

**UČNI NAČRT PREDMETA / COURSE SYLLABUS**

<b>Predmet:</b>	MANAGEMENT NEPREMIČNIN
<b>Course title:</b>	REAL ESTATE MANAGEMENT

<b>Študijski program in stopnja</b> Study programme and level	<b>Študijska smer</b> Study field	<b>Letnik</b> Academic year	<b>Semester</b> Semester
Pravo in management nepremičnin – 3. stopnja		1.	1.
Law and management of real estate – 3rd degree		1.	1.

**Vrsta predmeta / Course type** Obvezni / mandatory

**Univerzitetna koda predmeta / University course code:**  

<b>Predavanja</b> Lectures	<b>Seminar</b> Seminar	<b>Sem. vaje</b> Tutorial	<b>Lab. vaje</b> Laboratory work	<b>Teren. vaje</b> Field work	<b>Samost. delo</b> Individ. work	<b>ECTS</b>
30	0	0	0	0		10

**Nosilec predmeta / Lecturer:** prof. ddr. David Bogataj

**Jeziki / Languages:** **Predavanja / Lectures:** Slovenski jezik/Slovenian/Angleški jezik/English  
**Vaje / Tutorial:** /

**Pogoji za vključitev v delo oz. za opravljanje študijskih obveznosti:**

Pogoj za vključitev v delo je vpis v 1. letnik. Vsaj 80% prisotnost na predavanjih.

**Prerequisites:**

Prerequisite is enrollment in the 1st year of study. At least 80% attendance at lectures.

**Vsebina:**

- Poklicno upravljanje premoženja
- Operativna in strateška vprašanja in zgodovina upravljanja nepremičnin
- Nepremičnine in družba
- Socialni in ekonomski vidiki nepremičnin
- Načrtovanje in upravljanje nepremičnin
- Naložbene nepremičnine in nepremičninski skladi
- Upravljanje odnosov z lastniki
- Trženja nepremičnin

**Content (Syllabus outline):**

- *Professional Property Management*
- *Operational and strategic issues and history of the real estate property management*
- *Real estate and Society*
- *Social and economic aspects of real estate asset*
- *Real estate property management and planning*
- *Real estate assets and real estate funds*
- *Managing owner relations*
- *Real estate marketing*

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Načrtovanje najemov, upravljanje odnosov z najemniki in pogajanja</li> <li>- Odnosi z najemniki in projekcije najemnin mestnih zemljišč</li> <li>- Konstrukcije, gradnja in vzdrževanja</li> <li>- Finančna poročila, strateško upravljanje s tveganji in zavarovanje</li> <li>- Zakonodaja v zvezi z upravljanjem nepremičn kot okvir priložnosti in omejitev</li> <li>- Upravljanje in projekcije višine najemnin za stanovanjske nepremičnine, specializirana stanovanja, upravljanje nepremičnin na drobno in pisarne, upravljanje industrijske nepremičnine</li> <li>- Vprašanja varnosti in okoljskih vplivov</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Leases planning, management and negotiations</i></li> <li>- <i>Tenant relations and urban land rent projections</i></li> <li>- <i>Maintainance and constructions</i></li> <li>- <i>Financial reports, risk management and insurance</i></li> <li>- <i>Legislation on real estate property issues as opportunities and constraints</i></li> <li>- <i>Managing and projections of rentals for residential properties, specialised housing, managing real estate of retail property and offices, managing the industrial real estate propert</i></li> <li>- <i>Safety and environmental incidences</i></li> </ul>
---	--

#### **Temeljna literatura in viri / Readings:**

Fred W. Prassas (2019) Investment Real Estate: Finance and Asset Management, Second Edition. Chicago: Institute of Real Estate Management

Dunlap, N. (2019) Principles of Real Estate Management, 17th Edition. Chicago: Institute of Real Estate Management

Kyle, R.C.(2000). PROPERTY MANAGEMENT. Chicago: Dearborn Financial Publishing ltd

Bogataj, D. (2013). Vlagaj v svoj dom, da boš dolgo živel in ti bo dobro na zemlji, (MEORL, serijska št. 13). Nova Gorica: MEDIFAS. ISBN 978-961-281-010-8.

Bogataj, D., Bogataj, M., Kavšek, M., Rogelj, V., Drobež, E. (2019). Socialna infrastruktura pametnih srebrnih vasi, (MEORL, serijska št. 26). Trebnje: Zavod INRISK. ISBN 978-961-94333-2-4.

JANEŽ, P., BOGATAJ, M., BOGATAJ, D. (2020). Davek na nepremičnine v vrtincu demografskih sprememb : del 1, (MEORL, serijska št. 28). Trebnje: Zavod INRISK. ISBN 978-961-94333-4-8.

Rogelj, V., Bogataj, D. (2020). Upravljanje s specializiranim stanovanjskim skladom za oskrbo starostnikov = Housing stock management for older adults, (MEORL, serijska št. 27). Trebnje: Zavod Inrisk. ISBN 978-961-94333-3-1.

Izbrani članki v revijah, indeksiranih v WoS / Selected papers from jounars indexed in WoS.

#### **Cilji in kompetence:**

- Poznavanje in razumevanje vloge upravljavca nepremičnin, lastniških politik, operativnih smernic, oblikovanje najemnin, pogajanj o najemu, najemniških razmerij, vzdrževanja, finančnih in organizacijskih poročil, pravnih

#### **Objectives and competences:**

- *Understanding the role of the property manager, owner's policies, operational guidelines, leases, lease negotiations, tenant relations, maintenance, reports, habitability legal bases*

podlag za uspešno upravljanje z nepremičninami.

- Cilji predmeta so: razumeti, kako so načela upravljanja nepremičnin povezana z drugimi poslovnimi funkcijami in kako pomembno je za uspeh splošnega gospodarstva. Biti sposoben prepoznati, analizirati in uporabljati vire lokalnih in nacionalnih podatkov o nepremičninah, kakor tudi lokalnih ekonomskih informacij za uspeh v nepremičninski industriji. Razumeti dobre prakse in tehnike upravljanja z nepremičninami in kako jih uporabiti.

- *Course Objectives are:  
Understand how real estate management principles are related to other business functions and its importance to the success of the general economy. Be able to identify, analyze, and use sources of local and national real estate data and local economic information to be successful in the real estate industry. Understand good real estate management practices and techniques and how to apply them.*

#### **Predvideni študijski rezultati:**

- Namen tega predmeta je pripraviti študenta na raziskovanje in visoko strokovno zaposlitev ali svetovanje in drugo interakcijo z nepremičninsko industrijo. Ta predmet bo pomagal študentom razviti razumevanje in veščine, potrebne za uspešne raziskovalce, strokovnjake in kupce ter upravljalce nepremičnin. Ta predmet pomeni izziv študentom, da uporabijo svoje kritične in ustvarjalne spretnosti v vseh vidikih gospodarjenja v nepremičninski branži.

#### **Intended learning outcomes:**

- *The purpose of this course is to prepare the student for research and high professional employment or consulting and other interacting with the real estate industry. This course will help students develop the understanding and skills necessary to become successful real estate researchers, professionals and consumers. Strategic Real Estate Property Management challenges students to use their critical and creative skills in all aspects of Real Estate Industry, not just those covered in this course.*

#### **Metode poučevanja in učenja:**

##### **Oblike dela:**

- Frontalna oblika poučevanja
- Delo v manjših skupinah oz. v dvojicah
- Samostojno delo študentov
- e-učenje
- drugo (vpišite) \_\_\_\_\_

##### **Metode (načini) dela:**

- Razlaga
- Razgovor/ diskusija/debata
- Delo z besedilom
- Proučevanje primera

#### **Learning and teaching methods:**

##### **Types of learning/teaching:**

- Frontal** teaching
- Work in smaller groups or pair work
- Independent students work
- e-learning
- other \_\_\_\_\_

##### **Teaching methods:**

- Explanation
- Conversation/discussion/debate
- Work with texts
- Case studies

<input checked="" type="checkbox"/> Igra vlog
<input checked="" type="checkbox"/> Druge vrste nastopov študentov
<input checked="" type="checkbox"/> Reševanje nalog
<input type="checkbox"/> Študijski obiski podjetij ipd.)
<input checked="" type="checkbox"/> Vključevanje gostov iz prakse
<input checked="" type="checkbox"/> Udeležba na okrogli mizi, na konferenci

<input checked="" type="checkbox"/> Role-play
<input checked="" type="checkbox"/> Different presentation
<input checked="" type="checkbox"/> Solving exercises
<input type="checkbox"/> Field work (e.g. company visits)
<input checked="" type="checkbox"/> Inviting guests from companies
<input checked="" type="checkbox"/> Attending round table and conference

Delež (v %) /

**Načini ocenjevanja:**

Weight (in %) **Assessment:**

<p>Predavanja in delo na prispevkih za njihovo objavo v znanstveni reviji.</p> <p>Vsak študent bo lahko povzel znanje s predavanj predmeta in ga uporabil v članku za objavo v reviji in aplikacijo v poslovnem svetu pri doseganju svojih ciljev v raziskovalnih in strokovnih nalogah v zvezi z upravljanjem z nepremičninami.</p>	<p><i>Lectures and working on the papers for submitting them to a journal.</i></p> <p><i>Each student will be able to take the knowledge from the course and apply it in the journal article and business world toward reaching their goals in the Real Estate Management research and industrial professions.</i></p>
--	--

Delež (v %) /

**Načini ocenjevanja:**

Weight (in %) **Assessment:**

<p>Seminarska naloga ali članek v reviji z ustno predstavitvijo</p>	<p>100%</p>	<p><i>Seminar paper or journal article including verbal presentation</i></p>
---	-------------	--

**Reference nosilca / Lecturer's references:**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bogataj, D., Ros-McDonnell, D., Bogataj, M. (2016). Management, financing and taxation of housing stock in the shrinking cities of aging societies. <i>International journal of production economics</i>, vol. 181, pt. A, str. 2-13.</li> <li>• Bogataj, D. (2013). Vlagaj v svoj dom, da boš dolgo živel in ti bo dobro na zemlji, (MEORL, serijska št. 13). Nova Gorica: MEDIFAS. ISBN 978-961-281-010-8.</li> <li>• Bogataj, D., Bogataj, M., Kavšek, M., Rogelj, V., Drobež, E. (2019). Socialna infrastruktura pametnih srebrnih vasi, (MEORL, serijska št. 26). Trebnje: Zavod INRISK. ISBN 978-961-94333-2-4.</li> <li>• Janež, P., Bogataj, M., Bogataj, D. (2020). Davek na nepremičnine v vrtincu demografskih sprememb : del 1, (MEORL, serijska št. 28). Trebnje: Zavod INRISK. ISBN 978-961-94333-4-8.</li> <li>• Rogelj, V., Bogataj, D. (2020). Upravljanje s specializiranim stanovanjskim skladom za oskrbo starostnikov = Housing stock management for older adults, (MEORL, serijska št. 27). Trebnje: Zavod Inrisk. ISBN 978-961-94333-3-1.</li> <li>• Janež, P., Bogataj, D. (2018). Obdavčevanje in vlaganje v infrastrukturo skupnosti za starejše kohorte v Sloveniji = Taxation and investment in community infrastructure for older cohorts in Slovenia. . V: Drobne, S. (Ur.), Grum, B. (ur.). Uvod v socialno infrastrukturo za stanovanjsko oskrbo starostnikov, (MEORL, serijska št. 25). Trebnje: Zavod Inrisk</li> </ul>
--

- Kavšek, M., Bogataj, D. (2017). Deinstitutionalizacija in starostnikom prijazne urbane transformacije. V: Grum, B. (ur.). Interdisciplinarna raziskovanja nepremičnin : izbrane znanstvene razprave. Ljubljana: Inštitut za nepremičninske vede.
- Rogelj, V., Bogataj, D. (2018). Planning the home and facility-based care dynamics using the multiple decrement approach: the case study for Slovenia. *IFAC-PapersOnLine* vol. 51, 11, str. 1004-1009.
- Rogelj, V., Bogataj, D. (2019). Social infrastructure of silver economy: literature review and research agenda. *IFAC-PapersOnLine* vol. 52, 13, str. 2680-2685
- Drobne, S., Janež, P., Bogataj, M., Bogataj, D. (2019). Taxation and revenues of central places as the regulator of available human resources in manufacturing - related to the bid rent curve. *IFAC-PapersOnLine* vol. 52, 13, str. 2674-2679
- Rogelj, V., Drobež, E., Kavšek, M., Bogataj, D. (2019). Capacity planning for ambient assisted living. *IFAC-PapersOnLine* vol. 52, 19, str. 265-270