

Spis treści

Wstęp	9
ROZDZIAŁ 1. Podstawowe informacje o nieruchomościach	13
1.1. Konstytucyjne gwarancje ochrony własności	13
1.2. Nieruchomość jako składnik mienia i przedmiot praw	18
1.3. Rodzaje i cechy nieruchomości	21
1.4. Części składowe, przynależności i pożytki	28
ROZDZIAŁ 2. Własność i inne prawa rzeczowe. Formy władania nieruchomością	33
2.1. Własność i współwłasność	33
2.2. Użytkowanie wieczyste	40
2.3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	47
2.4. Ograniczone prawa rzeczowe	57
2.4.1. Ogólna charakterystyka ograniczonych praw rzeczowych	57
2.4.2. Użytkowanie	58
2.4.3. Służebności	59
2.4.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	64
2.4.5. Zastaw	65
2.4.6. Hipoteka	68
2.5. Posiadanie	77
2.6. Najem i dzierżawa	83
ROZDZIAŁ 3. Rynek nieruchomości	94
3.1. Pojęcie rynku nieruchomości i czynniki wpływające na jego funkcjonowanie ..	94
3.2. Znaczenie rynku nieruchomości w gospodarce	102
3.3. Funkcje nieruchomości	104
3.4. Uczestnicy rynku nieruchomości	106
ROZDZIAŁ 4. Nieruchomość jako przedmiot obrotu rynkowego	109
4.1. Pojęcie obrotu nieruchomościami	109
4.2. Cena a wartość nieruchomości	114
4.3. Formy zbywania nieruchomości na rynku	117

ROZDZIAŁ 5. Źródła informacji o nieruchomościach	119
5.1. Identyfikacja nieruchomości	119
5.2. Księgi wieczyste	125
5.3. Kataster nieruchomości	134
5.4. Mapa zasadnicza	147
5.5. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu	150
5.6. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	154
ROZDZIAŁ 6. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jako działalność zawodowa	159
6.1. Status prawny pośrednika w obrocie nieruchomościami	159
6.1.1. Zakres czynności pośrednika w obrocie nieruchomościami	160
6.1.2. Wymogi kwalifikacyjne	162
6.1.3. Kształcenie teoretyczne i praktyczne	163
6.1.4. System nadawania licencji zawodowych	166
6.1.5. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych	170
6.1.6. Prawa i obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami	171
6.1.7. Odpowiedzialność zawodowa i pojęcie szczególnej staranności	174
6.2. Organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami	177
6.3. Standardy zawodowe i etyka zawodowa pośredników w obrocie nieruchomościami	185
ROZDZIAŁ 7. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	187
7.1. Forma i treść umowy	187
7.2. Prawa i obowiązki stron	189
7.3. Rodzaje umów pośrednictwa	191
7.4. Okres obowiązywania umowy	195
7.5. Wynagrodzenie pośrednika	196
ROZDZIAŁ 8. Działalność zawodowa pośrednika w obrocie nieruchomościami	199
8.1. Cechy osobowościowe i wizerunek pośrednika	199
8.1.1. Znaczenie cech osobowościowych	199
8.1.2. Pierwsze wrażenie	201
8.1.3. Recepta na sukces	203
8.2. System wielokrotnego oferowania (MLS)	204
8.3. Pozyskiwanie nieruchomości do transakcji	208
8.3.1. Znajomość lokalnego rynku nieruchomości	208
8.3.2. Kontakty z właścicielami nieruchomości. Przyjęcie oferty	210
8.3.3. Weryfikacja stanu prawnego nieruchomości	212
8.3.4. Wizja lokalna – identyfikacja stanu użytkowego nieruchomości i weryfikacja ceny ofertowej	214
8.3.5. Plan reklamy i przygotowanie nieruchomości do prezentacji	216
8.4. Pozyskiwanie osób zainteresowanych transakcją	219
8.4.1. Kontakty z klientami kupującymi, analizowanie ich potrzeb i możliwości nabywczych	219
8.4.2. Prezentacja nieruchomości	223
8.5. Kojarzenie stron transakcji	225
8.5.1. Negocjowanie warunków transakcji	225
8.5.2. Mediacje między stronami transakcji	230
8.5.3. Techniki negocjacyjne	233

8.6. Czynności związane z zawarciem transakcji	237
8.6.1. Ustalenie terminów związanych z zawarciem transakcji	237
8.6.2. Sporządzenie umowy przedwstępnej	238
8.6.3. Umowa warunkowa	240
8.6.4. Zawarcie umowy ostatecznej	249
8.6.5. Dokumentowanie przebiegu transakcji	250
ROZDZIAŁ 9. Współpraca pośrednika w obrocie nieruchomościami z innymi uczestnikami rynku nieruchomości	253
9.1. Współpraca z rzeczoznawcami majątkowymi	253
9.2. Współpraca z zarządcami nieruchomości	256
9.3. Notariusz w obrocie nieruchomościami	259
9.4. Współpraca z innymi podmiotami	265
ROZDZIAŁ 10. Podatki i opłaty związane z nieruchomościami	270
10.1. Podatek i podstawy prawne opodatkowania	270
10.2. Nieruchomość jako przedmiot opodatkowania	272
10.2.1. Podatek od nieruchomości	273
10.2.2. Podatek rolny	280
10.2.3. Podatek leśny	287
10.3. Podatki i opłaty występujące w obrocie nieruchomościami	290
10.3.1. Podatek od czynności cywilnoprawnych	290
10.3.2. Podatek dochodowy	294
10.3.3. Podatek od spadków i darowizn	313
10.3.4. Podatek od towarów i usług (VAT)	322
10.3.5. Taksa notarialna	333
ROZDZIAŁ 11. Zabezpieczenia finansowe i prawne stosowane w obrocie nieruchomościami	340
11.1. Informacje wprowadzające	340
11.2. Zabezpieczanie transakcji	342
11.2.1. Zabezpieczenia umowne	342
11.2.2. Depozyty	346
11.2.3. Rachunki powiernicze	350
11.2.4. Weksle	352
11.2.5. Zabezpieczenie hipoteczne	355
11.2.6. Zabezpieczanie należności pośrednika	357
11.3. Egzekucja komornicza	358
11.3.1. Postępowanie i organy egzekucyjne	358
11.3.2. Egzekucja z ruchomości	366
11.3.3. Egzekucja z wynagrodzenia za pracę	367
11.3.4. Egzekucja z rachunku bankowego	368
11.3.5. Egzekucja z wierzytelności	369
11.3.6. Egzekucja z nieruchomości	370
11.3.7. Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości lub użytkowania wieczystego	381
11.3.8. Egzekucja z innych praw majątkowych	383
11.3.9. Podział sumy uzyskanej z egzekucji	384

ROZDZIAŁ 12. Współpraca pośrednika w obrocie nieruchomościami z instytucjami finansowymi i bankami	387
12.1. Finansowanie transakcji w obrocie nieruchomościami	387
12.2. Ryzyko finansowania na rynku nieruchomości	392
12.3. Metody finansowania rynku nieruchomości	395
12.4. Instytucje ubezpieczeniowe, fundusze emerytalne i powiernicze	401
12.5. Produkty bankowe – kredyty i pożyczki	404
12.6. Banki hipoteczne i kasy mieszkaniowe	414
12.7. Rządowy program „Rodzina na swoim”	417
12.8. Rachunek powierniczy – rachunek bezpieczeństwa w obrocie nieruchomościami	424
ROZDZIAŁ 13. Zarządzanie biurem pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	432
13.1. Formy organizacyjno-prawne prowadzenia działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	432
13.2. Czynności związane z uruchomieniem działalności biura	437
13.2.1. Ustalenie celów działalności i zadań biura, a także środków niezbędnych do uruchomienia działalności biura	437
13.2.2. Analiza otoczenia rynkowego	439
13.2.3. Rejestracja działalności gospodarczej oraz jej uruchomienie	441
13.3. Organizacja i zarządzanie biurem pośrednictwa	445
13.4. Zasady i techniki pracy biurowej	453
13.5. Opodatkowanie działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami	455
13.6. Monitorowanie otoczenia prawnego	461
13.6.1. Ubezpieczenie działalności zawodowej	461
13.6.2. Ochrona danych osobowych	464
13.6.3. Zasady przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu	470
ROZDZIAŁ 14. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców	476
14.1. Zakres regulacji ustawowej	476
14.2. Pojęcie „cudzoziemiec”	477
14.3. Zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców	479
14.4. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców bez zezwolenia	484
ROZDZIAŁ 15. Funkcjonowanie rynków nieruchomości w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej	488
15.1. Uwarunkowania rozwoju rynków nieruchomości w Unii Europejskiej	488
15.2. Zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami w państwach Unii Europejskiej	497
15.3. Wpływ światowego kryzysu finansowego na europejskie rynki nieruchomości	499
15.4. Przegląd rynków nieruchomości w Europie	514
ROZDZIAŁ 16. Doradztwo na rynku nieruchomości	527
16.1. Doradztwo na rynku nieruchomości jako zawód	527
16.2. Obszar i zakres działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami jako doradcy na rynku nieruchomości	531
16.3. Rynek nieruchomości jako przedmiot doradztwa	533
16.4. Metody i narzędzia pracy pośrednika jako doradcy. Przykłady ekspertyz i doradztwa	536
Literatura	544
Wykaz skrótów	554