

Opis

Serię Nieruchomości stanowią poradniki prezentujące szerokokorozumianą, praktyczną stronę branży. Starannie dobrane przykłady z zakresu prawa, podatków i praktyki ułatwiają podejmowanie właściwych decyzji i dostarczają konkretnych rozwiązań. Adresatem tej serii są głównie profesjonaliści rynku nieruchomości. Czy zawody rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika i zarządcy nieruchomości są zawodami zaufania publicznego?

Czy uprawnienia zawodowe należy wydawać po przejściu postępowania kwalifikacyjnego? Dlaczego tylko odmowa nadania uprawnień kończy się decyzją administracyjną i jak powinno wyglądać postępowanie kwalifikacyjne? W czasie powszechnej dyskusji na temat zniesienia licencji książka zawiera dogłębną teoretyczno-prawną analizę problematyki wyjaśniając czym tak na prawdę jest reglamentacja zawodowa oraz jakie są jej założenia i cele. W oparciu o bogate orzecznictwo sądów i administracji autor stara się wyjaśnić istotę funkcjonowania najważniejszych dla gospodarki nieruchomości grup zawodowych, które zostały w publikacji określone mianem quasi korporacji. Książka ta skierowana jest do pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości oraz rzeczoznawców majątkowych, a także kandydatów do tych zawodów oraz studentów związanych z gospodarką nieruchomościami, administratywistów i prawników.

Spis treści

Wykaz skrótów.	IX
Bibliografia	XIII
Wykaz aktów prawnych	XXIII
Wykaz orzecznictwa	XXVII
Wprowadzenie	1
1. Zagadnienia ogólne reglamentacji zawodów rynku nieruchomości. . 13	
1.1. Publicznoprawna ingerencja w gospodarkę nieruchomościami.. . 13	
1.2. Pojęcie reglamentacji	18
1.3. Specyfika reglamentacji zawodów	23
1.4. Typologia zawodów związanych z gospodarką nieruchomościami.. . 28	
1.5. Zastosowanie podziałów reglamentacji i ustrukturyzowania zawodów .. 30	
2. Reglamentacja dostępu do zawodów rynku nieruchomości 35	
2.1. Przesłanki podmiotowe – wobec kandydata do zawodu 37	
2.1.1. Warunki podmiotowe dostępu do zawodu	38

2.2. Warunki przedmiotowe reglamentacji dostępu do zawodu . . .	57
2.2.1. Postępowanie kwalifikacyjne jako szczególna postać postępowania administracyjnego ..	58
2.2.2. Postępowania odrębne warunkujące dostęp do zawodu wobec cudzoziemców	67
3. Zakres przedmiotowy reglamentacji zawodów gospodarki nieruchomościami	89
3.1. Zawód jako przedmiot reglamentacji	89
3.2. Pojęcie zawodu	92
3.3. Posiadanie uprawnień	102
3.4. Wpis uprawnień nabytych w UE	105
3.5. Obowiązki zawodowe	107
3.5.1. Przestrzeganie przepisów prawa.	108
3.5.2. Zasada przestrzegania standardów i etyki zawodowej	110
3.5.3. Szczególna i należyta staranność	117
3.5.4. Działanie w interesie klienta.	119
3.5.5. Umowy z klientami oraz interwencjonizm w ich warunki i formę	120
3.5.6. Ubezpieczenie OC	122
3.5.7. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych	125
3.6. Regulacje dotyczące prawnych form wykonywania zawodu	129
3.6.1. Prowadzenie działalności gospodarczej	131
3.6.2. Spółka cywilna	132
3.6.3. Jednostki organizacyjne wyposażane w zdolność prawną	133
3.6.4. Spółki osobowe.	134
3.6.5. Spółka partnerska i jawna.	137
3.6.6. Samozatrudnienie a stosunek pracy	138
3.7. Warunki przedmiotowe wykonywania zawodów	146
4. Rzeczoznawstwo majątkowe	147
4.1. Geneza i definicja zawodu	147
4.2. Czynności zawodowe	149

4.2.1. Wycena	149
4.2.2. Podejścia jako sposoby określania wartości.	155
4.2.3. Rodzaje metod i technik wyceny	159
4.3. Operat szacunkowy	165
4.4. Opracowania i ekspertyzy	173
4.5. Biegli sądowi z zakresu szacowania nieruchomości	175
5. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.	177
5.1. Geneza i definicja zawodu	177
5.2. Czynności zawodowe – umowa pośrednictwa.	179
5.3. Doradztwo w zakresie rynku nieruchomości	185
5.4. Czynności pomocnicze w pośrednictwie	188
6. Zarządzanie nieruchomościami	199
6.1. Definicja zarządzania	199
6.2. Czynności zawodowe	202
6.3. Doradztwo i ekspertyzy	211
6.4. Czynności pomocnicze	213
6.6. Zarząd w związku z zagrożeniem życia lub zdrowia ludzi	215
6.7. Umowa o zarządzanie nieruchomością	217
6.8. Uprawnienie do pobierania informacji o nieruchomości	225
6.9. Przekazywanie danych czynszowych.	226
7. Formy działań reglamentacyjnych wobec zawodów rynku nieruchomości..	229
7.1. Akty normatywne w przedmiocie regulacji zawodów rynku nieruchomości	232
7.2. Akty administracyjne w przedmiocie regulacji zawodów rynku nieruchomości . . .	252
7.2.1. Decyzja jako akt administracyjny.	252
7.2.2. Rodzaje aktów administracyjnych oraz istota pozwoleń zawodowych . . .	253
7.2.3. Licencja zawodowa jako kwalifikowana decyzja administracyjna .	260
7.2.4. Nadanie licencji pośrednika i zarządcy nieruchomości oraz uprawnień rzeczoznawcy . . .	263

7.2.5. Odmowa nadania licencji zawodowych i uznaniakwalifikacji	270
7.2.6. Decyzje w przedmiocie nałożenia kar dyscyplinarnych	270
7.3. Akty kwalifikacyjne	280
7.4. Czynności materialno-techniczne i charakter wpisu do centralnego rejestru zawodowego	281
7.5. Zaświadczenie oraz rola świadectw i legitymacji w postępowaniu kwalifikacyjnym	288
7.6. Pozostałe formy działania administracji realizującej działania reglamentacyjne wobec zawodów gospodarki nieruchomościami.	294
8. Kierunki przekształceń reglamentacji oraz rozwój zawodów rynku nieruchomości ..	299
8.1. Od zawodu regulowanego do zawodu zaufania publicznego	300
8.1.2. Pojęcie wolnego zawodu w aspekcie jego reglamentacji	304
8.1.3. Zawód zaufania publicznego z perspektywy prawa konstytucyjnego ..	324
8.1.4. Istota interesu publicznego w odniesieniu do pojęcia i zadań samorządu zawodowego	331
8.2. Wnioski de lege lata i de lege ferenda jako przyczynek rozważań o rozwoju zawodów ..	338
Podsumowanie	349