verificate, în baza unor informații sigure și complete despre starea bunului imobil, situația actuală a pieței imobiliare, precum și a tendințele, fenomenelor și proceselor economice. Acest principiu presupune inventarierea completă și monitoringul bunurilor imobile, crearea cadastrului bunurilor imobile comerciale, incluzând și sistemul de indicatori tehnico-economici și financiari, care reflectă în mod corespunzător situația și tendințele principale în utilizarea bunului imobil.

3. Principiul sistemului unitar de gestiune. Sistemul de management al proprietății trebuie să se bazeze pe unitatea indisolubilă dintre următoarele elemente interdependente:

- scopul proprietarului;
- analiza celei mai bune și eficiente utilizări a bunului imobil;
- identificarea persoanelor responsabile de gestionarea fiecărei proprietăți concrete și a sistemului de motivare a acestora;
- controlul asupra obiectului gestionat, precum și asupra administratorilor;
- prezentarea dărilor de seamă cu privire la rezultatele gestiunii;
- luarea deciziilor de gestiune în baza analizei rezultatelor de monitorizare și raportare;
- responsabilitate pentru rezultatele gestionării;
- prelucrarea și analiza permanentă a informațiilor cu privire la munca administratorilor și starea obiectului gestionat.

4. Principiul de management integrat. Activitatea de management imobiliar presupune luarea deciziilor și execuția lor în toate etapele ciclului de viață a bunului imobil, pentru a atinge obiectivele de proprietar. Procesul complex de management al proprietății poate fi realizat numai prin respectarea condițiilor obligatorii de exploatare a bunurilor imobile la toate etapele ciclului său de viață. În conformitate cu natura triplă a bunurilor imobile (obiect fizic, bun economic, obiect al raporturilor juridice), pe durata de viață a obiectului sunt executate în paralel trei cicluri: juridic, economic și fizic.

5. Principiul gestiunii profesionale. Gestionarea proprietății trebuie să fie efectuată la nivel profesionist, de către întreprinderi de administrare specializate, având experiența necesară, resurse umane calificate, instruite în conformitate cu standardele și metodologia în vigoare.[2]

Fiecare principiu își are locul său, în dependență de destinația funcțională a bunului imobil necesar a fi gestionat, precum și de interesele proprietarului față de acest bun. Este important, însă, ca administrarea proprietății să se efectueze astfel, încât obiectul imobiliar să-și păstreze calitățile sale, starea acestuia să fie îmbunătățită permanent, conferindu-i o valoare cât mai mare.

Bibliografie

1. RHODES, Trevor. American Landlord: Everything U Need to Know about Property Management. McGraw-Hill, 2008. 384 pages.
Disponibil : <http://en.wikipedia.org/w/index.php?title=Property_management&oldid=486894129> [accesat la 18.04.2012].
2. ИВАНОВА В.Н., ГУЗОВ Ю.Н., БЕЗДЕНЕЖНЫХ Т.И. "Технология муниципального управления: Учеб. пособие".-М.: Финансы и статистика, 2003: 396с.
3. *Определение управления недвижимостью.*
Disponibil : <<http://www.systemestate.ru/matters/36>> [accesat la 30.03.2012]
4. ПОПОВ Виктор, Принципы управления недвижимостью.
Disponibil : <<http://stroyso.com/novosti/printsipi-upravleniya-nedvizhimostiu.html>>
5. *Профессиональное управление недвижимостью.*
Disponibil : <<http://www.fm-craft.ru/st-prof-upr-nedvizh.php>> [accesat la 30.03.2012]
6. *Комплексное обслуживание зданий и техническая эксплуатация*
Disponibil : <<http://www.fm-craft.ru/st-kompl-upravlenie-zdaniyami.php>> [accesat la 30.03.2012].