

|                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Od Redakcji ( <i>Marek Bryx</i> ) .....                                                                | 7   |
| Wstęp ( <i>Iwona Foryś</i> ) .....                                                                     | 9   |
| 1. Rynek nieruchomości komercyjnych ( <i>Iwona Foryś</i> ) .....                                       | 13  |
| 1.1. Rodzaje nieruchomości komercyjnych .....                                                          | 13  |
| 1.2. Otoczenie gospodarcze nieruchomości komercyjnych .....                                            | 19  |
| 1.3. Decyzje inwestycyjne na rynku nieruchomości komercyjnych .....                                    | 24  |
| 1.4. Facility management a property management .....                                                   | 32  |
| 1.5. Rola zarządcy nieruchomości komercyjnych .....                                                    | 38  |
| 2. Strategiczne zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi<br>( <i>Iwona Foryś</i> ) .....              | 41  |
| 2.1. Cele i strategię zarządzania .....                                                                | 41  |
| 2.2. Specyfika zarządzania nieruchomościami nietypowymi .....                                          | 47  |
| 2.3. Zarządca jako realizator strategii (umowa między<br>właścicielem a zarządcą) .....                | 53  |
| 2.4. Strategia menedżera i strategia wyjścia z inwestycji .....                                        | 59  |
| 3. Zarządzanie strategiczne w praktyce ( <i>Iwona Foryś, Teresa Konowska</i> ) .....                   | 65  |
| 3.1. Rola zarządcy w kreowaniu wartości nieruchomości .....                                            | 65  |
| 3.2. Etapy przejmowania nieruchomości komercyjnej do zarządzania .....                                 | 73  |
| 3.3. Procedury postępowania i zakres czynności<br>w okresie przejmowania nieruchomości .....           | 79  |
| 3.4. Przejmowanie nieruchomości bezpośrednio<br>po zakończeniu procesu inwestycyjnego .....            | 88  |
| 3.5. Plan zarządzania nieruchomością komercyjną .....                                                  | 94  |
| 3.5.1. Znaczenie i specyfika sporządzania planu zarządzania .....                                      | 94  |
| 3.5.2. Strategia menedżera .....                                                                       | 98  |
| 3.5.3. Strategia wyjścia z inwestycji .....                                                            | 113 |
| 4. Zarządzanie operacyjne – zarządzanie najmem, mediami i usługami<br>( <i>Teresa Konowska</i> ) ..... | 123 |
| 4.1. Uwagi wstępne .....                                                                               | 123 |
| 4.2. Aspekty marketingowe w działalności operacyjnej .....                                             | 130 |
| 4.3. Zarządzanie najmem .....                                                                          | 139 |

|                                                                                                          |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.4. Aspekty ekonomiczno-finansowe w działalności operacyjnej .....                                      | 148 |
| 4.5. Bieżące zarządzanie nieruchomością komercyjną .....                                                 | 154 |
| 4.6. Zarządzanie mediami .....                                                                           | 161 |
| 4.6.1. Uwagi wstępne .....                                                                               | 161 |
| 4.6.2. Zarządzanie energią elektryczną i ciepłą .....                                                    | 163 |
| 4.6.3. Zarządzanie dostawą wody .....                                                                    | 174 |
| 4.6.4. Zarządzanie usługami telekomunikacyjnymi .....                                                    | 176 |
| 5. Zarządzanie operacyjne stanem techniczno-użytkowym<br>( <i>Teresa Konowska</i> ) .....                | 179 |
| 5.1. Zasady określające stan techniczno-użytkowy .....                                                   | 179 |
| 5.2. Stan i bezpieczeństwo techniczne .....                                                              | 185 |
| 5.3. Stan i bezpieczeństwo pożarowe .....                                                                | 197 |
| 5.4. Stan i bezpieczeństwo sanitarne oraz ochrona środowiska .....                                       | 208 |
| 5.5. Efektywność energetyczna i środowiskowa –<br>efektywność użytkowania .....                          | 215 |
| 5.6. Zakres i wymagania dla fizycznej i technicznej ochrony budynków .....                               | 220 |
| 6. Zarządzanie nieruchomością handlową ( <i>Janusz Gutowski</i> ) .....                                  | 225 |
| 6.1. Specyfika lokalizacji obiektów handlowych .....                                                     | 225 |
| 6.2. Zarys aspektów ekonomiczno-finansowych<br>w zarządzaniu nieruchomością handlową .....               | 228 |
| 6.3. Działania marketingowe i reklamowe w obiektach handlowych .....                                     | 232 |
| 6.4. Aspekty socjologiczne funkcjonowania centrów handlowych .....                                       | 234 |
| 7. Zarządzanie zasobem korporacyjnym ( <i>Iwona Foryś, Tadeusz Brach</i> ) .....                         | 237 |
| 7.1. Charakterystyka nieruchomości korporacyjnych .....                                                  | 237 |
| 7.2. Procedury zarządzania nieruchomościami korporacyjnymi .....                                         | 240 |
| 7.3. Obieg informacji i system kontroli zasobu korporacyjnego .....                                      | 247 |
| 7.4. Outsourcing zarządzania .....                                                                       | 250 |
| <i>Aneks 1</i>                                                                                           |     |
| Schemat planu zarządzania nieruchomością biurową<br>dla strategii menedżera ( <i>Iwona Foryś</i> ) ..... | 259 |
| <i>Aneks 2</i>                                                                                           |     |
| Umowa o zarządzanie ( <i>Teresa Konowska</i> ) .....                                                     | 273 |
| <i>Aneks 3</i>                                                                                           |     |
| Szczegółowy zakres zarządzania obiektami ( <i>Tadeusz Brach</i> ) .....                                  | 277 |
| <i>Aneks 4</i>                                                                                           |     |
| Regulamin organizacyjno-porządkowy ( <i>Tadeusz Brach</i> ) .....                                        | 279 |
| <i>Aneks 5</i>                                                                                           |     |
| Wykaz aktów prawnych ( <i>Teresa Konowska</i> ) .....                                                    | 283 |
| Bibliografia .....                                                                                       | 292 |