

Spis treści

Przedmowa.....	23
----------------	----

Władysław J. Brzeski

1. Perspektywy rozwoju sektora nieruchomości.....	25
1.1. Niska wydajność wykorzystania majątku nieruchomości w Polsce.....	25
1.2. Konieczność aktywizacji obrotu nieruchomości.....	28
1.3. Profesjonalizacja zawodów na rynku nieruchomości.....	29
1.4. Obrót rynkowy i jego decydenci.....	30
1.4.1. Deweloperzy.....	31
1.4.2. Sprzedawcy i nabywcy.....	32
1.4.3. Wynajmujący i najmujący.....	33
1.4.4. Kredytodawcy i kredytobiorcy.....	34
1.5. Wspomaganie i realizacja decyzji.....	35
1.6. Podstawowa wiedza uczestników rynku.....	36
1.6.1. Charakterystyka fizyczna nieruchomości.....	36
1.6.2. Uwarunkowania prawno-instytucjonalne.....	36
1.6.3. Uwarunkowania ekonomiczno-przestrzenne.....	36
1.6.4. Specyfika rynków nieruchomości.....	37
1.7. Współzależności rynku nieruchomości.....	38
1.7.1. Obszary problemowe.....	38
1.7.2. Popyt i podaż.....	38
1.8. Adresaci podmiotu.....	39

Część I

PODSTAWY WIEDZY Z DZIEDZINY PRAWA

Henryk Walczewski

2. Pojęcia i definicje.....	43
2.1. Miejsce nieruchomości w systemie prawa - główne działy prawa, źródła prawa i jego stosowanie.....	43
2.2. Mienie jako kategoria prawa cywilnego.....	45
2.3. Nieruchomość jako składnik mienia.....	48

2.3.1.	<i>Definicje nieruchomości</i>	48
2.3.2.	<i>Rodzaje nieruchomości - podział według kryterium przedmiotowego (rodzaju)</i>	50
2.3.3.	<i>Rodzaje nieruchomości - podział według kryterium podmiotowego</i>	59
2.4.	Nieruchomość jako kategoria ekonomiczna.....	59

Henryk Walczewski

3.	Własność i inne prawa rzeczowe	61
3.1.	Konstytucyjne gwarancje prawa własności.....	63
3.2.	Własność	65
3.3.	Współwłasność i jej odróżnienie od własności.....	70
3.4.	Użytkowanie wieczyste.....	77
3.5.	Ograniczone prawa rzeczowe.....	79
3.5.1.	<i>Użytkowanie</i>	80
3.5.2.	<i>Służebność</i>	80
3.5.3.	<i>Hipoteka</i>	82
3.6.	Posiadanie.....	86
3.7.	Najem, dzierżawa.....	88

Henryk Walczewski

4.	Stosunki cywilno-prawne	89
4.1.	Osoby fizyczne - zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych.....	90
4.2.	Osoby prawne.....	94
4.2.1.	<i>Rodzaje osób prawnych</i>	95
4.2.2.	<i>Rejestry osób prawnych</i>	95
4.3.	Jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.....	96
4.3.1.	<i>Rodzaje jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej - ułamne osoby prawne</i>	96
4.3.2.	<i>Sposoby tworzenia jednostek nie posiadających osobowości prawnej</i>	96
4.3.3.	<i>Uprawnienia jednostek nie posiadających osobowości prawnej w zakresie gospodarki nieruchomościami</i>	97
4.4.	Czynności prawne.....	99
4.4.1.	<i>Zasada swobody zawierania umów</i>	99
4.4.2.	<i>Rodzaje umów</i>	99
4.4.3.	<i>O wiadczenia woli</i>	102
4.4.4.	<i>Wady o wiadczenia woli</i>	103
4.5.	Reprezentacja uczestników obrotu cywilno-prawnego.....	104
4.5.1.	<i>Przedstawicielstwo</i>	104

4.5.2.	<i>Pełnomocnictwo</i>	105
4.5.3.	<i>Obrót nieruchomościami przez osoby nie posiadające pełnej zdolności do czynności prawnych</i>	110
4.6.	Sposoby rozporządzenia prawami do nieruchomości - forma i treść	110
4.6.1.	<i>Umowa sprzedaży</i>	111
4.6.2.	<i>Umowa zamiany</i>	111
4.6.3.	<i>Umowa najmu i dzierżawy</i>	111
4.6.4.	<i>Umowa użyczenia</i>	112
4.6.5.	<i>Umowa darowizny</i>	112
4.6.6.	<i>Dziedziczenie oraz wybrane zagadnienia prawa spadkowego</i>	112
4.7.	Wybrane zagadnienia prawa rodzinnego i opiekuńczego.....	116
4.8.	Zasady reprezentowania Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w postępowaniu cywilnym.....	118

Marta Witkiewicz

5.	Prawo i postępowanie administracyjne	119
5.1.	Zasady ogólne prawa administracyjnego.....	120
5.2.	Struktura i kompetencje organów administracyjnych.....	121
5.3.	Postępowanie administracyjne - organy i ich właściwość miejscowa i rzeczowa..	123
5.4.	Strony postępowania administracyjnego i ich pełnomocnicy.....	125
5.5.	Decyzje i postanowienia.....	127
5.6.	Odwołania.....	129
5.7.	Wzniesienie postępowania, uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji.....	130
5.8.	Wydawanie za wiadcze	133
5.9.	Postępowanie sądowo-administracyjne.....	134

Henryk Walczewski

6.	Prawo gospodarcze	140
6.1.	Obowiązki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.....	141
6.2.	Pojęcie przedsiębiorcy.....	141
6.3.	Zasady obowiązków przedsiębiorców.....	143
6.4.	Czynności niezbędne do podjęcia działalności gospodarczej.....	145

Ewa Potrawka

7.	Postępowanie upadłościowe i egzekucyjne	147
7.1.	Postępowanie upadłościowe.....	147
7.1.1.	<i>Warunki ogłoszenia upadłości</i>	150

7.1.2.	<i>Tryb post powania upadło ciowego</i>	152
7.1.3.	<i>Organy w post powaniu upadło ciowym</i>	157
7.1.4.	<i>Zgłaszanie wierzytelno ci</i>	162
7.1.5.	<i>Likwidacja masy upadło ci. Sprzeda nieruchomości w post powaniu upadło ciowym</i>	163
7.1.6.	<i>Układ w post powaniu upadło ciowym</i>	165
7.2.	<i>Post powanie egzekucyjne</i>	166
7.2.1.	<i>Egzekucja z nieruchomości według przepisów k.p.c.</i>	170
7.2.2.	<i>Post powanie egzekucyjne w administracji</i>	176

Marta Witkowicz

8.	Gospodarka nieruchomości	185
8.1.	Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomości.....	185
8.1.1.	<i>Zasoby nieruchomości</i>	186
8.1.2.	<i>Cele publiczne</i>	187
8.1.3.	<i>Wywłaszczenie nieruchomości</i>	188
8.1.4.	<i>Obrót nieruchomości stanowi cymi własno Skarbu Pa stwa lub jednostek samorz du terytorialnego</i>	193
8.1.5.	<i>Prawo pierwokupu nieruchomości</i>	198
8.1.6.	<i>Pierwsze stwo nabycia nieruchomości</i>	199
8.1.7.	<i>Zasady podziałów nieruchomości</i>	199
8.1.8.	<i>Opłaty adiacenckie</i>	201
8.2.	Zasady zbywania nieruchomości stanowi cych własno Skarbu Pa stwa oraz jednostek samorz du terytorialnego.....	203
8.3.	Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców.....	208
8.4.	Uwłaszczenie osób prawnych.....	212

Szymon S dek, Kazimierz Jurek

9.	Po rednictwo w obrocie nieruchomości i zarz dzanie nieruchomości jako działalno zawodowa	215
9.1.	Status prawny po rednika w obrocie nieruchomości i zarz dcy nieruchomości.....	215
9.2.	Status prawny zarz dcy nieruchomości.....	218
9.3.	Zakres czynno ci po rednika.....	219
9.4.	Zakres obowi zków zarz dcy.....	220
9.5.	Wymogi kwalifikacyjne.....	223
9.6.	Kształcenie teoretyczne i praktyczne.....	224

9.7. System nadawania licencji zawodowych dla zarządców nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami.....	226
9.8. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych.....	229
9.9. Standardy zawodowe i etyka zawodowa pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.....	229
9.10. Organizowanie środowiska zarządców.....	233

Grzegorz Buczek, Ewa Potrawka, Szymon Siedek, Wanda Łucka-Matysik

10. Źródła informacji o nieruchomościach.....	234
10.1. Źródła planistyczno - projektowe.....	234
10.1.1. <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.....</i>	235
10.1.2. <i>Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....</i>	239
10.1.3. <i>Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....</i>	245
10.2. Słowo wieczystoksięgowe, księgi wieczyste.....	252
10.2.1. <i>Postępowanie wieczystoksięgowe.....</i>	254
10.2.2. <i>Treść ksiąg wieczystych.....</i>	255
10.2.3. <i>Zasady wieczystoksięgowe.....</i>	256
10.2.4. <i>Wpisy deklaratoryjne i konstytutywne.....</i>	257
10.2.5. <i>Migracje ksiąg wieczystych.....</i>	260
10.3. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków).....	262
10.3.1. <i>Podstawa prawna ewidencji gruntów po II wojnie światowej.....</i>	262
10.3.2. <i>Treść i forma katastru.....</i>	263
10.4. Organy prowadzące kataster.....	272
10.5. Mapa zasadnicza.....	273
10.6. Inwentaryzacja i ewidencja sieci uzbrojenia terenu.....	276
10.7. Inne źródła informacji o nieruchomościach.....	278
10.7.1. <i>Urzędy statystyczne.....</i>	278
10.7.2. <i>Wydziały administracji architektoniczno- budowlanej i nadzoru budowlanego.....</i>	278
10.7.3. <i>Archiwa Państwowe.....</i>	278
10.7.4. <i>Spółdzielnie mieszkaniowe.....</i>	279

Cz 2

PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU EKONOMII I RACHUNKOWO CI

Edward P. Kozłowski

11. Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości.....	283
11.1. Kategorie ekonomiczne nieruchomości.....	283
11.1.1. <i>Cechy charakterystyczne i funkcje nieruchomości.....</i>	283
11.1.2. <i>Nieruchomość jako przedmiot obrotu w wymiarze ekonomicznym</i>	289
11.1.3. <i>Uwarunkowania ekonomiczne obrotu nieruchomości.....</i>	292
11.1.4. <i>Otoczenie nieruchomości.....</i>	293
11.2. Nieruchomość jako źródło dochodów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.....	295
11.3. Inwestowanie w nieruchomości i rachunek efektywności.....	297
11.3.1. <i>Zalety i wady inwestowania w nieruchomości.....</i>	297
11.3.2. <i>Rachunek efektywności.....</i>	302
11.4. Rynek nieruchomości.....	307
11.4.1. <i>Pojęcie rynku nieruchomości i jego uwarunkowania.....</i>	307
11.4.2. <i>Czynniki wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości.....</i>	309
11.4.3. <i>Segmentacja rynku nieruchomości.....</i>	311
11.4.3.1. <i>Nieruchomości gruntowe.....</i>	312
11.4.3.2. <i>Handel.....</i>	314
11.4.3.3. <i>Powierzchnie biurowe.....</i>	317
11.4.3.4. <i>Powierzchnie magazynowe.....</i>	319
11.4.3.5. <i>Mieszkania.....</i>	320
11.4.4. <i>Uczestnicy rynku nieruchomości.....</i>	326
11.4.5. <i>Cechy charakterystyczne rynku nieruchomości.....</i>	328
11.4.6. <i>Kształtowanie się podaży i popytu.....</i>	329
11.4.7. <i>Badanie i analiza trendów rynkowych.....</i>	331
11.4.8. <i>Znaczenie rynku nieruchomości dla gospodarki na szczeblach: krajowym i lokalnym.....</i>	336
11.5. Finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych.....	337
11.5.1. <i>Zasady i źródła finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych.....</i>	337
11.6. Wybrane źródła finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych.....	349
11.6.1. <i>Partnerstwo publiczno-prywatne.....</i>	349
11.6.2. <i>Leasing nieruchomości.....</i>	353
11.6.3. <i>Project finance.....</i>	354

Kazimiera Mendys

12. Podstawy finansów publicznych	356
12.1. Przesłanki wyst powania sfery finansów publicznych.....	356
12.2. Organizacja sektora finansów publicznych.....	357
12.3. Podstawowe poj cia z zakresu finansów publicznych.....	358
12.4. Bud et pa stwa.....	359
12.5. Bud ety jednostek samorz du terytorialnego (j.s.t.).....	361
12.6. Podmioty realizuj ce zadania władzy publicznej.....	364
12.7. Fundusze celowe zwi zane z nieruchomo ciami mieszkaniowymi.....	366
12.8. Odpowiedzialno za naruszenie dyscypliny finansów publicznych8.....	367

Dariusz Cicho , Agnieszka Cicho

13. Podatki i opłaty na rynku nieruchomości	370
13.1. Podatek dochodowy od osób prawnych.....	371
13.1.1. <i>Sposób opodatkowania</i>	371
13.1.2. <i>Moment powstania przychodu i podstawa opodatkowania</i>	372
13.1.3. <i>Moment poniesienia kosztu uzyskania przychodu</i>	374
13.1.4. <i>Poj cie rodka trwałego</i>	375
13.1.5. <i>Amortyzacja nieruchomości</i>	375
13.1.6. <i>Stawka i płacono podatku</i>	376
13.1.7. <i>Obowi zki podatników</i>	376
13.2. Podatek dochodowy od osób fizycznych.....	376
13.2.1. <i>Sposoby opodatkowania dochodów z najmu, podnajmu, dzier awy ..</i>	376
13.2.2. <i>Przychód z najmu</i>	377
13.2.3. <i>Moment powstania przychodu</i>	377
13.2.4. <i>Koszty uzyskania przychodu</i>	377
13.2.5. <i>Moment poniesienia kosztu uzyskania przychodu</i>	378
13.2.6. <i>Poj cie rodka trwałego</i>	378
13.2.7. <i>Amortyzacja nieruchomości</i>	378
13.2.8. <i>Dochód do opodatkowania: przychód - koszty uzyskania przychodu</i>	379
13.3. Podatek od towarów i usług.....	381
13.3.1. <i>Zakres opodatkowania podatkiem VAT</i>	381
13.3.2. <i>Zwolnienie podmiotowe</i>	382
13.3.3. <i>Podatek nale ny i podatek naliczony</i>	383
13.4. Podatek od nieruchomości.....	385
13.5. Podatek od spadków i darowizn.....	388
13.6. Inne obci enia podatkowe.....	391

13.6.1. Podatek rolny.....	391
13.6.2. Podatek od czynno ci cywilnoprawnych.....	392
13.6.3. Oplata skarbowa.....	392

Cz 3

PO REDNICTWO W OBROCI NIERUCHOMO CIAMI

Szymon S dek

14. Umowa po rednictwa w obrocie nieruchomo ciami.....	395
14.1. Forma i tre umowy.....	395
14.2. Prawa i obowi zki stron umowy.....	396
14.3. Rodzaje umów po rednictwa.....	399

Bohdan Chełmi ski

15. Zabezpieczenia finansowe i prawne w obrocie nieruchomo ciami.....	402
15.1. Zabezpieczenia osobiste.....	403
15.1.1. Por czenie.....	403
15.1.2. Wekslowe zobowi zanie gwarancyjne.....	405
15.2. Zabezpieczenia rzeczowe.....	410
15.2.1. Hipoteka.....	410
15.2.2. Zastaw.....	412
15.3. Inne zabezpieczenia prawno-finansowe stosowane w obrocie nieruchomo ciami.....	413
15.3.1. Czeki.....	413
15.3.2. Przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomo ci (155k.c.).....	415
15.3.3. Zabezpieczenie roszcze w trybie artykułu 777 par. 1 punkt 4kpc.....	415
15.3.4. Przyjmowanie na przechowanie (depozyt).....	416
15.3.5. Rachunki powiernicze.....	418
15.3.6. S dowę post powanie egzekucyjne.....	419
15.3.7. S dowę egzekucja z nieruchomo ci.....	421

Grzegorz Dobrowolski

16. Zarz dzanie biurem po rednictwa nieruchomo ci.....	426
16.1. Czynno ci zwi zane z uruchomieniem działalno ci biura -jako podmiotu gospodarczego.....	426
16.2. Organizacja techniki pracy.....	427
16.2.1. Strategia działania.....	428
16.2.2. Przegl d konkurencji.....	430

16.2.3.	<i>Definiowanie klientów</i>	431
16.2.4.	<i>Gwarancje finansowe</i>	432
16.3.	<i>Analiza wyników biura. Planowanie</i>	433
16.3.1.	<i>Plan jako podstawa rozwoju firmy</i>	433
16.3.2.	<i>Plan jako narzędzie do oceny</i>	434
16.3.3.	<i>Plan jako przesłanka dla uzyskania rodków</i>	434
16.4.	<i>Organizacja biura po rednictwa w obrocie nieruchomości</i>	435
16.4.1.	<i>Lokalizacja biura</i>	435
16.4.2.	<i>Parametry lokalu biurowego</i>	436
16.4.3.	<i>Wyposażenie biura</i>	437
16.5.	<i>Pracownicy w firmie</i>	439

Szymon S dek, Grzegorz Dobrowolski

17.	<i>Działalność zawodowa po rednika w obrocie nieruchomości</i>	443
17.1.	<i>Pozyskiwanie nieruchomości do transakcji</i>	443
17.2.	<i>Pozyskiwanie osób zainteresowanych transakcją, analizowanie potrzeb klientów, kontakty z klientami</i>	448
17.3.	<i>Negocjowanie warunków transakcji</i>	449
17.4.	<i>Metody i techniki przydatne w pracy po rednika. Reklama i prezentacja nieruchomości</i>	459
17.4.1.	<i>Reklama</i>	459
17.4.2.	<i>Komputerowy system wielokrotnego oferowania</i>	462
17.4.3.	<i>Akwizycja zlece</i>	464
17.4.4.	<i>Prezentacja nieruchomości</i>	466
17.4.5.	<i>Techniki pracy po rednika</i>	467
17.5.	<i>Czynności związane z zawarciem transakcji</i>	468
17.5.1.	<i>Czynności poprzedzające zawarcie transakcji</i>	468
17.5.2.	<i>Kojarzenie stron transakcji</i>	471
17.5.3.	<i>Sytuacja prawna nieruchomości</i>	474
17.5.4.	<i>Obciążenia i ograniczenia</i>	475
17.5.5.	<i>Ustalenie ceny</i>	476
17.5.6.	<i>Stan gotowości. Dokumentowanie transakcji</i>	477
17.5.7.	<i>Protokół uzgodnień</i>	478
17.5.8.	<i>Umowa przedwstępna</i>	479
17.5.9.	<i>Umowa ostateczna</i>	480
17.5.10.	<i>Terminy i fazy transakcji</i>	480
17.6.	<i>Tworzenie baz danych o nieruchomościach</i>	481

Monika Wojciechowska

18. Współpraca po rednika z instytucjami finansowymi i bankowymi	483
18.1. Finansowanie transakcji w obrocie nieruchomościami.....	484
18.2. Produkty bankowe - kredyty i pożyczki.....	486

Bohdan Chęłmiński

19. Notariusz w obrocie nieruchomościami	489
19.1. Status prawny notariusza.....	489
19.2. Czynności notarialne.....	490
19.2.1. Tryb dokonywania czynności notarialnych.....	490
19.2.2. Taksa notarialna.....	491
19.3. Akt notarialny.....	492
19.4. Poświadczenia.....	496
19.5. Dorozczenie oświadczenia.....	496
19.6. Protesty.....	497
19.7. Przyjmowanie na przechowanie.....	498
19.8. Wypisy, odpisy i wyciągi oraz przechowywanie aktów notarialnych.....	498

Cz 4

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Piotr Przybylski, Małgorzata Kamińska-Rogacka

20. Przejmowanie nieruchomości do zarządzenia	503
20.1. Pozyskiwanie obiektów do zarządzenia.....	503
20.2. Podmioty, na rzecz których mogą być świadczone usługi zarządzenia.....	505
20.2.1. Cele właściciela jako wytyczne dla działań zarządcy.....	506
20.2.2. Wzajemne relacje pomiędzy właścicielem a zarządcą.....	507
20.3. Umowa o zarządzenie.....	508
20.3.1. Czynności poprzedzające zawarcie umowy.....	508
20.3.2. postanowienia umowy o zarządzenie nieruchomości.....	509
20.3.3. Pełnomocnictwo do zarządzenia nieruchomości.....	520
20.4. Zarządzenie operacyjne.....	521
20.4.1. Procedury przejścia nieruchomości w zarząd.....	521
20.4.2. Regulaminy porządku domowego.....	523
20.4.3. Postępowanie windykacyjne i egzekucyjne.....	524
20.5. Zawieranie umów najmu.....	525

El bieta Szczawi ska

21. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i prawo spółdzielcze	527
21.1. Definicje nieruchomości mieszkalnych.....	527
21.1.1. <i>Samodzielno lokali mieszkalnych - definicja i parametry</i>	527
21.1.2. <i>Pomieszczenia przynależne do lokali</i>	528
21.1.3. <i>Nieruchomość wspólna</i>	529
21.2. Odbiór własności lokali w świetle ustawy o własności lokali.....	531
21.2.1. <i>Ustanawianie odbioru własności lokali</i>	531
21.2.2. <i>Wspólnoty mieszkaniowe</i>	532
21.2.3. <i>Zasady zarządzania nieruchomością wspólną</i>	534
21.2.4. <i>Finansowanie zarządzania nieruchomością wspólną</i>	537
21.3. Najem lokali mieszkalnych.....	539
21.3.1. <i>Szczególne zasady najmu lokali mieszkalnych</i>	539
21.3.2. <i>Prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy</i>	544
21.3.3. <i>Ochrona praw lokatorów</i>	547
21.3.4. <i>Władzenia (czynsze i opłaty wnoszone przez najemców lokali mieszkalnych; dodatki mieszkaniowe)</i>	550
21.3.5. <i>Lokale zamienne i lokale socjalne</i>	557
21.4. Zarządzanie spółdzielczymi zasobami mieszkalnymi.....	558
21.4.1. <i>Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, organy spółdzielni i ich właściwość</i>	558
21.4.2. <i>Statuty i regulaminy spółdzielni, postępowanie wewnętrzne spółdzielcze</i>	562
21.4.3. <i>Spółdzielcze prawa do nieruchomości</i>	563
21.4.4. <i>Przekształcanie spółdzielczych praw do nieruchomości</i>	565
21.4.5. <i>Prawa i obowiązki członków spółdzielni</i>	566
21.4.6. <i>Władzenia wnoszone przez członków spółdzielni</i>	567
21.4.7. <i>Zasady zarządzania zasobami mieszkaniowymi spółdzielni</i>	568
21.5. Zasady zarządzania zasobami mieszkaniowymi Towarzystw Budownictwa Społecznego.....	570
21.6. Ocena ryzyka w zarządzaniu nieruchomościami mieszkalnymi.....	573
21.7. Kształtowanie polityki mieszkaniowej.....	576
21.7.1. <i>Polityka mieszkaniowa państwa</i>	577
21.7.2. <i>Fundusze i inne instytucje wspierające mieszkalnictwo</i>	578
21.7.3. <i>Gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego</i>	580

Henryk Rand

22. Zarz dzanie nieruchomo ciami niemieszkalnymi	583
22.1. Rodzaje nieruchomo ci - podzia ł funkcjonalny.....	583
22.2. Charakterystyka instytucji najmu.....	583
22.3. Znaczenie najmu dla funkcjonowania budynków.....	584
22.3.1. <i>Wyszukiwanie najemców - kryteria doboru</i>	585
22.3.2. <i>Umowa najmu</i>	586
22.4. Prawa i obowi zki wynajmuj cego i najemcy.....	590
22.5. Uwarunkowania w zarz dzaniu poszczególnymi rodzajami nieruchomo ci.....	591
22.5.1. <i>Nieruchomo ci biurowo-usiugowe</i>	591
22.5.2. <i>Nieruchomo ci handlowo-usiugowe</i>	592
22.5.3. <i>Nieruchomo ci instytucjonalne</i>	597
22.5.4. <i>Nieruchomo ci sektora publicznego</i>	597
22.5.5. <i>Nieruchomo ci rolne</i>	597
22.5.6. <i>Inne rodzaje nieruchomo ci</i>	598
22.6. Zasady zarz dzania nieruchomo ciami niemieszkalnymi.....	598

Tadeusz Jurkowski, Anna Gawlik, Władysław J. Brzeski

23. Zarz dzanie ekonomiczno-finansowe	600
23.1. Podstawy rachunkowo ci.....	600
23.1.1. <i>Wprowadzenie</i>	600
23.1.2. <i>Podstawowe sprawozdania finansowe- bilans maj tkowy i rachunek zysków i strat</i>	601
23.1.2.1. <i>Bilans maj tkowy— maj tek jednostki gospodarczej i ró dła jego finansowania</i>	602
23.1.2.2. <i>Rachunek zysków i strat</i>	612
23.1.3. <i>Podstawowe rodzaje ewidencji gospodarczej zarz dców nieruchomo ci</i>	615
23.1.3.1. <i>Ewidencja gospodarcza prowadzona w systemie kont ksi gowych</i>	616
23.1.3.2. <i>Zasady funkcjonowania kont bilansowych</i>	617
23.1.3.3. <i>Zasady prowadzenia podatkowej ksi gi przychodów i rozchodów</i>	624
23.1.3.4. <i>Zasady zrycza łowanego podatku dochodowego</i>	630
23.1.4. <i>Dodatkowe sprawozdania finansowe</i>	632
23.1.4.1. <i>Zestawienie zmian w kapitale własnym</i>	632
23.1.4.2. <i>Rachunek przepły wów pieni nych</i>	635
23.2. Analiza sprawozda finansowych.....	637

23.3. Zasady sporządzenia budżetu dla nieruchomości —plan gospodarczy.....	638
24.4. Sprawozdawczo zarządzenia nieruchomości.....	644
23.5. Ocena sytuacji ekonomiczno-finansowej nieruchomości.....	651
23.5.1. <i>Ujście księgowo (rachunkowe)</i>	652
23.5.2. <i>Ujście gotówkowe (kasowe)</i>	655
23.6. Analiza wskaźnikowa wyników.....	661
23.6.1. <i>Wskaźniki operacyjne</i>	662
23.6.2. <i>Wskaźniki rynkowe</i>	668
23.6.3. <i>Wskaźniki finansowe</i>	670
23.6.4. <i>Inne wskaźniki syntetyczne</i>	679

Władysław Brzeski, Piotr Przybylski

24. Plan zarządzenia nieruchomości	681
24.1. Istota i funkcje planu zarządzenia.....	681
24.2. Proces sporządzenia planu zarządzenia.....	682
24.3. Zawartość planu zarządzenia.....	683
24.4. Cele opracowania planu i oczekiwania właściciela.....	684
24.5. Podstawowe informacje o nieruchomościach.....	685
24.5.1. <i>Stan prawny nieruchomości</i>	685
24.5.2. <i>Lokalizacja ogólna</i>	686
24.5.3. <i>Lokalizacja szczegółowa</i>	686
24.5.4. <i>Opis i stan techniczny budynków i budowli</i>	687
24.5.5. <i>Charakterystyka nieruchomości</i>	688
24.5.6. <i>Zawartość dokumentacji nieruchomości</i>	688
24.5.7. <i>Sposób zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości</i>	689
24.5.8. <i>Określenie potrzeb remontowych</i>	691
24.5.9. <i>Obecny sposób zarządzenia nieruchomości</i>	691
24.5.10. <i>Podsumowanie i wnioski</i>	692
24.6. Analiza rynku nieruchomości.....	692
24.6.1. <i>Określenie stosownego zasięgu rynku</i>	693
24.6.2. <i>Klienci - potrzeby, preferencje i upodobania</i>	695
24.6.3. <i>Konkurencyjne nieruchomości</i>	696
24.6.4. <i>Podsumowanie i wnioski</i>	698
24.7. <i>Bieżąca analiza finansowa</i>	698
24.7.1. <i>Przychody i koszty- specyfikacja poszczególnych pozycji i wartości czynnych</i>	698
24.7.2. <i>Możliwość zwiększenia przychodów i zmniejszenia kosztów</i>	699
24.7.3. <i>Potencjalne źródła finansowania</i>	700

24.7.4. Określenie wartości nieruchomości.....	700
24.7.5. Podsumowanie i wnioski.....	701
24.8. Analiza strategiczna.....	701
24.8.1. Mocne i słabe strony nieruchomości.....	702
24.8.2. Określenie wariantów postępowania.....	702
24.9. Ocena wariantów postępowania.....	704
24.10. Plan realizacyjny zalecanego wariantu z uwzględnieniem ewentualnych zagrożeń.....	713
24.11. Podsumowanie planu i wnioski końcowe.....	714

Cz 5

ZAGADNIENIA UZUPEŁNIAJĄCE

Ewa Potrawka, Dariusz Cicho

25. Podstawy budownictwa.....	717
25.1. Prawo budowlane.....	717
25.1.1. Definicje ustawy Prawo budowlane.....	718
25.1.2. Obowiązki inwestora.....	720
25.1.3. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót. Pozwolenie na budowę.....	721
25.1.4. Utrzymanie obiektów budowlanych.....	728
25.2. Podstawowe definicje i zasady obliczania powierzchni i kubatury budynków.....	731
25.3. Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych.....	732
25.4. Kontrola i przeglądy techniczne obiektów budowlanych (wybrane zagadnienia). ..	737
25.5. Aprobaty i kryteria techniczne wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania (wybrane zagadnienia).....	739

Władysław J. Brzeski, Lucyllia Głogowska

26. Wycena nieruchomości - wybrane zagadnienia.....	742
26.1. Rzeczoznawstwo majątkowe jako działalność zawodowa.....	742
26.2. Rodzaje wartości nieruchomości.....	746
26.3. Wartości nieruchomości a jej cena.....	751
26.3.1. Definicja wartości.....	754
26.4. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości.....	757
26.4.1. Podejście do wartości nieruchomości.....	758

26.4.2.	<i>Metody wyceny w ramach podejścia do wartości</i>	759
26.4.3.	<i>Techniki obliczeniowe w ramach metod</i>	761
26.5.	<i>Operat szacunkowy</i>	762
26.5.1.	<i>Zasilanie informacyjne wyceny</i>	763
26.5.2.	<i>Forma operatów szacunkowych</i>	764

Kazimierz Jurek, Henryk Rand

27.	Doradztwo na rynku nieruchomości	767
27.1.	Podstawy prawne działalności doradców.....	767
27.2.	Obszar i zakres działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami jako doradcy na rynku nieruchomości.....	769
27.3.	Obszar i zakres działalności zarządcy nieruchomości jako doradcy w zarządzaniu nieruchomości.....	769
27.4.	Metody i narzędzia pracy pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości, jako doradcy.....	770
27.5.	Ramy instytucjonalne działalności doradców.....	771
27.6.	Dofinansowanie usług doradczych przez Unię Europejską oraz Polską Agencję Rozwoju Przedsiębiorczości.....	771
27.7.	Działania na rzecz umocnienia pozycji doradców na forum międzynarodowym.....	772

Dariusz Cicho

28.	Podstawy marketingu	773
28.1.	Ogólna charakterystyka marketingu.....	773
28.1.1.	<i>Podstawowe pojęcia i cele marketingu</i>	773
28.1.2.	<i>Charakterystyka marketingu - mix</i>	774
28.1.3.	<i>Miejsce marketingu -mix w otoczeniu marketingowym</i>	775
28.2.	Produkt jako element marketingu - mix.....	776
28.2.1.	<i>Pojęcie i struktura produktu</i>	776
28.2.2.	<i>Cykliczność produktu</i>	779
28.3.	Analizy portfelowe.....	781
28.3.1.	<i>Analiza portfelowa</i>	781
28.3.2.	<i>Macierz Boston Consulting Group (BCG)</i>	784
28.4.	Cena jako element marketingu - mix.....	785
28.4.1.	<i>Pojęcie i struktura ceny</i>	785
28.4.2.	<i>Funkcje i rodzaje cen</i>	786
28.4.3.	<i>Wrażliwość cenowa</i>	789
28.4.4.	<i>Polityka cenowa przedsiębiorstwa</i>	789
28.5.	Dystrybucja w marketingu- mix.....	792

28.5.1. <i>Pojęcie dystrybucji</i>	792
28.5.2. <i>Funkcje i rodzaje kanałów dystrybucji</i>	793
28.6. Promocja w marketingu- mix.....	795
28.6.1. <i>Pojęcie i charakterystyka promocji</i>	795
28.6.2. <i>Wpływ i znaczenie promocji dla przedsiębiorstwa</i>	796
28.6.3. <i>Formy promocji</i>	797
28.6.4. <i>Reklama</i>	799
28.6.5. <i>Sprzedaż osobista</i>	801
28.6.6. <i>Promocja dodatkowa</i>	802
28.6.7. <i>Public relations</i>	804
28.6.8. <i>Merchandising</i>	805
28.6.9. <i>Sponsoring</i>	805
28.6.10. <i>Targi</i>	806
28.6.11. <i>Pokrycie rynku i koszty reklamy</i>	808

Aleksander Binsztoł

29. Podstawy psychologii sprzedaży	810
29.1. Wykorzystanie wiedzy o zachowaniach ludzkich w kontaktach z klientami.....	810
29.2. Techniki prowadzenia negocjacji.....	817

Kazimierz Jurek

30. Rynek nieruchomości w Unii Europejskiej	825
30.1. <i>rodła prawa unijnego</i>	825
30.2. <i>Zasady funkcjonowania administracji w Unii Europejskiej</i>	827
30.3. <i>Podstawowe wiadomości o rynkach nieruchomości w krajach Unii Europejskiej</i>	834
30.4. <i>Wykonywanie zawodów po rednika i zarz dcy nieruchomości w Unii Europejskiej</i>	836
30.5. <i>Zasady uznawania kwalifikacji w Unii Europejskiej</i>	845

Wybrane akty prawne dotyczące nieruchomości	847
Stan na dzie 19 XII 2006	