

# Spis treści

---

|                    |   |
|--------------------|---|
| Słowo wstępne..... | 9 |
|--------------------|---|

## Rozdział pierwszy

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Podstawy rynku nieruchomości..... | 11 |
|-----------------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Wprowadzenie ..... | 11 |
|--------------------|----|

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 1.1. Definicja i cechy nieruchomości ..... | 12 |
|--------------------------------------------|----|

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| 1.2. Rynek nieruchomości i jego czynniki ..... | 15 |
|------------------------------------------------|----|

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.3. Podstawy funkcjonowania i rozwój rynku nieruchomości w Polsce ..... | 18 |
|--------------------------------------------------------------------------|----|

## Rozdział drugi

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Rynek nieruchomości w Polsce na tle wybranych krajów europejskich | 23 |
|-------------------------------------------------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Wprowadzenie ..... | 23 |
|--------------------|----|

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1. Historyczne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce... | 23 |
|------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 2.2. Obecny stan polskiego rynku nieruchomości ..... | 27 |
|------------------------------------------------------|----|

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 2.3. Funkcjonowanie rynków nieruchomości w krajach zachodnich..... | 29 |
|--------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 2.4. Charakterystyka rynku nieruchomości w wybranych krajach ..... | 31 |
|--------------------------------------------------------------------|----|

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 2.4.1. Wielka Brytania..... | 31 |
|-----------------------------|----|

|                     |    |
|---------------------|----|
| 2.4.2. Niemcy ..... | 35 |
|---------------------|----|

## Rozdział trzeci

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Kupujący i sprzedający na rynku nieruchomości ..... | 39 |
|-----------------------------------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Wprowadzenie ..... | 39 |
|--------------------|----|

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 3.1. Kupujący i sprzedający jako główni uczestnicy rynku ..... | 40 |
|----------------------------------------------------------------|----|

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 3.2. Priorytety decydujące o zakupie mieszkania ..... | 46 |
|-------------------------------------------------------|----|

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 3.3. Sposoby szukania ofert ..... | 46 |
|-----------------------------------|----|

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 3.4. Ocena wartości mieszkania ..... | 47 |
|--------------------------------------|----|

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 3.5. Mieszkanie hipoteczne oraz spółdzielcze własnościowe ..... | 49 |
|-----------------------------------------------------------------|----|

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 3.6. Umowa przedwstępna i ostateczna ..... | 50 |
|--------------------------------------------|----|

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 3.7. Bezpieczeństwo nabywania nieruchomości ..... | 51 |
|---------------------------------------------------|----|

## Rozdział czwarty

|                 |    |
|-----------------|----|
| Deweloper ..... | 57 |
|-----------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Wprowadzenie ..... | 57 |
|--------------------|----|

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| 4.1. Inwestycje deweloperskie w Polsce ..... | 58 |
|----------------------------------------------|----|

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| 4.2. Uczestnicy procesu inwestycyjnego ..... | 59 |
|----------------------------------------------|----|

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 4.3. Fazy procesu inwestycyjnego ..... | 61 |
|----------------------------------------|----|

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 4.4. Zadania dewelopera ..... | 63 |
|-------------------------------|----|

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 4.5. Umowa deweloperska ..... | 64 |
|-------------------------------|----|

**Rozdział piąty****Nieruchomości Skarbu Państwa**

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>i jego jednostek samorządu terytorialnego jako przedmiot obrotu .....</b>                   | <b>67</b> |
| Wprowadzenie .....                                                                             | 67        |
| 5.1. Gospodarka nieruchomościami w świetle ustawy .....                                        | 68        |
| 5.2. Zasoby nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.....             | 69        |
| 5.3. Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego ..... | 71        |
| 5.4. Nabywanie nieruchomości przez Skarb Państwa.....                                          | 72        |
| 5.5. Nabywanie nieruchomości przez jednostki samorządu terytorialnego ...                      | 73        |
| 5.5.1. Nabycie nieruchomości przez gminę .....                                                 | 74        |
| 5.5.2. Nabycie nieruchomości przez powiat .....                                                | 76        |
| 5.5.3. Nabycie nieruchomości przez województwo.....                                            | 78        |
| 5.6. Sprzedaż, ustanowienie wieczystego użytkowania, przetargi.....                            | 79        |
| 5.7. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne .....                                      | 81        |

**Rozdział szósty****Wynajmujący, najemca i podnajmujący .....**

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Wprowadzenie .....                                                       | 83 |
| 6.1. Umowa najmu .....                                                   | 84 |
| 6.2. Zasady najmu nieruchomości przez podmioty zinstytucjonalizowane ... | 86 |
| 6.2.1. Prawa i obowiązki lokatorów .....                                 | 86 |
| 6.2.2. Wypowiedzenie umowy najmu .....                                   | 88 |

**Rozdział siódmy****Pośrednik w obrocie nieruchomościami .....**

|                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Wprowadzenie .....                                                          | 91  |
| 7.1. Definicja pośrednika .....                                             | 91  |
| 7.2. Zakres obowiązków pośrednika.....                                      | 92  |
| 7.3. System MLS.....                                                        | 95  |
| 7.4. Działania agenta po stronie popytu i podaży .....                      | 97  |
| 7.5. Zdobywanie uprawnień pośrednika .....                                  | 102 |
| 7.5.1. Organizacja postępowania kwalifikacyjnego i praktyk zawodowych ..... | 103 |
| 7.6. Wynagrodzenie .....                                                    | 105 |
| 7.7. Odpowiedzialność cywilnoprawna i zawodowa .....                        | 105 |

**Rozdział ósmy****Kredytodawca .....**

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| Wprowadzenie .....                            | 111 |
| 8.1. Rodzaje usług bankowych .....            | 112 |
| 8.2. Bank jako kredytodawca .....             | 113 |
| 8.3. Charakterystyka kredytów bankowych ..... | 113 |
| 8.3.1. Elementy umowy kredytowej .....        | 114 |
| 8.3.2. Strony umowy kredytowej .....          | 115 |

|                                                                                      |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8.4. Rodzaje kredytów .....                                                          | 116        |
| 8.4.1. Podział kredytów bankowych.....                                               | 116        |
| 8.5. Funkcje kredytu.....                                                            | 117        |
| 8.6. Etapy realizacji umowy kredytu bankowego .....                                  | 118        |
| 8.7. Kredyt hipoteczny .....                                                         | 120        |
| 8.8. Pożyczka .....                                                                  | 122        |
| 8.9. Nadzór bankowy .....                                                            | 123        |
| <b>Rozdział dziewiąty</b>                                                            |            |
| <b>Rzeczoznawca majątkowy .....</b>                                                  | <b>125</b> |
| Wprowadzenie .....                                                                   | 125        |
| 9.1. Podmiotowy i przedmiotowy zakres działalności rzeczoznawcy<br>majątkowego ..... | 125        |
| 9.2. Zasady zdobywania uprawnień zawodowych .....                                    | 127        |
| 9.3. Procedura postępowania kwalifikacyjnego .....                                   | 130        |
| 9.3. Zakres uprawnień rzeczoznawcy .....                                             | 132        |
| 9.4. Etyka zawodowa .....                                                            | 132        |
| 9.5. Odpowiedzialność zawodowa .....                                                 | 133        |
| 9.6. Wynagrodzenie rzeczoznawcy majątkowego .....                                    | 134        |
| 9.7. Obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji .....                               | 135        |
| <b>Rozdział dziesiąty</b>                                                            |            |
| <b>Notariusz .....</b>                                                               | <b>139</b> |
| Wprowadzenie .....                                                                   | 139        |
| 10.1. Kryteria uzyskiwania uprawnień notarialnych.....                               | 140        |
| 10.2. Zakres obowiązków notariusza .....                                             | 141        |
| 10.3. Tryb dokonywania czynności notarialnych .....                                  | 142        |
| 10.4. Właściwości aktu notarialnego .....                                            | 142        |
| 10.5. Opłaty notarialne.....                                                         | 144        |
| <b>Rozdział jedenasty</b>                                                            |            |
| <b>Zarządca nieruchomości.....</b>                                                   | <b>149</b> |
| Wprowadzenie .....                                                                   | 149        |
| 11.1. Zarządca nieruchomości w świetle regulacji prawnych.....                       | 150        |
| 11.2. Wymogi do uzyskania uprawnień licencjonowanego zarządcy<br>nieruchomości.....  | 152        |
| 11.3. Regulacje prawne działalności zarządcy .....                                   | 152        |
| 11.4. Uregulowania prawne dotyczące wynagrodzenia zarządcy .....                     | 156        |
| 11.5. Stowarzyszenia zawodowe zarządców .....                                        | 158        |
| <b>Zakończenie .....</b>                                                             | <b>161</b> |
| <b>Bibliografia.....</b>                                                             | <b>163</b> |