

Spis treści

Wprowadzenie	XIII
Wykaz skrótów	XV
Wykaz literatury	XIX
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	24
2.4. Definicja zawodu pośrednika i licencji	25
2.5. Definicja działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa	26
2.6. Zakres czynności pośrednictwa.....	30
2.7. Przedmiot pośrednictwa	33
2.8. Zakres podmiotowy pośrednictwa	37
2.9. Formy wykonywania pośrednictwa	38
2.9.1. Pośrednik wykonujący samodzielnie czynności zawodowe	40
2.9.2. Pomocnik jako osoba wspomagająca pośrednika..	40
2.9.3. Przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.....	47
2.10. Formy zatrudnienia w pośrednictwie	49
2.10.1. Umowa o pracę.....	49
2.10.2. Umowa zlecenia.....	55

2.10.3. Umowa o dzieło	58
2.10.4. Umowa agencyjna	60
2.10.5. Samozatrudnienie	62
2.10.6. Wybór formy zatrudnienia	65
2.11. Odpowiedzialność za działalność bez uprawnień	65
2.11.1. Zakres odpowiedzialności	65
2.11.2. Procedura postępowania	67
2.11.3. Sankcje	68
2.12. Usługi eksperckie i doradcze	69
Rozdział 3. Prawa i obowiązki pośrednika	75
3.1. Prawa pośrednika	75
3.2. Obowiązki pośrednika	79
3.2.1. Obowiązek wykonywania czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa	79
3.2.2. Obowiązek wykonywania czynności zawodowych zgodnie ze standardami zawodowymi	84
3.2.3. Przestrzeganie zasad etyki	89
3.2.3.1. Zasady ogólne	92
3.2.3.2. Rzetelność zawodowa	93
3.2.3.3. Kompetencja i profesjonalizm	93
3.2.3.4. Tajemnica zawodowa	94
3.2.3.5. Prestiż zawodu	96
3.2.4. Szczególna staranność przy wykonywaniu zawodu	99
3.2.5. Ochrona interesów osób zamawiających usługi	106
3.2.6. Obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych	111
3.2.7. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej	118
Rozdział 4. Umowa pośrednictwa	123
4.1. Definicja umowy pośrednictwa	123
4.2. Nazwa i forma umowy pośrednictwa	123
4.3. Cechy umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	125
4.4. Umowa pośrednictwa kontraktem starannego działania ...	126
4.5. Strony umowy	132
4.5.1. Strona zamawiająca usługę	133
4.5.2. Odpowiedzialność małżonków za zobowiązania zaciągnięte wobec pośredników	135

4.5.3. Zobowiązania strony zamawiającej usługę	137
4.5.4. Strona wykonująca usługę	139
4.6. Klasyfikacja umów	145
4.6.1. Umowy popytowe i podażowe	145
4.6.2. Umowy na czas określony i na czas nieoznaczony	146
4.6.3. Umowy dwustronne i sieciowe	148
4.6.4. Umowy o charakterze otwartym	149
4.6.5. Umowy z klauzulą wyłączności	150
4.6.5.1. Definicja wyłączności	151
4.6.5.2. Formy wyłączności w praktyce	154
4.6.5.3. Ochrona prawna wyłączności w umowach pośrednictwa	158
4.6.5.4. Wyłączność a niedozwolone klauzule umowne	164
4.6.5.5. Standardy zawodowe w kwestii wyłączności w pośrednictwie	166
4.6.5.6. Wybór pośrednictwa wyłącznego przez zamawiających	168
4.6.5.7. Umowy dotyczące ofert o charakterze bezpośrednim	172
4.6.6. Wzorce i umowy uzgadniane indywidualnie	174
4.7. Negocjacje przed zawarciem umowy pośrednictwa	175
4.8. Składniki umowy pośrednictwa	176
4.9. Niedozwolone postanowienia umowne	181
4.10. Czynność zawarcia umowy pośrednictwa	197
4.11. Umowa pośrednictwa a wady oświadczenia woli zamawiającego	200
4.12. Zakończenie umowy pośrednictwa	202
Rozdział 5. Wynagrodzenie pośrednika	205
5.1. Prawo do wynagrodzenia	205
5.2. Regulacja ustawowa	207
5.3. Standardy zawodowe w kwestii wynagrodzenia	211
5.4. Wysokość wynagrodzenia	213
5.5. Zwrot kosztów wykonanej usługi	215
5.6. Odsetki	217
5.7. Egzekwowanie należności	218
Rozdział 6. Czynności pośrednictwa w praktyce	221
6.1. Klasyfikacja czynności pośrednictwa	221
6.2. Etapy w czynnościach pośrednictwa	222

6.3. Pozyskiwanie przedmiotów pośrednictwa i kontrahentów umów transakcyjnych.....	223
6.3.1. Akwizycja bierna i czynna.....	223
6.3.2. Prowadzenie baz danych.....	225
6.3.3. Rejestracja potencjalnych kontrahentów	226
6.4. Poznanie potrzeb strony zamawiającej usługę.....	227
6.5. Ocena nieruchomości przeznaczonych do obrotu.....	229
6.6. Weryfikacja ceny ofertowej.....	240
6.7. Przygotowanie oferty rynkowej	242
6.7.1. Pojęcie oferty	242
6.7.2. Treść oferty	243
6.7.3. Organizacja reklamy	244
6.7.4. System wielokrotnego oferowania oferty (MLS) ..	247
6.8. Prezentacje nieruchomości.....	249
6.9. Dokumentowanie czynności zawodowych	252
6.10. Kojarzenie stron transakcji.....	253
6.11. Ocena zdolności kontrahenta do przeprowadzenia transakcji	254
6.12. Gromadzenie i ocena przydatności dokumentów	256
6.13. Udział pośrednika w negocjacjach.....	256
6.14. Mediacje	261
6.15. Usuwanie problemów.....	262
6.16. Kompletowanie dokumentów przed umową transakcyjną.....	263
6.17. Udział pośrednika w przygotowaniach do umowy przedwstępnej.....	264
6.17.1. Termin w umowie przedwstępnej.....	266
6.17.2. Zadatek	268
6.17.3. Formy umowy przedwstępnej.....	269
6.18. Zakończenie transakcji.....	271
6.19. Transakcja z umową warunkową	273
6.20. Organizacja rozliczeń stron transakcji	277
6.21. Sporządzanie protokołów przekazania przedmiotów transakcji	281
6.22. Archiwizacja spraw zakończonych	282
Rozdział 7. Źródła informacji w czynnościach zawodowych pośrednika	284
7.1. Uwagi wstępne	284
7.2. Dostęp do źródeł informacji.....	285
7.3. Księgi wieczyste.....	288

7.3.1.	Ustrój i zasady organizacji ksiąg wieczystych	288
7.3.2.	Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych	294
7.3.3.	Treść księgi wieczystej	297
7.4.	Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków)	303
7.4.1.	Znaczenie ewidencji w obrocie nieruchomościami	303
7.4.2.	Zakres ewidencji gruntów i budynków	305
7.4.3.	Udostępnianie informacji z katastru	309
7.4.4.	Aktualizacja danych w ewidencji	312
7.4.5.	Rozwój katastru nieruchomości	313
7.5.	Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia	314
7.6.	Informacje o opłatach adiacenckich	317
7.7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	320
7.7.1.	Znaczenie w obrocie nieruchomościami	320
7.7.2.	Treść planu zagospodarowania przestrzennego	323
7.7.3.	Decyzja o warunkach zabudowy	326
7.7.4.	Tryb sporządzania planu	328
7.7.5.	Opłata planistyczna	331
7.8.	Wyłączenie gruntu spod produkcji rolnej i leśnej	336
7.9.	Ewidencja ludności	338
7.10.	Akta stanu cywilnego i dokumenty potwierdzające tożsamość	340
7.11.	Krajowy Rejestr Sądowy	342
7.12.	Rejestry spółdzielcze	343
7.13.	Informacje prasowe i internetowe	347
7.14.	Dane ze zbiorów statystycznych GUS	347
Rozdział 8. Współpraca pośrednika z przedstawicielami innych zawodów oraz instytucjami związanymi z obrotem nieruchomości		
	349
8.1.	Przedstawiciele zawodów prawniczych	349
8.2.	Geodeci	350
8.3.	Podmioty związane z procesem budowlanym	352
8.4.	Deweloperzy	353
8.5.	Banki	354
8.6.	Doradcy podatkowi	355
8.7.	Rzeczoznawcy majątkowi	356
8.8.	Radiesteci	357
Rozdział 9. Odpowiedzialność zawodowa pośredników		359
9.1.	Funkcje odpowiedzialności zawodowej	359
9.2.	Definicja przewinienia dyscyplinarnego	360
9.3.	Wszczęcie postępowania w sprawie dyscyplinarnej	361

9.4. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej	365
9.5. Rozpoznanie sprawy	366
9.6. Udział obwinionego w postępowaniu wyjaśniającym	367
9.7. Rozstrzygnięcie postępowania wyjaśniającego	368
9.8. Decyzja o ukaraniu.....	369
9.9. Katalog kar	373
9.10. Wpis kary do centralnego rejestru pośredników i zatarcie ukarania	375
Rozdział 10. Odpowiedzialność cywilna i karna	377
10.1. Odpowiedzialność cywilna	377
10.1.1. Niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań	378
10.1.2. Ciężar dowodu winy i szkody.....	379
10.1.3. Szkoda.....	380
10.1.4. Związek przyczynowy	381
10.1.5. Konsekwencje niewykonania zobowiązań	382
10.2. Odpowiedzialność karna	383
10.2.1. Przestępstwo oszustwa.....	383
10.2.2. Nadużycie zaufania.....	384
10.2.3. Fałszerstwo dokumentu	385
10.2.4. Ukrywanie dokumentów	386
10.2.5. Przestępstwa skarbowe	387
10.2.6. Przestępstwa przeciwko ochronie danych osobowych	388
10.2.7. Odpowiedzialność za naruszenie obowiązków związanych z przeciwdziałaniem praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu	392
10.3. Uwagi końcowe.....	397
Rozdział 11. Organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami	399
11.1. Geneza organizacji zawodowych.....	399
11.2. Cele i zadania Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości ..	400
11.3. Współpraca Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości na forum międzynarodowym	404
11.4. Działalność organizacji regionalnych	406
Akty prawne	409
Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741) tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz.U. Nr 102, poz. 651).....	411

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości z dnia 11 stycznia 2008 r. (Dz.U. Nr 11, poz. 66).....	424
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości z dnia 30 lipca 2010 r. (Dz.U. Nr 140, poz. 945)...	432
Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami z dnia 12 października 2010 r. (Dz.U. Nr 205, poz. 1358).....	440
Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami...	442