

W dniu **6 listopada 2017 roku** w Chicago została podpisana umowa licencyjna pomiędzy **Instytutem IREM/Instytut Zarządzania Nieruchomościami**, a **Polską Federacją Rynku Nieruchomości (PFRN)**, zgodnie z którą IREM udziela Federacji na zasadzie wyłączności, prawa do organizacji kursów z zakresu zarządzania nieruchomościami, których ukończenie z pozytywnym rezultatem uprawni do tytułu CPM® (Certified Property Manager) nadawanego przez IREM

PFRN od lat jest również organizatorem kursów siostrzanego Instytutu CCIM®, skierowanych do pośredników nieruchomości. Na kursach CCIM wyszkoliliśmy już ponad 250 osób.

Warto przypomnieć, że CCIM i IREM to dwa instytuty należące do NAR (National Assotiation of Realtors), największej organizacji zawodowej świata zrzeszającej amerykańskich pośredników i zarządców, która może się pochwalić milionem i trzystoma tysiącami członków. To właśnie doroczna konwencja NAR, która w tym roku odbywała się w jaskini lwa, w Chicago, (Chicago jest siedzibą NAR), gromadząc 20 000 „realtorów” z całego świata, była bezpośrednim powodem wizyty delegacji PFRN w wietrznym mieście. Dwuosobowa delegacja w osobach Andrzeja Pióreckiego – Prezydenta PFRN i Janusza Gutowskiego – Wiceprezydenta odpowiedzialnego w PFRN za współpracę międzynarodową godnie reprezentowała branżę podczas samej konwencji i Targów a nasz stolik narodowy cieszył się sporym zainteresowaniem, mam nadzieje nie tylko z powodu toruńskich pierników i krówek.

Wracając do samych kursów IREM to prowadzone będą według zasad analogicznych jak przy kursach CCIM, czyli wykłady prowadzone przez amerykańskich instruktorów, tłumaczone konsekwentnie przez profesjonalnych i doświadczonych tłumaczy. Student otrzyma komplet materiałów w języku polskim.

Oba tytuły CCIM i CPM są rozpoznane w branży na całym świecie jako świadectwo wysokich kwalifikacji, doceniane przez pracodawców i pożądane przez specjalistów. No cóż, nie są tanie, jak większość dóbr luksusowych.

Przybliżając program szkoleń IREM polskiemu czytelnikowi, zarządcy czy asset managerowi zacząć może od przedstawienia samego IREM, otóż Institute of Real Estate Management powstał w 1934 r. i jest jedną z najważniejszych organizacji zawodowych i instytutem naukowym w dziedzinie zarządzania nieruchomościami w Stanach Zjednoczonych i w Kanadzie. Od lat IREM jest znany również w Europie i Azji.

Misja IREM polega na szkoleniu, przyznawaniu uprawnień zawodowych i promowaniu profesjonalnie wykształconych członków Instytutu w celu zaspokojenia popytu na usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami w krajach, w których jest obecny.

IREM podkreśla, że rolą zarządcy jest służyć swoją wiedzą i doświadczeniem klientom, czyli najogólniej właścicielom nieruchomości a tytuł Dyplomowanego Zarządcy Nieruchomości CPM® CERTIFIED PROPERTY MANAGER® - nadawany jest tym osobom, które spełniają standardy stawiane przez Instytut Zarządzania Nieruchomościami IREM® profesjonalistom branży zarządzania nieruchomościami, w tym zarządcom budynków, asset managerom i oraz portfolio managerom. Tytuł CPM jest jedynym wyróżnieniem przyznawanym profesjonalnym zarządcom nieruchomości, który obejmuje wszystkie sektory branży – nieruchomości mieszkaniowe, komercyjne, handlowe i przemysłowe.

Nie przesadzę gdy powiem, że członkowie Instytutu, a każdy posiadacz tytułu CPM® staje się członkiem Instytutu, stanowią elitę w środowisku zarządców i asset managerów.

Posiadanie tytułu CPM niesie ze sobą też wiele korzyści, które sprzyjają rozwijaniu kariery zarządcy nieruchomości:

- Tytuł CPM wiąże się z wiarygodnością, szacunkiem i uznaniem w branży nieruchomości i nadaje przyspieszenia karierze jego posiadacza.
- Zasoby IREM – materiały edukacyjne, publikacje, konferencje, serwis online IREMFIRST, czasopismo “Journal of Property Management” – czynią z kandydata eksperta w dziedzinie problematyki trendów w branży.

Członkowie IREM tworzą wspólnotę profesjonalistów, którzy nawiązują między sobą nowe relacje biznesowe oraz budują sieć wzajemnych kontaktów.

Tytuł CPM przyznawany jest tym zarządcom nieruchomości, którzy wypełnią surowe wymagania w następujących obszarach:

- Edukacja
- Plan zarządzania
- Doświadczenie zawodowe
- Etyka
- Egzamin
- Inne

Przedstawię poniżej rozwinięcie i opis tych obszarów i tak:

Edukacja

Wymóg związany z edukacją kandydat do tytułu CPM może spełnić wybierając jedną z trzech opcji:

- *Opcja 1. Kursy IREM*
Większość kandydatów zdobywa wymaganą wiedzę uczestnicząc w następujących kursach:
 - “Marketing i wynajem nieruchomości handlowych” (MKL404) lub “Marketing i wynajem nieruchomości mieszkalnych” (MKL405) lub “Marketing i wynajem nieruchomości biurowych” (MKL406)
 - „Podstawy zarządzania zasobami ludzkimi dla zarządców nieruchomości” (HRS402)
 - “Utrzymanie nieruchomości i zarządzanie ryzykiem” (MNT402)
 - “Nieruchomość jako inwestycja: narzędzia finansowe” (FIN402)
 - “Finansowanie i wycena nieruchomości jako inwestycji – Część pierwsza” (ASM603)
 - “Finansowanie i wycena nieruchomości jako inwestycji – Część druga” (ASM604)
 - “Finansowanie i wycena nieruchomości jako inwestycji – Część trzecia” (ASM605)
- *Opcja 2. Inne tytuły*
Druga opcja edukacyjna zakłada posiadanie jednego z poniższych tytułów przyznawanych przez amerykańskie organizacje branżowe.
 - CCIM – nadawany przez Instytut CCIM (polscy absolwenci kursów CCIM mogą oczywiście korzystać z tej ścieżki)
 - CSM – nadawany przez International Council of Shopping Centers (ICSC)
 - PCAM – nadawany przez Community Associations Institute (CAI)
 - RPA – nadawany przez Building Owners and Managers Institute (BOMI)

Opcja 3. Wykształcenie wyższe zawodowe lub wyższe

Trzecia opcja zakłada zdobycie wykształcenia wyższego zawodowego lub wyższego - stopnia licencjata lub magistra w dziedzinie zarządzania nieruchomościami (jako specjalizacji głównej lub uzupełniającej) na akredytowanej uczelni wyższej lub uniwersytecie.

Uważa się jednak że osoby które posiadają tytuł lub wykształcenie spełniające wymagania edukacyjne powinny wziąć udział w wybranych lub we wszystkich kursach CPM, aby tym samym uaktualnić i pogłębić swoją wiedzę tak by w pełni przygotować się do egzaminu CPM.

Plan zarządzania

Każdy kandydat do tytułu CPM musi znać poszczególne części planu zarządzania, rozumieć jego rolę w procesie zarządzania oraz wiedzieć, jak się go sporządza. Wymóg zawiązany z planem zarządzania można spełnić zdając egzamin sprawdzający umiejętność sporządzania planów zarządzania dla nieruchomości MPSA (Management Plan Skills Assessment) lub

pisząc plan zarządzania dla istniejącej nieruchomości. W ramach tych dwóch sposobów dostępne są następujące opcje:

Opcja 1.

Uczestnictwo w dwudniowym kursie "Plany zarządzania nieruchomościami" (MPSAXM) i podejście do egzaminu MPSA bezpośrednio po zakończeniu kursu. Wynik egzaminu musi być pozytywny.

Opcja 2.

Napisanie planu zarządzania dla konkretnej nieruchomości według wytycznych opracowanych przez IREM. Plan zarządzania zostanie kolejno sprawdzony i musi otrzymać pozytywną ocenę.

Etyka

Osoby posiadające tytuł CPM wyróżniają się spośród innych zarządców nieruchomości swoim zaangażowaniem i profesjonalizmem. Spełnienie wymogu związanego z etyką zawodową oznacza:

- Akceptację i przestrzeganie Kodeksu Etycznego Profesjonalnego Zarządcy Nieruchomości IREM
- Uczestnictwo w dwudniowego kursu „Etyka zarządcy nieruchomości” (ETH800) oraz zdanie z pozytywnym wynikiem egzaminu na zakończenie kursu.

Doświadczenie

Doświadczenie zawodowe zdobyte w roli zarządcy nieruchomości jest bardzo ważnym warunkiem uzyskania tytułu CPM. Oto szczegóły wymogu związanego ze stażem pracy:

- Należy posiadać przynajmniej trzy lata doświadczenia w pracy zarządcy nieruchomości
- Portfolio nieruchomości, którym kandydat zarządzał w każdym zgłoszonym roku musi mieć minimalną wymaganą wielkość (jest specjalna tabela dla oceny portfolio)
- Należy wypełniać przynajmniej 19 z 36 funkcji, które IREM wykorzystuje do definiowania zawodu zarządcy nieruchomości (to już podczas wypełnienia szczegółowego formularza)

Egzamin certyfikacyjny

Egzamin certyfikacyjny dla osób ubiegających się o tytuł CPM sprawdza zakres wiedzy wymagany dla profesjonalnego zarządcy nieruchomości zgodnie ze standardami IREM. O przyznaniu tytułu CPM decyduje wynik egzaminu wynoszący nie mniej niż 70%.

- Egzamin składający się ze 150 pytań sprawdza wiedzę kandydata w następujących dziedzinach:
- Operacje finansowe oraz zarządzanie majątkiem
- Zarządzanie zasobami ludzkimi
- Zarządzanie ryzykiem i aspekty prawne zarządzania nieruchomościami
- Utrzymanie i funkcjonowanie nieruchomości
- Marketing i najem

Inne

Inne dodatkowe wymagania związane z tytułem CPM:

- *Licencja zarządcy nieruchomości* – jeżeli jest Pan/Pani zobowiązany przepisami prawnymi do posiadania licencji zarządcy nieruchomości upoważniającej do wykonywania tego zawodu w swoim kraju lub w innej jurysdykcji, prosimy o dostarczenie kopii ważnej licencji, która potwierdzi, iż działa Pan/Pani zgodnie w przepisami regulującymi przyznawanie licencji. Jeżeli posiadanie przez zarządcę nieruchomości

licencji nie jest wymagane prawem i w związku z tym nie posiada Pan/Pani takiej licencji, fakt ten należy odnotować zaznaczając odpowiednią opcję na wniosku.

- *Listy polecające* – kandydat musi dostarczyć trzy listy polecające; przynajmniej dwa z nich muszą być wystawione przez innych Dyplomowanych Zarządców Nieruchomości bądź obecnych lub byłych klientów bądź od obecnych lub byłych pracodawców. Poniżej zamieszczamy instrukcje, jak zachowując poufność treści dostarczyć listy polecające.

Tak z grubsza wyglądają merytoryczne aspekty kursów CPM®. Zespół zajmujący się w PFRN kursami IREM opracowuje obecnie harmonogramy, trwają prace przygotowawcze związane z tłumaczeniem materiałów, wkrótce podamy terminy i ceny najbliższych kursów IREM. Prosimy śledzić stronę www.pfrn.pl.

Przy okazji nawiązania współpracy z PFRN i podpisania umowy licencyjnej, pan J. Benjamin McGrew, CPM® Prezydent Instytutu IREM, wystosował list do przyszłych studentów, który załączam.

Janusz Gutowski

Wice Prezydent PFRN