

MINIMUM PROGRAMOWE

dla kandydatów na Doradcę Rynku Nieruchomości PTEiDRN

Minimum programowe określa zagadnienia tematyczne obowiązujące kandydatów na Doradcę Rynku Nieruchomości PTEiDRN przystępujących do postępowania kwalifikacyjnego. Zagadnienia podzielone są na cztery grupy tematyczne, a pod każdą grupą zamieszczono zalecaną literaturę i źródła prawne.

Grupy tematyczne obejmują:

- I. Zagadnienia prawne
- II. Zagadnienia ekonomiczne
- III. Zagadnienia techniczne
- IV. Zagadnienia interpersonalne

Na poszczególne grupy tematyczne składa się ogólnie dostępna bogata literatura tematu, orzecznictwo, akty prawne oraz materiały dydaktyczne Powszechnej Akademii Nieruchomości PTEiDRN prowadzonej od 2006 roku.

Celem należytego przygotowania do postępowania kwalifikacyjnego kandydat powinien zgłębić objęte Minimum programowym zagadnienia, korzystając z proponowanej literatury i samodzielnie pozyskanych źródeł wiedzy.

Ukończenie postępowania kwalifikacyjnego z wynikiem pozytywnym i uzyskanie tytułu Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN będzie możliwe poprzez wykazanie się interdyscyplinarną wiedzą teoretyczną i praktyczną niezbędną do poprawnego wykonywania usług doradcy rynku nieruchomości.

I. Zagadnienia prawne obejmują:

1. Znajomość ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności w zakresie:
 - a. Zasobów nieruchomości
 - b. Użytkowania wieczystego
 - c. Cen, opłat i rozliczeń za nieruchomości
 - d. Scaleń i podziałów nieruchomości
 - e. Prawa pierwokupu nieruchomości
 - f. Wywłaszczania nieruchomości, odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości oraz zasad ich zwrotu
 - g. Kosztów budowy urządzeń infrastruktury technicznej
 - h. Określania wartości nieruchomości
 - i. Badania rynku nieruchomości
 - j. Uwłaszczenia osób prawnych

2. Zagadnienia prawa cywilnego i administracyjnego obejmujące głównie:

- a. Podstawowe zasady prawa cywilnego
- b. Zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych
- c. Zagadnienia dotyczące mienia
- d. Czynności prawne, ich formy i wady
- e. Pełnomocnictwo – rodzaje i formy, w tym prokura
- f. Przedawnienie roszczeń i jego skutki
- g. Własność – treść, wykonywanie, nabycie, utrata, ochrona
- h. Zasiedzenie
- i. Współwłasność
- j. Użytkowanie wieczyste
- k. Ograniczone prawa rzeczowe
- l. Służebności, w tym służebność przesyłu
- m. Zobowiązania, w tym wykonanie i skutki ich niewykonania
- n. Bezpodstawne wzbogacenie i czyny niedozwolone
- o. Sprzedaż
- p. Rękojmia za wady
- q. Prawo odkupu i prawo pierwokupu
- r. Umowa o roboty budowlane
- s. Najem i dzierżawa nieruchomości
- t. Najem lokali mieszkalnych, w tym najem okazjonalny
- u. Spadki – dziedziczenie ustawowe i testamentowe
- v. Ustawowy i umowny ustrój majątkowy
- w. Wspólność i rozdzielnosc majątkowa
- x. Pokrewieństwo i powinowactwo

3. Planowanie przestrzenne

4. Prawo geodezyjne i kartograficzne

5. Normowanie stanów prawnych nieruchomości

6. Własność lokali

7. Spółdzielczość mieszkaniowa

8. Księgi wieczyste i hipoteka

9. Ochrona środowiska, w tym: wycinka drzew lub krzewów – zezwolenie, zwolnienia, opłaty

10. Ochrona gruntów rolnych i leśnych

11. Odrolnienia gruntów

12. Kształtowanie ustroju rolnego

13. Niedozwolone klauzule umowne na rynku nieruchomości

14. Ochrona danych osobowych

15. Obowiązki dewelopera – ustawowe zabezpieczenia interesu konsumenckiego

16. Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Źródła:

Ustawa z 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U.2012.647 – tekst jednolity

Ustawa z 17.05.1989 Prawo geodezyjne i kartograficzne, Dz.U.2010.193.1287 - tekst jednolity

Ustawa z 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami, Dz.U.2010.102.651 - tekst jednolity

Ustawa z 14.06.1960 Kodeks postępowania administracyjnego, Dz.U.2013.267 - tekst jednolity

Ustawa z 06.07.1982 o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U.2001.124.1361 - tekst jednolity

Ustawa z 23.04.1964 Kodeks cywilny, Dz.U.1964.16.93 z późn. zm.

Ustawa z 17.11.1964 Kodeks postępowania cywilnego Dz.U.1964.43.296 z późn. zm.

Ustawa z 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Dz.U.2005.31.266 - tekst jednolity

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości, Dz.U.2012.11

Ustawa z 24.06.1994 o własność lokali, Dz.U.2000.80.903 - tekst jednolity

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 19.12.1994 w sprawie trybu egzekucji z lokali stanowiących odrębne nieruchomości, Dz.U.1994.136.710

Ustawa z 16.09.1994 Prawo spółdzielcze, Dz.U.2003.188.1848 - tekst jednolity

Ustawa z 24.03.1920 o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców Dz.U.2004.167.1758 - tekst jednolity

Ustawa z 26.10.1995 o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Dz.U.2013.255 - tekst jednolity

Ustawa z 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U.2003.119.1116 - tekst jednolity

Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz.U.2004.121.1266 - tekst jednolity

Ustawa z 11.04.2003 o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz.U.2012.803 - tekst jednolity

Ustawa z 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy, Dz.U.2012.788 - tekst jednolity

Ustawa z 15.09.2000 Kodeks spółek handlowych, Dz.U.2000.94.1037 z późn. zm.

Przykładowa literatura:

G. Bieniek i in., Komentarz do kodeksu cywilnego – Księga trzecia Zobowiązania, Warszawa 2007

E. Gniewek, Prawo rzeczowe, wyd. 7, Warszawa 2008

J. Chałas i in., Kodeks postępowania cywilnego po zmianach z wyjaśnieniami ekspertów, Warszawa 2006

A. Mączyński, Prawo do mieszkania w świetle Konstytucji RP, w: Godność człowieka a prawa ekonomiczne i socjalne, Biuro RPO, Warszawa 2003

A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2006

R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2007

R. Strzelczyk, Prawo obrotu nieruchomościami. C.H.Beck, Warszawa 2010

E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2011

A. Stefańska, Elektroniczna księga wieczysta. Warszawa 2006

F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz, Warszawa 2002

B. Rakoczy, Ustawa o lasach. Komentarz, Warszawa 2010

M. Żak, Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców. Komentarz do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 20 lutego 2004 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy o opłacie skarbowej, Warszawa 2004

W. Morawski (red.), T. Brzezicki, K. Lasiński-Sulecki, O. Łunarski, P. Majka, J. Wantoch-Rekowski, Podatek od nieruchomości w orzecznictwie sądów administracyjnych. Komentarz. Warszawa 2012

K. Płonka-Bielanin, T. Moll, Partnerstwo publiczno-prywatne. Komentarz, Warszawa 2012

K. Pietrzykowski, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2006

G. Bieniek, Z problematyki stosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce notarialnej, Rejent 2003, nr 9

A. Jedliński, Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych, Gdańsk 2005
M. Kędzierska, Rynek wynajmu mieszkań. Luty 2009, Analityk Rynku Nieruchomości Wynajem.pl, Internet
Belniak S., Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysoko rozwiniętych, Kraków 2001,
Almanach polskiego rynku nieruchomości, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Warszawa 2003
Materiały dydaktyczne Powszechnej Akademii Nieruchomości PTEiDRN, Warszawa 2006-2017

II. Zagadnienia ekonomiczne obejmują:

1. Nieruchomość jako dobro ekonomiczne
 - a. Cechy nieruchomości
 - b. Cykl życia nieruchomości
 - c. Funkcje nieruchomości w gospodarce rynkowej
2. Rynek nieruchomości oraz podstawy jego funkcjonowania
 - a. Definicja, miejsce i rola rynku nieruchomości
 - b. Cechy rynku nieruchomości
 - c. Funkcje pełnione przez rynek nieruchomości
 - d. Popyt, podaż i cena na rynku nieruchomości
 - e. Badanie i analiza rynku, w tym analiza SWOT
3. Wartość nieruchomości
 - a. Istota i kategoria wartości ekonomicznej
 - b. Czynniki wpływające na poziom wartości ekonomicznej nieruchomości
 - c. Cena a wartość nieruchomości
4. Inwestowanie w nieruchomości
 - a. Nieruchomość jako przedmiot inwestowania
 - b. Zalety i wady inwestowania w nieruchomości
 - c. Nieruchomość jako źródło uzyskiwania dochodu
 - d. Nieruchomość jako instrument chroniący przed inflacją
 - e. Nieruchomość jako podstawa osiągnięcia ulg podatkowych
 - f. Nieruchomość jako podstawa zabezpieczenia kredytu
 - g. Nieruchomość jako niepodzielny instrument finansowy
 - h. Ryzyko inwestowania w nieruchomości

- i. Nieruchomość jako inwestycja aktywna, wymagająca zarządzania
 - j. Metody niwelowania wad nieruchomości jako instrumentu finansowego
 - k. Inwestorzy na rynku nieruchomości
5. Podatki w nieruchomościach
- a. Podatek dochodowy od sprzedaży nieruchomości
 - b. Opodatkowanie najmu
 - c. Ulgi i zwolnienia podatkowe
 - d. Opodatkowanie działalności gospodarczej w zakresie zawodów rynku nieruchomości

Źródła:

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. 1991 nr 80, poz. 350 z późn. zm.)
 Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. 1992 nr 21, poz. 86 z późn. zm.).
 Ustawa ordynacja podatkowa Dz.U. 1997 nr 137 poz. 926

Przykładowa literatura:

E. Kucharska-Stasiak, Nieruchomość w gospodarce rynkowej, PWN, Warszawa 2006
 A. Hopfer, R. Cellmer, Rynek nieruchomości, Olsztyn 1997
 E. Kucharska-Stasiak, Nieruchomości a rynek, Warszawa, 1997 rok
 K. Jajuga, T. Jajuga, Inwestycje, Warszawa 2006
 H. Henzel, Inwestycje na rynku nieruchomości, Katowice 2004
 M. Bryx, Rynek nieruchomości, Warszawa 2006
 Brodziński M. G., Jankowski J., Mieszkalnictwo w gospodarce rynkowej, Warszawa 2004,
 Bryx M., Matkowski R., Inwestycje w nieruchomości, Warszawa 2001,
 Brzeski W. J., Sektor nieruchomości w gospodarce rynkowej, Świat Nieruchomości nr 46/2004,
 Bryx M., Rynek nieruchomości w Polsce, Praca Zbiorowa, Wybrane aspekty inwestowania na rynku nieruchomości w Polsce, red. M. Bryx, R. Matkowski, Warszawa 2001,
 Materiały dydaktyczne Powszechnej Akademii Nieruchomości PTEiDRN, Warszawa 2006-2017

III. Zagadnienia techniczne obejmują:

1. Zagadnienia prawa budowlanego, w tym:
 - a. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - b. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego
 - c. Projekt budowlany
 - d. Odstępstwa od projektu budowlanego (istotne i nieistotne – procedury)
 - e. Organy administracji architektoniczno-budowlanej
 - f. Pozwolenie na budowę
 - g. Proces budowy obiektu budowlanego
 - h. Dziennik budowy
 - i. Oddawanie do użytku obiektów budowlanych
 - j. Utrzymanie obiektów budowlanych
 - k. Książka obiektu budowlanego

2. Decyzje administracyjne w procesie inwestycyjnym
3. Skutki prawne samowoli budowlanej i sposoby jej legalizacji
4. Prawo do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane
5. Ochrona zabytków
6. Inwentaryzacja obiektu budowlanego
7. Analiza due diligence
8. Komerccjalizacja obiektów
9. Zarządzanie nieruchomościami, w tym:
 - a. Specyfika zarządzania nieruchomościami
 - b. Umowa o zarządzanie
 - c. Zarząd nieruchomością wspólną
 - d. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej
 - e. Tryb podejmowania uchwał i ich zaskarżanie
 - f. Zebranie właścicieli
 - g. Wpływ zarządzania na wartość nieruchomości
 - h. Plan zarządzania
 - i. Planowanie prac remontowych
 - j. Nadzór nad wykonywaniem prac remontowych i skutków usuwania awarii
 - k. Przychody i koszty związane z użytkowaniem nieruchomości
10. Gospodarka odpadami i ściekami
11. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, w tym:
 - a. Zakres podmiotowy i przedmiotowy pośrednictwa
 - b. Umowa pośrednictwa
 - c. Prawa i obowiązki zamawiającego
 - d. Prawa i obowiązki pośrednika
 - e. Badanie lokalnego rynku nieruchomości pod kątem poziomu cen sprzedaży i wysokości czynszów najmu
 - f. Badanie porównawcze stanu dokumentacyjnego nieruchomości ze stanem faktycznym
 - g. Czynności pośrednictwa
12. Charakterystyka energetyczna budynków i audyt energetyczny
13. Rzeczoznawstwo majątkowe, w tym rodzaje i metody wyceny nieruchomości
14. Standardy zawodów rynku nieruchomości
15. Metodologia opracowywania raportów diagnostycznych na polskim rynku nieruchomości

16. Doradztwo rynku nieruchomości jako samodzielna profesja
17. Interdyscyplinarność doradztwa rynku nieruchomości
18. Standard PTEiDRN wykonywania ekspertyzy
19. Standard PTEiDRN wykonywania opracowania
20. Standard PTEiDRN wykonywania opinii
21. Umowa o doradztwo na rynku nieruchomości
22. Wykorzystanie nowoczesnych technologii w pracy zawodów rynku nieruchomości

Źródła:

Ustawa z 07.07.1994 Prawo budowlane, Dz.U. 2010.243 – tekst jednolity
Rozporządzenie z 12.04.2002 w sprawie określenia warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U.2002.75.690
Ustawa z 23.07.2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz.U.2003.162.1568
Ustawa z 27.04.2001 Prawo ochrony środowiska, Dz.U.2008.25.150 – tekst jednolity
Ustawa z 14.12.2012 o odpadach, Dz. U. z dnia 8 stycznia 2013
Ustawa z 7. 06.2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, Dz.U.2006.123.858 – tekst jednolity

Przykładowa literatura:

R. Dziwiński, P. Ziemiński, Prawo budowlane. Komentarz, wyd. II, Warszawa 2006
M.Chierka (red.), P. Antoniak, F. Elżanowski, K. Wąsowski, Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Komentarz, Warszawa 2010
P. Bojarski, W. Radecki, J. Rotko, Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Komentarz, Warszawa 2011
J. Olszewska-Stompel, Rodzaje dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy, oraz formy, w jakich te dokumenty mogą być składane. Komentarz Lex/El. 2012
W. Radecki, Utrzymanie czystości i porządku w gminach. Komentarz, wyd. IV, Warszawa 2012
E. Kucharska – Stasiak, Doradztwo na rynku nieruchomości, materiały z wykładu dla PTEiDRN, Wrocław 2008
Z. Kubiński, Doradztwo umowa doradztwa na rynku nieruchomości, materiały z wykładu dla PTEiDRN, Łódź 2008
Hopfer Andrzej prof. zw. dr hab., Rynek nieruchomości, Internet <http://www.wsgn.pl/druki/195.pdf>
ConsulTriX K. Górak, Analiza due diligence, Internat 2008, archiwum.parp.gov.pl/partnerinfo/przewodnik/01dz36.rtf
M. Bryx, Wprowadzenie do zarządzania nieruchomością, Warszawa 2004,
A. Nalepka, Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi w Polsce, Kraków 2007,
E. Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, Warszawa 2010,
Materiały dydaktyczne Powszechnej Akademii Nieruchomości PTEiDRN, Warszawa 2006-2017

IV. Zagadnienia interpersonalne obejmują:

1. Sztuka budowania relacji z klientami
2. Wizerunek biznesowy
3. Wizerunek miejsca pracy
4. Etykieta telefoniczna
5. Etykieta biznesowa

6. Zasady wyznaczania celów
7. Elementy osiągania zamierzonych celów
8. Automatyzacja
9. Komunikacja werbalna i niewerbalna
10. Sztuka komunikowania się
11. Pokonywanie barier komunikacyjnych
12. Zarządzanie emocjami
13. Etapy prowadzenia negocjacji
14. Strategie wpływu społecznego
15. Własne doświadczenia w relacjach z klientami
- 16. Obsługa klienta trudnego**

Przykładowa literatura:

G. Białopiotrowicz, Psychologia sprzedaży nieruchomości, Warszawa 2010
A. Collins, Język ciała, gestów i zachowań, Warszawa 2003
A. Ygnasik, Sztuka przekonywania, Warszawa 1994
S. Vieyra, Składniki sukcesu pośrednika i zarządcy nieruchomości, Warszawa 2002
G. Białopiotrowicz, Kreowanie wizerunku w biznesie i polityce, Warszawa 2010
Materiały dydaktyczne Powszechnej Akademii Nieruchomości PTEiDRN, Warszawa 2006-2017

Opracowała Centralna Komisja Kwalifikacyjna PTEiDRN

Za CKK Andrzej Jakiel, przewodniczący

Przyjęto uchwałą Zarządu PTEiDRN dnia 15. 06. 2013 roku.

Uchwała zmieniająca z dnia 24. 10. 2017 roku