

Spis treści

Wprowadzenie	XIII
Wykaz skrótów	XV
Literatura	XVII
Rozdział 1. Zagadnienia wstępne	1
1.1. Pojęcie nieruchomości	1
1.2. Rodzaje nieruchomości	3
1.3. Prawa związane z nieruchomościami	5
1.4. Rynek nieruchomości	10
1.5. Cykle koniunkturalne, wahania i trendy na rynku nieruchomości	12
1.6. Obrót nieruchomościami	13
1.7. Formy obrotu nieruchomościami	14
Rozdział 2. Pojęcie pośrednictwa i jego uwarunkowania prawne	17
2.1. Definicja pośrednictwa	17
2.2. Geneza regulacji prawnych zawodu pośrednika	17
2.3. Funkcje pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	23
2.4. Definicja zawodu pośrednika i licencji	24
2.5. Definicja działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa	25
2.6. Zakres czynności pośrednictwa	29
2.7. Przedmiot pośrednictwa	31
2.8. Zakres podmiotowy pośrednictwa	36
2.9. Formy wykonywania pośrednictwa	36
2.9.1. Pośrednik wykonujący samodzielnie czynności za- wodowe	38
2.9.2. Pomocnik jako osoba wspomagająca pośrednika	38
2.9.3. Przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	41
2.10. Formy zatrudnienia w pośrednictwie	42
2.10.1. Umowa o pracę	42
2.10.2. Umowa zlecenia	49
2.10.3. Umowa o dzieło	51

2.10.4. Umowa agencyjna	53
2.10.5. Samozatrudnienie	55
2.10.6. Wybór formy zatrudnienia	57
2.11. Uprawnienia kontrolne ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej...	57
2.12. Odpowiedzialność za działalność bez uprawnień	58
2.12.1. Zakres odpowiedzialności	58
2.12.2. Procedura postępowania	60
2.12.3. Sankcje	61
2.13. Usługi eksperckie i doradcze	62
Rozdział 3. System nadawania licencji	67
3.1. Wymogi kwalifikacyjne	67
3.1.1. Zdolność do czynności prawnych	68
3.1.2. Niekaralność za przestępstwa	68
3.1.3. Posiadanie wyższego wykształcenia	69
3.1.4. Ukończenie studiów podyplomowych	71
3.1.5. Praktyka zawodowa	73
3.2. Postępowanie kwalifikacyjne	74
3.2.1. Zadania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej	74
3.2.2. Zespół kwalifikacyjny	75
3.2.3. Wniosek o nadanie licencji	76
3.2.4. Procedura postępowania przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną	78
3.2.4.1. Etap wstępny	78
3.2.4.2. Egzamin pisemny	79
3.2.4.3. Egzamin ustny	80
3.2.4.4. Koszty postępowania	82
3.2.4.5. Nadanie licencji zawodowej	84
3.3. Wpis do centralnego rejestru pośredników	85
3.4. Warunki uzyskania licencji przez cudzoziemców	86
3.5. Uznawanie kwalifikacji zawodowych obywateli państw członkowskich UE lub państw członkowskich EFTA – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym ..	86
Rozdział 4. Organizacja praktyk zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami	92
4.1. Organizator praktyki zawodowej	92
4.2. Wniosek o odbycie praktyki	93
4.3. Prowadzący praktykę zawodową	93
4.4. Formy praktyk	95
4.5. Umowa o odbycie praktyki	97
4.6. Program zajęć	98

4.7. Zalecenia Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości w zakresie prowadzenia praktyk	100
4.8. Zaliczenie praktyki	102
Rozdział 5. Prawa i obowiązki pośrednika	105
5.1. Prawa pośrednika	105
5.2. Obowiązki pośrednika	108
5.2.1. Obowiązek wykonywania czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa	109
5.2.2. Obowiązek wykonywania czynności zawodowych zgodnie ze standardami zawodowymi	113
5.2.3. Przestrzeganie zasad etyki	118
5.2.4. Szczególna staranność przy wykonywaniu zawodu..	120
5.2.5. Ochrona interesów osób zamawiających usługi.....	123
5.2.6. Obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych.	128
5.2.7. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej	131
Rozdział 6. Umowa pośrednictwa	134
6.1. Definicja umowy pośrednictwa	134
6.2. Cechy umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ..	134
6.3. Strony umowy	135
6.3.1. Strona zamawiająca usługę	135
6.3.2. Zobowiązania strony zamawiającej usługę.....	137
6.3.3. Odpowiedzialność małżonków za zobowiązania zaciągnięte wobec pośredników	138
6.3.4. Strona wykonująca usługę.....	140
6.4. Klasyfikacja umów.....	144
6.4.1. Umowy na czas określony i na czasnieoznaczony ...	144
6.4.2. Umowy dwustronne i sieciowe	145
6.4.3. Umowy otwarte.....	145
6.4.4. Umowy z klauzulą wyłączności.....	147
6.4.5. Umowy o charakterze bezpośrednim.....	154
6.4.6. Wzorce i umowy uzgadniane indywidualnie	155
6.5. Negocjacje przed zawarciem umowy pośrednictwa	156
6.6. Składniki umowy pośrednictwa.....	157
6.7. Niedozwolone postanowienia umowne	160
6.8. Czynność zawarcia umowy pośrednictwa	166
6.9. Umowa pośrednictwa a wady oświadczenia woli zamawiającego	167
Rozdział 7. Wynagrodzenie pośrednika	170
7.1. Prawo do wynagrodzenia	170
7.2. Regulacja ustawowa.....	172

7.3. Standardy zawodowe w kwestii wynagrodzenia	174
7.4. Wysokość wynagrodzenia	175
7.5. Zwrot kosztów wykonanej usługi	176
7.6. Odsetki	178
7.7. Kara umowna	179
7.8. Egzekwowanie należności	179
Rozdział 8. Czynności pośrednictwa w praktyce	182
8.1. Klasyfikacja czynności pośrednictwa	182
8.2. Etapy w czynnościach pośrednictwa	184
8.3. Pozyskiwanie przedmiotów pośrednictwa i kontrahentów umów transakcyjnych.....	184
8.3.1. Akwizycja bierna i czynna.....	184
8.3.2. Prowadzenie baz danych	186
8.3.3. Rejestracja potencjalnych kontrahentów.....	187
8.4. Poznanie potrzeb strony zamawiającej usługę	188
8.5. Ocena nieruchomości przeznaczonej do obrotu.....	190
8.6. Weryfikacja ceny ofertowej.....	200
8.7. Przygotowanie oferty rynkowej.....	201
8.7.1. Pojęcie oferty	201
8.7.2. Treść oferty	202
8.7.3. Organizacja reklamy	203
8.7.4. System wielokrotnego oferowania oferty (MLS).....	205
8.8. Prezentacje nieruchomości	207
8.9. Dokumentowanie czynności zawodowych	210
8.10. Kojarzenie stron transakcji	211
8.11. Ocena zdolności kontrahenta do przeprowadzenia transakcji	212
8.12. Gromadzenie i ocena przydatności dokumentów	214
8.13. Udział pośrednika w negocjacjach	214
8.14. Mediacje	218
8.15. Usuwanie problemów.....	218
8.16. Komplementowanie dokumentów przed umową transakcyjną	219
8.17. Udział pośrednika w przygotowaniach do umowy przedwstępnej	220
8.17.1. Termin w umowie przedwstępnej	222
8.17.2. Zadatek	223
8.17.3. Formy umowy przedwstępnej	224
8.18. Zakończenie transakcji	226
8.19. Transakcja z umową warunkową	229
8.20. Organizacja rozliczeń stron transakcji	231

8.21. Sporządzanie protokołów przekazania przedmiotów transakcji	234
8.22. Archiwizacja spraw zakończonych	234
Rozdział 9. Źródła informacji w czynnościach zawodowych pośrednika	236
9.1. Uwagi wstępne	236
9.2. Dostęp do źródeł informacji	237
9.3. Księgi wieczyste	240
9.3.1. Ustrój i zasady organizacji ksiąg wieczystych	240
9.3.2. Rekojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych	246
9.3.3. Treść księgi wieczystej	249
9.4. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków) ...	254
9.4.1. Znaczenie ewidencji w obrocie nieruchomościami ...	254
9.4.2. Zakres ewidencji gruntów i budynków	256
9.4.3. Udostępnianie informacji z katastru	260
9.4.4. Aktualizacja danych w ewidencji	263
9.4.5. Rozwój katastru nieruchomości	264
9.5. Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia	265
9.6. Informacje o opłatach adiacenckich	268
9.7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	271
9.7.1. Znaczenie w obrocie nieruchomościami	271
9.7.2. Treść planu zagospodarowania przestrzennego	274
9.7.3. Decyzja o warunkach zabudowy	275
9.7.4. Tryb sporządzania planu	278
9.7.5. Opłata planistyczna	281
9.8. Wyłączenie gruntu spod produkcji rolnej i leśnej	283
9.9. Ewidencja ludności	285
9.10. Akta stanu cywilnego i dokumenty potwierdzające tożsamość	287
9.11. Krajowy Rejestr Sądowy	289
9.12. Rejestry spółdzielcze	290
9.13. Informacje prasowe i internetowe	293
9.14. Dane ze zbiorów statystycznych GUS	294
Rozdział 10. Współpraca pośrednika z przedstawicielami innych zawodów oraz instytucjami związanymi z obrotem nieruchomości	295
10.1. Przedstawiciele zawodów prawniczych	295
10.2. Geodeci	296
10.3. Podmioty związane z procesem budowlanym	298
10.4. Deweloperzy	299
10.5. Banki	300
10.6. Doradcy podatkowi	301

10.7. Rzeczoznawcy majątkowi	302
10.8. Radiesteci	303
Rozdział 11. Odpowiedzialność zawodowa pośredników	305
11.1. Funkcje odpowiedzialności zawodowej	305
11.2. Definicja przewinienia dyscyplinarnego	305
11.3. Wszczęcie postępowania w sprawie dyscyplinarnej	307
11.4. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej	310
11.5. Rozpoznanie sprawy	310
11.6. Prawo obwinionego do obrony	312
11.7. Rozstrzygnięcie postępowania wyjaśniającego	313
11.8. Decyzja o ukaraniu	314
11.9. Katalog kar	315
Rozdział 12. Odpowiedzialność cywilna i karna	317
12.1. Odpowiedzialność cywilna	317
12.1.1. Niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań	318
12.1.2. Ciężar dowodu winy i szkody	319
12.1.3. Szkoda	320
12.1.4. Związek przyczynowy	321
12.1.5. Konsekwencje niewykonania zobowiązań	322
12.2. Odpowiedzialność karna	322
12.2.1. Przestępstwo oszustwa	323
12.2.2. Fałszerstwo dokumentu	324
12.2.3. Ukrywanie dokumentów	325
12.2.4. Przestępstwa skarbowe	326
12.2.5. Przestępstwa przeciwko ochronie danych osobowych	327
12.2.6. Odpowiedzialność za naruszenie obowiązków związanych z przeciwdziałaniem wprowadzeniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł	330
12.3. Uwagi końcowe	335
Rozdział 13. Organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami	337
13.1. Geneza organizacji zawodowych	337
13.2. Cele i zadania Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości	338
13.3. Współpraca Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości na forum międzynarodowym	341
13.4. Działalność organizacji regionalnych	343

Akty prawne	345
Ustawa o gospodarce nieruchomościami	347
Ustawa zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw	357
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości	359
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości	379
Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami	387
Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami..	389