

Prof. zw. dr hab. Irena Hejduk
Szkoła Główna Handlowa
w Warszawie

Recenzja

rozprawy doktorskiej mgr Agnieszki Olechno-Kulas zatytułowanej

„Model optymalizacji zarządzania nieruchomościami”

przygotowanej pod kierunkiem Prof. dr hab. Marka Wierzbowskiego

Rynek nieruchomości w tym rynek budownictwa mieszkaniowego w Polsce jest jednym z najszybciej rozwijających się rynków w Polsce. Już w latach 90-tych wprowadzono na tym rynku niezbędne rozwiązania instytucjonalno-prawne, które stały się podstawą funkcjonowania wolnego rynku mieszkaniowego. Rynek ten ma wiodącą pozycję w liczbie obrotów na rynku nieruchomości i mimo wahań koniunktury w ostatnich latach nadal stanowi to około 40% tego rynku. Najbardziej sprzyjające warunki rozwoju panują w dużych aglomeracjach miejskich skupiających niezbędną oraz dobrze rozwiniętą infrastrukturę obsługi rynku mieszkaniowego. To właśnie w tych aglomeracjach funkcjonują instytucje wspomagające i decydujące na rynku nieruchomości takie jak: banki, developerzy, fundusze inwestycyjne, agencje obrotu nieruchomościami, rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy itp.. Coraz więc większego znaczenia nabiera sprawne zarządzanie nieruchomościami. Stąd cel jaki sobie postawiła w niniejszej rozprawie Doktorantka – tj. **opracowanie innowacyjnego modelu zarządzania nieruchomościami** - należy uznać za w pełni uzasadniony.

Doktorantka przyjęła obok wspomnianego celu rozprawy realizowanego w oparciu o obowiązujące rozwiązania prawne krajowe i międzynarodowe oraz głównego priorytetu UE tj. Zasady Zrównoważonego Rozwoju (Sustainable Development) także dwie

hipotezy..*"Prawidłowo ukształtowane relacje na rynku nieruchomości, z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, w oparciu o instrumenty prawne oraz umowy na zarządzanie nieruchomościami ,są podstawą bezpieczeństwa na rynku nieruchomości...oraz wszystkich jego uczestników.(mam wątpliwości czy prawidłowo nie powinno być:na rynku nieruchomości wszystkich jego uczestników)*

Druga hipoteza brzmi "...Polski system prawa zawiera zbyt wiele regulacji i przepisów, które wybiórczo podchodzą do problemu, a zatem w sposób niewystarczający gwarantują efektywne wykorzystanie nieruchomości czy bezpieczeństwo obrotu i zarządzania nieruchomościami..."

A jednocześnie – jak pisze Doktorantka – we wstępie do rozprawy..."zagadnienia związane z rynkiem nieruchomości i gospodarką nieruchomościami dotyczą istotnego aspektu roli państwa, jakim jest zapewnienie bezpieczeństwa ekonomicznego właścicieli..."

Uzasadnia to w pełni drugą hipotezę przyjętą w niniejszej rozprawie

Autorka przeprowadziła badania porównawcze z wykorzystaniem metod prawno-porównawczej i prawno-historycznej. Ponieważ nie mieszczą się one w metodyce przygotowania rozpraw w dyscyplinie nauk o zarządzaniu nie będę się ustosunkowywać do poprawności metodologicznej tej części recenzowanej rozprawy. Jednocześnie pragnę podkreślić, że Autorka dokonała bardzo głębokiej analizy literatury przedmiotu ,opisała proces wnioskowania i zbudowała model kształtowania bezpieczeństwa na rynku nieruchomości – trochę na wyrost nazywając go innowacyjnym ze względu na zastosowane podejście do kształtowania relacji pomiędzy właścicielem a zarządcą nieruchomości (może lepiej brzmiałoby nazwanie go modelem autorskim?).

Praca jest przygotowana rzetelnie, hipotezy pracy bogato udokumentowane, i mimo, że cel pracy nie został dokładnie powiązany z postawionymi hipotezami to sama praca prezentuje logiczną całość dobrze udokumentowaną.

Rozprawa w swoim kształcie i zakresie merytorycznym spełnia wymogi samodzielnej pracy naukowej.

Praca składa się ze wstępu, sześciu rozdziałów i podsumowania i wniosków, zarówno teoretycznych i praktycznych; zróżnicowanych pod względem struktury, objętości i zawartości treści.

Rozdział pierwszy zatytułowany: „Znaczenie nieruchomości w gospodarce” składa się z 6 punktów, w których Autorka dość wnikliwie dokonuje przeglądu pojęć i ich klasyfikacji zawartych w cytowanej niestety najczęściej tylko za prof. Bryxem literaturze przedmiotu z obszaru podstaw bądź wprowadzenia do zarządzania nieruchomościami. Co jest ciekawym novum zaprezentowanym w niniejszej pracy to podjęta przez Autorkę próba wytypowania zagrożeń i problemów prawnych występujących w tym obszarze oraz wpływ członkostwa Polski w Unii Europejskiej. Brakuje mi w tym rozdziale tylko odwołania się do bogatej literatury zagranicznej a przecież pojęcia do jakich odwołuje się Autorka są obecne w znacznie szerszym zakresie w światowej literaturze przedmiotu i nawiązanie lub zacytowanie znanych twórców tych pojęć znacznie wzbogaciło by pracę.

Rozdział drugi zatytułowany: „Podstawy prawne rynku nieruchomości” zawiera pojęcia związane z genezą funkcji regulacyjnych państwa oraz analizę poglądów doktryny na regulację jako instrumentu interwencjonizmu państwa. Autorka prezentuje w tym rozdziale takie problemy jak: podstawy prawne rynku nieruchomości, regulacje gospodarki nieruchomościami według podejścia cywilistycznego, techniczno-budowlanego, ekologicznego i finansowego.

W trzecim rozdziale zatytułowanym „Funkcjonowanie umów w obrocie nieruchomościami” zawierającym zaledwie 3 podpunkty Autorka przedstawia znaczenie umów w działalności na rynku nieruchomości w tym umów dotyczących własności.

Rozdział czwarty zatytułowany „Podstawy zrównoważonego rozwoju” stanowi trochę „kwiatek do kożucha”. Autorka usiłuje wkomponować koncepcję Sustainable Development (nieprawidłowo w Polsce tłumaczony jako zrównoważony rozwój) w zbiór zasad i reguł zarządzania nieruchomościami łącząc to niejako automatycznie z normami ISO 260000 tj. odpowiedzialności organizacji za wpływ podejmowanych decyzji i działań na społeczeństwo i środowisko. Sama realizacja tej normy pozostawia w Polsce wiele do życzenia to jeszcze próba włączenia tej normy w koncepcję Sustainable development jako elementu modelu zarządzania nieruchomościami jest swoistą nieudowodnioną spekulacją. Kto i gdzie mógłby taki model rozwiązania przyjąć i jak to zabezpieczyć prawnie? Autorka w tym rozdziale nie potrafi dokonać prawidłowej syntezy obserwowanych zjawisk, koncentruje się zbyt mocno na pojęciach jej obcych (takich jak wspomniana koncepcja sustainable development, modele biznesu czy samo pojęcie zarządzania nieruchomościami). To czego mi w tym rozdziale brakuje to np. próby porównań rozwiązań w tym zakresie z wybranymi krajami na rynku europejskim. Następny rozdział jest zatytułowany „Rozwiązania międzynarodowe w zarządzaniu nieruchomościami” ale także nie odwołuje się do przywołanej przez Autorkę koncepcji „Sustainable Development”. To co ważne w tym rozdziale to np. analiza podejścia w różnych krajach do zawodu zarządcy nieruchomości.

Następny 6 rozdział zawiera propozycję opracowania modelu zarządzania nieruchomościami wraz z warunkami wdrożenia, przy optymalizacji bezpieczeństwa nieruchomości.

Zakończenie jest próbą podsumowania efektów przeprowadzonych analiz w kontekście sformułowanych założeń oraz wniosków dotyczących projekcji dalszych perspektyw badawczych.

Bibliografia i załączniki umieszczone w pracy nie budzą większych zastrzeżeń ale – jak już wspomniałam wcześniej – brakuje mi odwołania do światowej literatury przedmiotu w recenzowanej obszarowo tematyce. W pracy występują nieliczne błędy językowe i korektorskie, które jednak nie wpływają na pozytywny odbiór pracy.

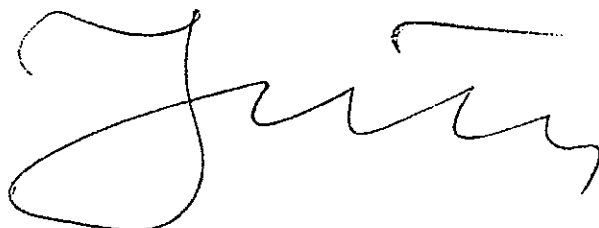
Z uwag merytorycznych to można zaznaczyć brak uwzględnienia wśród czynników determinujących skuteczność zarządzania nieruchomościami tak ważnego czynnika jakim jest zaufanie. Autorka w swoich rozważaniach tej kategorii jakby nie zauważyła a coraz więcej badaczy i autorów prac z tego zakresu zwraca uwagę na ten czynnik. Zaufanie jest kategorią, która może mieć decydujący wpływ na pozycję np. developera na rynku nieruchomości. Zabrakło mi też w pracy porównań wyników badań empirycznych prowadzonych w tym sektorze w Polsce z wynikami badań europejskich. W rozdziałach poprzedzających Autorka co prawda czasem cytuje takie badania ale nie podaje jak to się ma do specyfiki na rynku polskim. A przecież wnioski nasuwają się same.

Wiele też wątków zwłaszcza w części teoretycznej rozprawy poruszanych przez Doktorantkę nie znalazło swojego odzwierciedlenia w badaniach lub też nie było związanych bezpośrednio z przedmiotem rozprawy.

Zgłaszane w niniejszej opinii wątpliwości recenzenta,- sądzę ,że wyjaśni sama Doktorantka w trakcie dyskusji w ramach już publicznej obrony pracy.

Biorąc pod uwagę powyższą pozytywną ocenę recenzowanej rozprawy, uznaję że praca spełnia wymagania Ustawy o stopniach i tytule naukowym (z dnia 14 marca 2003 r).i wnioskuję o dopuszczenie jej do kolejnych etapów postępowania o nadanie stopnia doktora nauk prawnych w dyscyplinie prawo.

Warszawa, 11 marzec 2016 roku

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by several cursive letters, likely 'J. J. J.' or similar.