

Wprowadzenie

W latach 90. nastąpił w Polsce zauważalny rozwój rynku nieruchomości oraz zawodów związanych z obsługą tego rynku. Od 1.1.1998 r. weszła w życie pierwsza powojenna regulacja prawna problematyki pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Powstały organizacje zawodowe o zasięgu krajowym i regionalnym, zrzeszające pośredników i przedstawicieli zawodów pokrewnych. Ewolucja praktyki związanej z organizacją transakcji na rynku nieruchomości stała się bardziej dynamiczna niż rozwój towarzyszącej jej teorii. Zrodziła się zatem potrzeba podjęcia rozważań mających na celu wyjaśnienie kluczowych zagadnień pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zwłaszcza w świetle regulacji prawnych dokonanych w latach 1998–2008 oraz kształtowania się w tym zakresie doświadczeń zawodowych pośredników. Z myślą o wyjaśnieniu podstawowych pojęć i zagadnień z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami powstała niniejsza praca.

Książka jest adresowana zarówno do kandydatów na pośredników, jak i osób świadczących usługi w tym sektorze rynku. Do przyszłych adeptów zawodu są skierowane szczególnie te części pracy, które omawiają zagadnienie statusu prawnego zawodu. Rozdziały prezentujące prawa i obowiązki, a także czynności pośrednika w praktyce oraz problematyka odpowiedzialności zawodowej, cywilnej i karnej są skierowane zasadniczo do osób prowadzących działalność pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jako przedsiębiorcy lub zatrudnionych w biurach pośrednictwa. Do tej głównie grupy Czytelników jest adresowany także rozdział 9, obejmujący problematykę źródeł informacji o nieruchomościach, istotnych z punktu widzenia wykonywania czynności pośrednictwa. We wszystkich częściach książki znajdują pomocne w edukacji informacje osoby przygotowujące się do wykonywania zawodu w ramach studiów podyplomowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz studiów wyższych kształcących w tym kierunku.

Proponowana do lektury publikacja zawiera, jak sugeruje tytuł, podstawową wiedzę o pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, prawnych i organizacyjnych aspektach organizacji usług w tym sektorze. Pośrednikom wykonującym czynności zawodowe może pomóc w prawidłowym tworzeniu

i doskonaleniu ich warsztatu pracy oraz kształtowaniu właściwych relacji z osobami zamawiającymi usługi. Kandydatom na pośredników ułatwi przygotowanie się do podjęcia pracy zawodowej.

Celem książki nie było omówienie w sposób wyczerpujący całości problematyki pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Świadomie zrezygnowano z kompleksowego przedstawienia wielu instytucji o charakterze administracyjno- i cywilnoprawnym, związanych z przeprowadzaniem transakcji na rynku nieruchomości. Celowo pominięto zagadnienie opodatkowania obrotu nieruchomościami. Wskazane przykładowo dziedziny wiedzy, biorąc pod uwagę ich znaczenie poznawcze i przydatność w praktyce, wymagają bowiem odrębnych i obszernych opracowań.

Potrzeba wydania 3 publikacji wynikała z wyczerpania nakładu 2 oraz aktualizacji niektórych kwestii w konsekwencji zmian, jakie zaszły w przepisach prawa dotyczących wykonywania zawodu pośrednika oraz obrotu nieruchomościami. W tymże wydaniu dokonano korekt i uzupełnień wynikających z doświadczeń zaczerpniętych z praktyki zawodowej oraz orzecznictwa sądowego. Zasadniczy model konstrukcyjny pracy został zachowany.

Autor składa szczególne podziękowanie Andrzejowi Hołowni, redaktorowi naczelnemu Nieruchomości C.H. Beck, za inspirację w podjęciu przedmiotowej problematyki oraz Leszkowi Hardkowi, Prezydentowi Polskiej Federacji Rynku, za życzliwe uwagi przekazane podczas przygotowania tekstu wydania 3.