

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 na polskim rynku nieruchomości usług doradcy rynku nieruchomości.

I. Zagadnienia prawne obejmują:

- 1. Znajomość ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności w zakresie:
 - a. Zasobów 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
- 2. Zagadnienia prawa cywilnego i administracyjnego obejmujące głównie:
 - a. Podstawowe zasady prawa cywilnego
 - b. Czynności prawne, ich formy i wady
 - c. Pełnomocnictwo – rodzaje i formy, w tym prokura
 - d. Przedawnienie roszczeń i jego skutki
 - e. Własność – treść, wykonywanie, nabycie, utrata, ochrona

- f. Zasiedzenie
 - g. Współwłasność
 - h. Ograniczone prawa rzeczowe
 - i. Służebności, w tym służebność przesyłu
 - j. Zobowiązania, w tym wykonanie i skutki ich niewykonania
 - k. Bezpodstawne wzbogacenie i czyny niedozwolone
 - l. Sprzedaż
 - m. Rękojmia za wady
 - n. Prawo odkupu i prawo pierwokupu
 - o. Umowa o roboty budowlane
 - p. Najem i dzierżawa nieruchomości
 - q. Najem lokali mieszkalnych, w tym najem okazjonalny i instytucjonalny
 - r. Spadki – dziedziczenie ustawowe i testamentowe
 - s. Ustawowy i umowny ustrój majątkowy
 - t. Wspólność i rozdzielność majątkowa
 - u. 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 - RODO
 - 15. Obowiązki dewelopera – ustawowe zabezpieczenia interesu konsumenckiego
 - 16. Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców
 - 17. Przeciwdziałanie prania pieniędzy i wspierania terroryzmu
 - 18. Postępowanie restrukturyzacyjne
 - 19. Postępowanie upadłościowe osób prawnych i fizycznych
 - 20. Wpływ postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego na stan nieruchomości

Źródła:

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne
Ustawa o gospodarce nieruchomościami
Ustawa Kodeks postępowania administracyjnego
Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

Ustawa Kodeks cywilny
Ustawa Kodeks postępowania cywilnego
Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
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,
Ustawa o własność lokali
Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 19.12.1994 w sprawie trybu egzekucji z lokali stanowiących odrębne nieruchomości
Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców
Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych
Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego
Ustawa Kodeks rodzinny i opiekuńczy
Ustawa Kodeks spółek handlowych
Ustawa o udzielaniu pomocy publicznej w celu ratowania lub restrukturyzacji przedsiębiorców
Ustawa o restrukturyzacji finansowej przedsiębiorstw i banków oraz o zmianie niektórych ustaw
Ustawa Prawo upadłościowe

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. 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
B. Rakoczy, Ustawa o lasach. Komentarz, Warszawa 2010
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
Almanach polskiego rynku nieruchomości, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Warszawa 2003
Materiały dydaktyczne Powszechnej Akademii Nieruchomości PTEiDRN, Warszawa 2006-2019
Adamus Rafał, Nowa upadłość konsumencka. Poradnik praktyczny, Difin 2014
R. Burda i in., Restrukturyzacja i upadłość. Zagadnienia praktyczne, Wolters Kluwer Polska 2018
Andrzej Głowacki, Postępowanie restrukturyzacyjne. Komentarz praktyczny. Wzory pism i przykłady postępowań restrukturyzacyjnych, Beck 2020

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. Cechy rynku nieruchomości
 - b. Funkcje pełnione przez rynek nieruchomości
 - c. Popyt, podaż i cena na rynku nieruchomości
 - d. 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 zabezpieczenia kredytu
 - f. Ryzyko inwestowania w nieruchomości
 - g. Nieruchomość jako inwestycja aktywna, wymagająca zarządzania
 - h. Metody niwelowania wad nieruchomości jako instrumentu finansowego
 - i. Inwestorzy na rynku nieruchomości
- 5. Podatki w nieruchomościach

Źródła:

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych.

Ustawa ordynacja podatkowa.

Przykładowa literatura:

E. Kucharska-Stasiak, Nieruchomość w gospodarce rynkowej, PWN, Warszawa 2006

A. Hopfer, R. Cellmer, Rynek nieruchomości, Olsztyn 1997

K. Jajuga, T. Jajuga, Inwestycje, Warszawa 2006

H. Henzel, Inwestycje na rynku nieruchomości, Katowice 2004

M. Bryx, Rynek nieruchomości, Warszawa 2006

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 2006-2019

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)
 - 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 nieruchomością 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. Wpływ zarządzania na wartość nieruchomości
 - e. Plan zarządzania
 - f. Planowanie prac remontowych i nadzór nad wykonywaniem prac remontowych oraz skutków usuwania awarii
 - g. Przychody i koszty związane z użytkowaniem nieruchomości
 - h. Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi
10. Gospodarka odpadami i ściekami
11. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, w tym:
 - a. Zakres podmiotowy i przedmiotowy pośrednictwa
 - b. Umowa pośrednictwa
 - c. Badanie lokalnego rynku nieruchomości pod kątem poziomu cen sprzedaży i wysokości czynszów najmu
 - d. Badanie porównawcze stanu dokumentacyjnego nieruchomości ze stanem faktycznym
 - e. Czynności pośrednictwa
 - f. Procedury w pośrednictwie w obrocie nieruchomościami
12. Charakterystyka energetyczna budynków i audyt energetyczny
13. Rzeczoznawstwo majątkowe, w tym rodzaje i metody wyceny nieruchomości, analiza operatu szacunkowego
14. Geodezja i geologia w praktyce
15. Urbanistyka i architektura w praktyce
16. Scalenia i podziały nieruchomości w praktyce
17. Koszty budowy urządzeń infrastruktury technicznej
18. Metodologia opracowywania raportów diagnostycznych na polskim rynku nieruchomości
19. Doradztwo rynku nieruchomości jako samodzielna profesja
20. Interdyscyplinarność doradztwa rynku nieruchomości
21. Standard PTEiDRN wykonywania ekspertyzy
22. Standard PTEiDRN wykonywania opracowania
23. Standard PTEiDRN wykonywania opinii
24. Umowa o doradztwo na rynku nieruchomości
25. Wykorzystanie nowoczesnych technologii w pracy zawodów rynku nieruchomości

Źródła:

Ustawa Prawo budowlane.

Rozporządzenie z 12.04.2002 w sprawie określenia warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ustawa Prawo ochrony środowiska.

Ustawa o odpadach.

Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Przykładowa literatura:

R. Dziwiński, P. Ziemiński, Prawo budowlane. Komentarz, wyd. II, Warszawa 2006

M.Cherka (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 2006-2019

IV. Zagadnienia interpersonalne obejmują:

1. Sztuka budowania relacji z klientami
2. Zasady wyznaczania celów
3. Pokonywanie barier komunikacyjnych
4. Etapy prowadzenia negocjacji
5. Strategie wpływu społecznego

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 2006-2019

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

Uchwała zmieniająca z dnia 16. 07. 2021 roku