

KOMUNIKAT
MINISTRA BUDOWNICTWA ¹⁾

z dnia 20 czerwca 2007 r.

**w sprawie ustalenia minimalnych wymogów programowych
dla studiów podyplomowych w zakresie pośrednictwa w obrocie
nieruchomościami**

Na podstawie art. 196 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.²⁾) ustala się minimum programowe dla studiów podyplomowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, stanowiące załącznik do niniejszego komunikatu.

Minister Budownictwa

Andrzej Kordian Aumiller

¹⁾ Minister Budownictwa kieruje działem administracji rządowej - budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa na podstawie § 1 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Budownictwa (Dz. U. Nr 131, poz. 906 i z 2007 r. Nr 38, poz. 241).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601 i Nr 249, poz. 1827.

Minimum programowe dla studiów podyplomowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

Program ogólny:

L.p. bloku	L.p. grupy tematycznej	Tematyka wykładów – grupy tematyczne	Liczba godzin
I	Podstawy wiedzy z zakresu prawa		60
	1	Pojęcia i definicje dotyczące nieruchomości	6
	2	Stosunki cywilno-prawne	10
	3	Własność i inne prawa rzeczowe. Formy władania nieruchomością	6
	4	Gospodarka nieruchomościami	10
	5	Gospodarka mieszkaniowa	4
	6	Prawo spółdzielcze	4
	7	Podstawy prawa i postępowania administracyjnego	4
	8	Postępowanie upadłościowe i postępowanie egzekucyjne	4
	9	Podstawy prawa spółek	4
	10	Podstawowe informacje z zakresu ochrony danych osobowych	2
	11	Zamówienia publiczne	2
	12	Zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców	4
II	Podstawy wiedzy z zakresu ekonomii i finansów		34
	1	Podstawy finansów publicznych	4
	2	Rynek nieruchomości	16
	3	Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji	6
	4	Podstawy marketingu i psychologii	8
III	Podstawy wiedzy technicznej. Podstawy budownictwa		10
IV	Obrót nieruchomościami		68
	1	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jako działalność zawodowa	8
	2	Działalność zawodowa pośrednika w obrocie nieruchomościami	16
	3	Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	6
	4	Źródła informacji o nieruchomościach	10
	5	Podatki i opłaty w obrocie nieruchomościami	6
	6	Zabezpieczenia finansowe i prawne stosowane w obrocie nieruchomościami	4
	7	Współpraca pośrednika w obrocie nieruchomościami z instytucjami finansowymi i bankami	6
	8	Notariusz w obrocie nieruchomościami	6
9	Zarządzanie biurem pośrednika w obrocie nieruchomościami	6	
V	Zagadnienia uzupełniające		12
	1	Funkcjonowanie rynków nieruchomości w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej	8
	2	Doradztwo na rynku nieruchomości	4
VI	Umiejętności interdyscyplinarne		14
	1	Wycena nieruchomości – wybrane zagadnienia	6
	2	Zarządzanie nieruchomościami – wybrane zagadnienia	4
	3	Sztuka argumentacji	4
R a z e m			198
VII	Seminaria dyplomowe i egzamin		15

Program szczegółowy:

I. Podstawy wiedzy z zakresu prawa

1. Pojęcia i definicje dotyczące nieruchomości (6 godz.)

- 1.1. Mienie jako kategoria prawa cywilnego
- 1.2. Nieruchomość jako składnik mienia
 - 1.2.1. Definicje nieruchomości
 - 1.2.2. Rodzaje nieruchomości – podział według kryterium podmiotowego i przedmiotowego

2. Stosunki cywilno-prawne (10 godz.)

- 2.1. Osoby fizyczne – zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych
- 2.2. Osoby prawne
 - 2.2.1. Pojęcie osoby prawnej
 - 2.2.2. Rodzaje osób prawnych
 - 2.2.3. Rejestry osób prawnych
- 2.3. Jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej
 - 2.3.1. Rodzaje jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej
 - 2.3.2. Sposoby tworzenia jednostek nieposiadających osobowości prawnej
 - 2.3.3. Uprawnienia jednostek nieposiadających osobowości prawnej w zakresie gospodarki nieruchomościami
- 2.4. Czynności prawne
 - 2.4.1. Zasada swobody zawierania umów
 - 2.4.2. Rodzaje umów
 - 2.4.3. Oświadczenia woli
 - 2.4.4. Wady oświadczenia woli, skutki nieważności oświadczeń
- 2.5. Reprezentacja uczestników obrotu cywilno-prawnego
 - 2.5.1. Przedstawicielstwo
 - 2.5.2. Pełnomocnictwo
 - 2.5.3. Prokura
 - 2.5.4. Obrót nieruchomościami przez osoby nieposiadające pełnej zdolności do czynności prawnych
- 2.6. Sposoby rozporządzania prawami do nieruchomości – forma i treść
 - 2.6.1. Sprzedaż
 - 2.6.2. Zamiana
 - 2.6.3. Najem i dzierżawa
 - 2.6.4. Użyczenie
 - 2.6.5. Darowizna
 - 2.6.6. Leasing nieruchomości
 - 2.6.7. Dziedziczenie oraz wybrane zagadnienia prawa spadkowego
- 2.7. Wybrane zagadnienia prawa rodzinnego i opiekuńczego
- 2.8. Zasady reprezentowania Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w postępowaniu cywilnym

3. Własność i inne prawa rzeczowe. Formy władania nieruchomością (6 godz.)

- 3.1. Konstytucyjne gwarancje ochrony własności
- 3.2. Własność
- 3.3. Współwłasność
- 3.4. Użytkowanie wieczyste
- 3.5. Ograniczone prawa rzeczowe: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, hipoteka
- 3.6. Posiadanie
- 3.7. Najem, dzierżawa

4. Gospodarka nieruchomościami (10 godz.)

- 4.1. Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami
 - 4.1.1. Zasoby nieruchomości
 - 4.1.2. Cele publiczne
 - 4.1.3. Wywłaszczanie nieruchomości
 - 4.1.4. Prawo pierwokupu nieruchomości
 - 4.1.5. Pierwszeństwo nabycia nieruchomości
 - 4.1.6. Opłaty adiacenckie
 - 4.1.7. Opłata planistyczna
 - 4.1.8. Scalenia i podziały nieruchomości
- 4.2. Zasady obrotu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego
- 4.3. Gospodarka nieruchomościami rolnymi i leśnymi
- 4.4. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców
- 4.5. Uwłaszczenie osób prawnych

5. Gospodarka mieszkaniowa (4 godz.)

- 5.1. Polityka mieszkaniowa Państwa
- 5.2. Gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
- 5.3. Nieruchomości lokalowe
 - 5.3.1. Odrębna własność lokali w świetle przepisów ustawy o własności lokali
 - 5.3.2. Wspólnoty mieszkaniowe
 - 5.3.3. Ustanawianie odrębnej własności lokali
- 5.4. Towarzystwa budownictwa społecznego
- 5.5. Ochrona praw lokatorów

6. Prawo spółdzielcze (4 godz.)

- 6.1. Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, organy spółdzielni i ich właściwość
- 6.2. Statuty i regulaminy spółdzielni, postępowanie wewnątrzspółdzielcze
- 6.3. Spółdzielcze prawa do nieruchomości
- 6.4. Przekształcanie spółdzielczych praw do nieruchomości

7. Podstawy prawa i postępowania administracyjnego (4 godz.)

- 7.1. Zasady ogólne prawa administracyjnego
- 7.2. Struktura i kompetencje organów administracji publicznej
- 7.3. Postępowanie administracyjne – organy i ich właściwość miejscowa i rzeczowa
- 7.4. Strony postępowania administracyjnego i ich pełnomocnicy
- 7.5. Decyzje i postanowienia
- 7.6. Odwołania
- 7.7. Wznowienie postępowania, uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji
- 7.8. Wydawanie zaświadczeń
- 7.9. Postępowanie sędow-administracyjne

8. Postępowanie upadłościowe i postępowanie egzekucyjne (4 godz.)

- 8.1. Postępowanie upadłościowe
 - 8.1.1. Warunki ogłoszenia upadłości
 - 8.1.2. Tryb postępowania upadłościowego
 - 8.1.3. Organy w postępowaniu upadłościowym
 - 8.1.4. Zgłaszanie wierzytelności
 - 8.1.5. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym
- 8.2. Postępowanie egzekucyjne
 - 8.2.1. Egzekucja z nieruchomości według przepisów kpc
 - 8.2.2. Postępowanie egzekucyjne w administracji

9. Podstawy prawa spółek (4 godz.)

- 9.1. Spółki kapitałowe
- 9.2. Spółki osobowe

- 9.3. Nabywanie i zbywanie praw do nieruchomości przez spółki
- 9.4. Reprezentacja spółek osobowych i kapitałowych

10. Podstawowe informacje z zakresu ochrony danych osobowych (2 godz.)

- 10.1. Podstawowe pojęcia związane z ochroną danych osobowych
- 10.2. Organ ochrony danych osobowych
 - 10.2.1. Tryb powoływania Głównego Inspektora Ochrony Danych Osobowych
 - 10.2.2. Zadania GIODO
- 10.3. Zasady przetwarzania danych osobowych
 - 10.3.1. Przypadki, w których przetwarzanie danych jest dopuszczalne
 - 10.3.2. Obowiązki administratora danych osobowych
- 10.4. Prawa osoby, której dane dotyczą
- 10.5. Rejestracja zbiorów danych osobowych

11. Zamówienia publiczne (2 godz.)

- 11.1. Zakres podmiotowy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych
- 11.2. Zasady udzielania zamówień
- 11.3. Tryby udzielania zamówień
- 11.4. Wybór najkorzystniejszej oferty

12. Zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców (4 godz.)

- 12.1. Pojęcie cudzoziemca w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców
- 12.2. Zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców
 - 12.2.1. Podmiot wydający zezwolenie
 - 12.2.2. Warunki wydania zezwolenia
- 12.3. Przypadki nabycia nieruchomości przez cudzoziemca nie wymagające uzyskania zezwolenia

II. Podstawy wiedzy z zakresu ekonomii i finansów

1. Podstawy finansów publicznych (4 godz.)

- 1.1. Pojęcie i zakres finansów publicznych
- 1.2. Jednostki sektora finansów publicznych, administracja finansów publicznych
- 1.3. Procedura budżetowa, zasady uchwalania budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego
- 1.4. Środki finansowe na cele publiczne
- 1.5. Fundusze i agencje związane z gospodarką nieruchomościami

2. Rynek nieruchomości (16 godz.)

- 2.1. Kategorie ekonomiczne nieruchomości
 - 2.1.1. Cechy charakterystyczne i funkcje nieruchomości
 - 2.1.2. Nieruchomość jako przedmiot obrotu w wymiarze ekonomicznym
 - 2.1.3. Uwarunkowania ekonomiczne obrotu nieruchomościami
 - 2.1.4. Otoczenie nieruchomości
- 2.2. Inwestycje w nieruchomości, rachunek opłacalności ekonomicznej
- 2.3. Rynek nieruchomości
 - 2.3.1. Pojęcie rynku nieruchomości i jego uwarunkowania
 - 2.3.2. Czynniki wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości
 - 2.3.3. Segmentacja rynku nieruchomości
 - 2.3.4. Uczestnicy rynku nieruchomości
 - 2.3.5. Cechy charakterystyczne rynku nieruchomości
 - 2.3.6. Kształtowanie się podaży i popytu
 - 2.3.7. Badanie i analiza trendów rynkowych
 - 2.3.8. Krajowe i lokalne rynki nieruchomości
- 2.4. Finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych
 - 2.4.1. Źródła pochodzenia kapitału
 - 2.4.2. Zasady i źródła finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych
- 2.5. Podstawy matematyki finansowej

3. Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji (6 godz.)

- 3.1. Pojęcie i klasyfikacja inwestycji
- 3.2. Oczekiwania inwestora
- 3.3. Kryteria oceny ekonomicznej efektywności inwestycji
 - 3.3.1. Kryteria tradycyjne (statyczne)
 - 3.3.2. Kryteria dynamiczne
 - 3.3.3. Kryteria oparte na wartości nieruchomości
- 3.4. Wybór kryteriów oceny
- 3.5. Przykłady

4. Podstawy marketingu i psychologii (8 godz.)

- 4.1. Techniki sprzedaży
- 4.2. Wykorzystanie wiedzy o zachowaniach ludzkich w kontaktach z klientami
- 4.3. Techniki prowadzenia negocjacji

III. Podstawy wiedzy technicznej. Podstawy budownictwa (10 godz.)

1. Podstawy prawne: prawo budowlane oraz przepisy prawne dot. budownictwa.
Podstawowe pojęcia budowlane
2. Proces inwestycyjny w budownictwie
 - 2.1. Projekt budowlany
 - 2.2. Pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy obiektu
 - 2.3. Pozwolenie na użytkowanie, zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego
 - 2.4. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie
3. Książka obiektu budowlanego
4. Ocena stanu technicznego budynków, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, określanie rodzajów konstrukcji i wykończenia budynku
5. Zasady obliczania powierzchni i kubatury
6. Zużycie techniczne, funkcjonalne i środowiskowe budynków i budowli
7. Polska klasyfikacja obiektów budowlanych
8. Certyfikacja energetyczna budynku

IV. Obrót nieruchomościami

1. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jako działalność zawodowa (8 godz.)

- 1.1. Status prawny pośrednika w obrocie nieruchomościami
 - 1.1.1. Zakres czynności pośrednika
 - 1.1.2. Wymogi kwalifikacyjne
 - 1.1.3. Kształcenie teoretyczne i praktyczne
 - 1.1.4. System nadawania licencji zawodowych
 - 1.1.5. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych
 - 1.1.6. Prawa i obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami
 - 1.1.7. Odpowiedzialność zawodowa i pojęcie szczególnej staranności
- 1.2. Organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami
 - 1.2.1. Organizowanie się środowiska pośredników w obrocie nieruchomościami
 - 1.2.2. Cele i zadania organizacji zawodowych i ich federacji
- 1.3. Standardy zawodowe i etyka zawodowa pośredników w obrocie nieruchomościami

2. Działalność zawodowa pośrednika w obrocie nieruchomościami (16 godz.)

- 2.1. Pozyskiwanie nieruchomości do transakcji
 - 2.1.1. Oględziny i inspekcje
 - 2.1.2. Identyfikacja stanu prawnego i użytkowego wg ustawy
 - 2.1.3. Weryfikacja ceny ofertowej
 - 2.1.4. Reklama i prezentacja nieruchomości

- 2.1.5. Przygotowanie nieruchomości do sprzedaży
- 2.2. Pozyskiwanie osób zainteresowanych transakcją
 - 2.2.1. Analizowanie potrzeb klientów
 - 2.2.2. Kontakty z klientami
 - 2.2.3. Kojarzenie stron transakcji
 - 2.2.4. Negocjowanie warunków transakcji
 - 2.2.5. Mediacje pomiędzy stronami transakcji
- 2.3. Czynności związane z zawarciem transakcji
 - 2.3.1. Kompletowanie dokumentów
 - 2.3.2. Sporządzenie umowy przedwstępnej
 - 2.3.3. Ustalenie terminów związanych z zawarciem transakcji
 - 2.3.4. Dokumentowanie przebiegu transakcji
- 2.4. Tworzenie baz danych o nieruchomościach
- 2.5. Komputerowy system wielokrotnego oferowania (np. system MLS)

3. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (6 godz.)

- 3.1. Forma i treść umowy
- 3.2. Prawa i obowiązki stron umowy

4. Źródła informacji o nieruchomościach (10 godz.)

- 4.1. Źródła prawa miejscowego
 - 4.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
 - 4.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- 4.2. Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste
 - 4.2.1. Postępowanie wieczystoksięgowe
 - 4.2.2. Treść ksiąg wieczystych
 - 4.2.3. Zasady wieczystoksięgowe
 - 4.2.4. Wpisy deklaratoryjne i konstytutywne
 - 4.2.5. Wypisy z ksiąg wieczystych
- 4.3. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków)
- 4.4. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu i mapa zasadnicza
- 4.5. Inne źródła informacji o nieruchomościach

5. Podatki i opłaty w obrocie nieruchomościami (6 godz.)

- 5.1. Nieruchomość jako przedmiot opodatkowania
- 5.2. Rodzaje podatków i opłat

6. Zabezpieczenia finansowe i prawne stosowane w obrocie nieruchomościami (4 godz.)

- 6.1. Zabezpieczanie należności od klientów
- 6.2. Zabezpieczanie transakcji
 - 6.2.1. Zabezpieczenia umowne
 - 6.2.2. Depozyty
 - 6.2.3. Rachunki powiernicze
 - 6.2.4. Weksle
 - 6.2.5. Hipoteka
 - 6.2.6. Egzekucja komornicza

7. Współpraca pośrednika w obrocie nieruchomościami z instytucjami finansowymi i bankami (6 godz.)

- 7.1. Finansowanie transakcji w obrocie nieruchomościami
- 7.2. Produkty bankowe – kredyty i pożyczki
- 7.3. Fundusz powierniczy
- 7.4. Rachunek powierniczy – rachunek bezpieczeństwa w obrocie nieruchomościami

8. Notariusz w obrocie nieruchomościami (6 godz.)

- 8.1. Czynności notarialne
- 8.2. Współpraca pośrednika w obrocie nieruchomościami z notariuszem
- 8.3. Akt notarialny

9. Zarządzanie biurem pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (6 godz.)

- 9.1. Formy organizacyjno-prawne działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami
- 9.2. Czynności związane z uruchomieniem działalności biura
 - 9.2.1. Ustalenie celów działalności i zadań biura a także środków niezbędnych do uruchomienia działalności biura
 - 9.2.2. Analiza otoczenia rynkowego
 - 9.2.3. Rejestracja działalności gospodarczej oraz uruchomienie działalności biura
- 9.3. Organizacja biura – struktura wewnętrzna i podział zadań
- 9.4. Zasady i techniki pracy biurowej
- 9.5. Zarządzanie biurem
- 9.6. Zatrudnianie pracowników, polityka personalna, prawna i obowiązki pracowników
- 9.7. Wykorzystywanie technik komputerowych
- 9.8. Zasady współpracy między biurami – system wymiany ofert
- 9.9. Monitorowanie otoczenia prawnego
 - 9.9.1. Ubezpieczenie działalności zawodowej
 - 9.9.2. Ochrona danych osobowych
 - 9.9.3. Zasady przeciwdziałania wprowadzaniu do obrotu wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł

V. Zagadnienia uzupełniające (12 godz.)

1. Funkcjonowanie rynków nieruchomości w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej (8 godz.)

- 1.1. Uwarunkowania rozwoju rynków nieruchomości
- 1.2. Przegląd rynków nieruchomości

2. Doradztwo na rynku nieruchomości (4 godz.)

- 2.1. Obszar i zakres działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami jako doradcy na rynku nieruchomości
- 2.2. Metody i narzędzia pracy pośrednika jako doradcy
- 2.3. Rynek nieruchomości jako przedmiot doradztwa
- 2.4. Przykłady ekspertyz i doradztwa

VI. Umiejętności interdyscyplinarne (14 godz.)

1. Wycena nieruchomości - wybrane zagadnienia (6 godz.)

- 1.1. Rodzaje wartości nieruchomości
- 1.2. Wartość a cena nieruchomości
- 1.3. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości
- 1.4. Operat szacunkowy, wyciąg z operatu szacunkowego
- 1.5. Czynniki decydujące o wartości nieruchomości
- 1.6. Weryfikacja cen nieruchomości zgłaszanych przez klientów (przykłady obliczeniowe weryfikacji)

2. Zarządzanie nieruchomościami – wybrane zagadnienia (4 godz.)

- 2.1. Zarządzanie nieruchomościami jako działalność zawodowa
- 2.2. Prawa i obowiązki zarządcy nieruchomości
- 2.3. Przejmowanie nieruchomości do zarządzania, umowa o zarządzanie
- 2.4. Organizacja zarządzania nieruchomościami

3. Sztuka argumentacji (4 godz.)

- 3.1. Skuteczne porozumiewanie się
 - 3.1.1. Aspekt werbalny i niewerbalny
 - 3.1.2. Umiejętność słuchania i mówienia
- 3.2. Zachowania asertywne
- 3.3. Umiejętność przekonywania

VII. Seminaia dyplomowe i egzamin (15 godz.)