

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY ¹⁾**z dnia 7 czerwca 2010 r.****w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami**

Na podstawie art. 196 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 i Nr 106, poz. 675) zarządza się, co następuje:

§ 1. Określa się minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie:

- 1) wyceny nieruchomości — stanowiące załącznik nr 1 do rozporządzenia;
- 2) pośrednictwa w obrocie nieruchomościami — stanowiące załącznik nr 2 do rozporządzenia;
- 3) zarządzania nieruchomościami — stanowiące załącznik nr 3 do rozporządzenia.

§ 2. Studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami rozpoczęte przed dniem wejścia w życie rozporządzenia mogą być kontynuowane według dotychczas obowiązujących minimalnych wymogów programowych dla tych studiów.

§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Minister Infrastruktury: C. Grabarczyk

Załączniki do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 czerwca 2010 r. (poz. 786)

Załącznik 1 Minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości

Załącznik 2 Minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

Załącznik 3 Minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami

¹⁾ Minister Infrastruktury kieruje działem administracji rządowej — budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 216, poz. 1594).

Załącznik nr 1**MINIMALNE WYMOGI PROGRAMOWE DLA STUDIÓW PODYPLOMOWYCH W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

Program ogólny:

Lp. bloku	Lp. grupy tematycznej	Tematyka wykładów	Liczba godzin
I	PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA		84
	1	Cześć ogólna prawa cywilnego	8
	2	Podstawy prawa rzeczowego	12
	3	Podstawy prawa zobowiązań	8
	4	Wybrano zagadnienia z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego	4
	5	Podstawy prawa i postępowania administracyjnego	4
	6	Zróżnicowanie informacji o nieruchomościach	10
	7	Gospodarka przestrzenna	6
	8	Gospodarka nieruchomościami	12
	9	Gospodarka mieszkaniowa i prawo spółdzielcze	10
	10	Gospodarka rolna, leśna i wodna	4
	11	Ochrona danych osobowych	2
	12	Zamówienia publiczne	4
II	PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ		44
	1	Podstawy ekonomii	6

	2	Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości	8
	3	Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji	4
	4	Elementu finansów i bankowości	5
	5	Podstawy matematyki finansowej	6
	6	Podstawy statystyki i ekonometrii	10
	7	Elementy rachunkowości	4
III	PODSTAWY WIEDZY TECHNICZNEJ		30
	1	Podstawy budownictwa	10
	2	Przegląd technologii w budownictwie	6
	3	Proces inwestycyjny w budownictwie	4
	4	Eksploatacja nieruchomości	6
	5	Podstawy kosztorysowania	4
IV	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY		8
	1	Status prawny rzeczoznawcy majątkowego	4
	2	Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych	2
	3	Standardy zawodowe i etyka zawodowa rzeczoznawcy majątkowego	2
V	WYCENA NIERUCHOMOŚCI		96
	1	Wprowadzenie do problematyki wyceny nieruchomości	4
	2	Wartość nieruchomości jako podstawa wyceny	6
	3	Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce	26
	4	Wycena praw rzeczowych i zobowiązań umownych	8
	5	Wycena nieruchomości zurbanizowanych	10
	6	Wycena gruntów rolnych, upraw sadowniczych, roślin ozdobnych i gruntów pod wodami	8
	7	Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych	6
	8	Wycena nieruchomości dla celów szczególnych i wycena nieruchomości specjalnych	18
	9	Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością	4
	10	Wycena masowa	2
	11	Dokumentacja procesu wyceny	4
VI	UMIĘJĘTNOŚCI INTERDYSCYPLINARNE		16
	1	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami — wybrane zagadnienia	4
	2	Zarządzanie nieruchomościami — wybrane zagadnienia	4
	3	Doradztwo na rynku nieruchomości	4
	4	Podstawy marketingu i psychologii. Sztuka argumentacji	4
VII	SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN		10
RAZEM			288

Program szczegółowy:

I. PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA

1. Część ogólna prawa cywilnego (8 godz.)

1.1. Podmioty prawa cywilnego

- 1.2. Szczególne regulacje dotyczące spółek handlowych (osobowych i kapitałowych)
- 1.3. Przesłanki ważności czynności prawnych
- 1.4. Sankcje wadliwości czynności prawnych (nieważność, bezskuteczność)
- 1.5. Forma czynności prawnych
- 1.6. Przedawnienie roszczeń

2. Podstawy prawa rzeczowego (12 godz.)

- 2.1. Mienie jako kategoria prawa cywilnego
 - 2.1.1. Pojęcie praw majątkowych
 - 2.1.2. Przykłady praw majątkowych na nieruchomościach
- 2.2. Mienie państwowe, samorządowe i prywatne
- 2.3. Geneza stosunków własnościowych w Polsce (komunalizacja, uwłaszczenie osób prawnych)
- 2.4. Pojęcie rzeczy ruchomych i nieruchomych
- 2.5. Definicja nieruchomości
 - 2.5.1. Rodzaje nieruchomości — nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe
 - 2.5.2. Wieczystoksięgowe ujęcie nieruchomości
 - 2.5.3. Pojęcie części składowych nieruchomości
 - 2.5.4. Pojęcie przynależności i pożytków
- 2.6. Własność — pojęcie, ochrona, współwłasność
- 2.7. Użytkowanie wieczyste
- 2.8. Ograniczone prawa rzeczowe, ze szczególnym uwzględnieniem tych praw na nieruchomościach
- 2.9. Ogólne zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców
 - 2.9.1. Pojęcie cudzoziemca w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców
 - 2.9.2. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców wymagające zezwolenia — organ wydający zezwolenia i warunki wydania zezwolenia
 - 2.9.3. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców niewymagające zezwolenia
 - 2.9.4. Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli państw Unii Europejskiej

3. Podstawy prawa zobowiązań (8 godz.)

- 3.1. Ogólne zasady zawierania umów
 - 3.1.1. Zasada swobody umów
 - 3.1.2. Tryb zawarcia umowy — oferta, aukcja, przetarg
- 3.2. Niedozwolone postanowienia umowne
- 3.3. Umowy o korzystanie z nieruchomości, w tym najem, dzierżawa, leasing, timesharing

4. Wybrane zagadnienia z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego (4 godz.)

- 4.1. Mażeńskie ustroje majątkowe
- 4.2. Zarząd majątkiem wspólnym małżonków
- 4.3. Zarządzanie przez rodziców majątkiem dziecka
- 4.4. Odpowiedzialność małżonków za długi
- 4.5. Przesłanki dziedziczenia nieruchomości

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

- 5.1. Zasady ogólne prawa administracyjnego
- 5.2. Struktura i kompetencje organów administracji publicznej. Władza państwowa i samorządowa
- 5.3. Postępowanie administracyjne — organy i ich właściwość miejscowa i rzeczowa
- 5.4. Strony postępowania administracyjnego i ich pełnomocnicy
- 5.5. Decyzje i postanowienia
- 5.6. Odwołania
- 5.7. Wznowienie postępowania, uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji
- 5.8. Wydawanie zaświadczeń
- 5.9. Postępowanie sądownoadministracyjne
- 5.10. Postępowanie egzekucyjne w administracji

6. Źródła informacji o nieruchomościach (10 godz.)

- 6.1. Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste
 - 6.1.1. Postępowanie wieczystoksięgowe
 - 6.1.2. Treść ksiąg wieczystych
 - 6.1.3. Zasady wieczystoksięgowe
 - 6.1.4. Wpisy deklaratoryjne i konstytutywne
 - 6.1.5. Odpisy z ksiąg wieczystych
- 6.2. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków). Powiązanie między katastrem nieruchomości a księgami wieczystymi
- 6.3. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu oraz mapa zasadnicza
- 6.4. Analizy (raporty, oceny) wpływu czynników środowiskowych na nieruchomość

6.5. Mapy tematyczne

6.6. Inne źródła informacji o nieruchomościach

7. Gospodarka przestrzenna (6 godz.)

7.1. System planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce

7.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

7.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

7.3.1. Rola i znaczenie planów miejscowych

7.3.2. Tryb uchwalania planów miejscowych

7.3.3. Skutki ekonomiczne uchwalania lub zmiany planów miejscowych

7.4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

7.4.1. Decyzje o warunkach zabudowy

7.4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

7.5. Inne przypadki lokalizowania inwestycji celu publicznego

7.6. Zagospodarowanie przestrzenne a ochrona środowiska, ochrona przyrody, dziedzictwo kulturowe i infrastruktura techniczna

8. Gospodarka nieruchomościami (12 godz.)

8.1. Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami

8.2. Pojęcie zasobów nieruchomości

8.3. Zasady obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego

8.3.1. Preferencyjny obrót nieruchomościami między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego

8.3.2. Zasada jawności obrotu nieruchomościami

8.3.3. Pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości

8.3.4. Zbywanie nieruchomości w drodze przetargu i drodze bezprzetargowej

8.3.5. Ustalanie cen i zasady udzielania bonifikat

8.3.6. Ustalanie i aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

8.4. Pojęcie trwałego zarządu

8.5. Prawo pierwokupu nieruchomości

8.6. Podziały oraz scalenia i podziały nieruchomości

8.7. Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

8.8. Wyłączenia nieruchomości, odszkodowania i zwroty

9. Gospodarka mieszkaniowa i prawo spółdzielcze (10 godz.)

9.1. Gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego

9.1.1. Ochrona praw lokatorów

9.1.2. Towarzystwo budownictwa społecznego

9.2. Gospodarowanie nieruchomościami lokalowymi

9.2.1. Odrębna własność lokali

9.2.2. Pojęcie nieruchomości wspólnej

9.2.3. Wspólnota mieszkaniowa, prawa i obowiązki zarządu, uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu

9.3. Gospodarowanie nieruchomościami spółdzielczymi

9.3.1. Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, organy spółdzielni i ich kompetencje

9.3.2. Statuty i regulaminy spółdzielni, postępowanie wewnątrzspółdzielcze

9.3.3. Spółdzielcze prawa do lokali

9.3.4. Przekształcanie spółdzielczych praw do lokali

9.4. Rządowe programy wspierania i finansowania mieszkalnictwa

10. Gospodarka rolna, leśna i wodna (4 godz.)

10.1. Podstawy rolnictwa

10.1.1. Nieruchomość rolna, grunt rolny i gospodarstwo rolne

10.1.2. Użytki rolne i ich rodzaje

10.1.3. Bonitacja gleb, kompleksy przydatności rolniczej gleb, czynniki wpływające na trudność uprawy gleby i wartość nieruchomości

10.1.4. Ochrona gruntów rolnych i zapobieganie ich degradacji

10.1.5. Podstawowe zasady gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa

10.2. Podstawy leśnictwa

10.2.1. Podstawowe pojęcia dotyczące lasów i drzewostanów

10.2.2. Plan urządzania lasu, uproszczony plan urządzania lasu i inwentaryzacja stanu lasu

10.2.3. Przestrzenny podział lasów

10.2.4. Grunty zadrzewione i zakrzewione. Parki, ogrody ozdobne i zieleńce

10.2.5. Podstawowe zasady ochrony lasów. Ograniczenia w obrocie gruntami leśnymi

10.2.6. Gospodarowanie nieruchomościami leśnymi będącymi w zarządzie Lasów Państwowych

10.3. Podstawy gospodarki wodnej

- 10.3.1. Wody w ujęciu przedmiotowym i podmiotowym
- 10.3.2. Linia brzegowa
- 10.3.3. Obciążenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych płynących
- 10.3.4. Zasady korzystania z wód i ochrona wód
- 10.3.5. Pozwolenie wodnoprawne

11. Ochrona danych osobowych (2 godz.)

- 11.1. Podstawowe pojęcia związane z ochroną danych osobowych
- 11.2. Organ ochrony danych osobowych
 - 11.2.1. Zadania Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych
 - 11.2.2. Rejestracja zbiorów danych osobowych
- 11.3. Zasady przetwarzania danych osobowych
 - 11.3.1. Przypadki, w których przetwarzanie danych jest dopuszczalne
 - 11.3.2. Obowiązki administratora danych osobowych
 - 11.3.3. Prawa osoby, której dane dotyczą

12. Zamówienia publiczne (4 godz.)

- 12.1. Podstawowe pojęcia z zakresu zamówień publicznych
- 12.2. Zakres podmiotowy ustawy Prawo zamówień publicznych
- 12.3. Wyłączenia przedmiotowe i ograniczenia stosowania ustawy
- 12.4. Zasady udzielania zamówień publicznych
- 12.5. Tryby udzielania zamówień publicznych

II. PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ

1. Podstawy ekonomii (6 godz.)

- 1.1. Wprowadzenie do problematyki ekonomicznej
- 1.2. Pojęcie i elementy rynku
 - 1.2.1. Popyt, podaż, cena
 - 1.2.2. Krzywa popytu i podaży
 - 1.2.3. Równowaga rynkowa
 - 1.2.4. Elastyczność popytu i podaży w krótkim i długim okresie
 - 1.2.5. Interwencja państwa a mechanizmy rynkowe
- 1.3. Cena, wartość, dochód i koszt
- 1.4. Decyzje konsumenta i producenta
- 1.5. Czynniki produkcji — praca, ziemia i kapitał

2. Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (8 godz.)

- 2.1. Nieruchomość jako dobro ekonomiczne
 - 2.1.1. Cechy i funkcje nieruchomości w gospodarce rynkowej
 - 2.1.2. Wartość a cena nieruchomości. Rodzaje wartości
 - 2.1.3. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości
- 2.2. Rynek nieruchomości
 - 2.2.1. Definicja i klasyfikacja rynku nieruchomości
 - 2.2.2. Specyficzne cechy rynku nieruchomości
 - 2.2.3. Funkcje rynku nieruchomości
 - 2.2.4. Uczestnicy rynku nieruchomości
- 2.3. Czynniki wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości
- 2.4. Badania i analiza rynku nieruchomości
- 2.5. Interwencjonizm państwowy na rynku nieruchomości
- 2.6. Funkcjonowanie rynków nieruchomości w Polsce oraz w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej

3. Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji (4 godz.)

- 3.1. Pojęcie, klasyfikacja i rola inwestycji
- 3.2. Specyfika inwestycji w nieruchomości
- 3.3. Inwestorzy na rynku nieruchomości
- 3.4. Cele i zasady inwestowania na rynku nieruchomości
- 3.5. Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości
- 3.6. Kryteria i przykłady oceny ekonomicznej efektywności inwestycji

4. Elementy finansów i bankowości (6 godz.)

- 4.1. Wybrane zagadnienia systemu finansowego
 - 4.1.1. Rynek finansowy i jego funkcje
 - 4.1.2. Podmioty i struktura rynku finansowego
 - 4.1.3. Rola i funkcje pieniądza
 - 4.1.4. Charakterystyka podstawowych instrumentów finansowych
- 4.2. Wybrane zagadnienia systemu bankowego

- 4.2.1. Podstawy prawne systemu bankowego w Polsce
- 4.2.2. Istota i cele banku w gospodarce rynkowej
- 4.2.3. Produkty bankowe
- 4.2.4. Ocena zdolności kredytowej klientów banku
- 4.3. Finansowanie inwestycji i nieruchomości
 - 4.3.1. Źródła finansowania — własne i obce
 - 4.3.2. Kryteria doboru źródeł finansowania
 - 4.3.3. Organizacja finansowania inwestycji i nieruchomości

5. Podstawy matematyki finansowej (6 godz.)

- 5.1. Podstawy teorii wartości pieniądza w czasie
- 5.2. Źródła zmiany wartości pieniądza
- 5.3. Przyszła wartość pieniądza
 - 5.3.1. Oprocentowanie proste
 - 5.3.2. Oprocentowanie złożone
 - 5.3.3. Rodzaje stóp procentowych
 - 5.3.4. Przykłady obliczeniowe
- 5.4. Obecna wartość pieniądza
 - 5.4.1. Pojęcie dyskontowania, stopy dyskontowej i współczynnika dyskonta
 - 5.4.2. Obecna wartość jednorazowego dochodu
 - 5.4.3. Pojęcie przepływów pieniężnych
 - 5.4.4. Obecna wartość stałych i zmiennych dochodów

6. Podstawy statystyki i ekonometrii (10 godz.)

- 6.1. Elementy teorii badania zbiorów statystycznych
 - 6.1.1. Rozkłady prawdopodobieństwa zmiennych losowych
 - 6.1.2. Statystyki opisowe
 - 6.1.3. Przedziały ufności dla średniej i wariancji
 - 6.1.4. Elementy weryfikacji hipotez statystycznych
- 6.2. Model ekonometryczny i jego elementy
 - 6.2.1. Dobór analitycznej postaci modelu
 - 6.2.2. Estymacja parametrów metodą najmniejszych kwadratów
 - 6.2.3. Weryfikacja modelu

7. Elementy rachunkowości (4 godz.)

- 7.1. Ustawa o rachunkowości, krajowe i międzynarodowe standardy rachunkowości
- 7.2. Rodzaje, struktura i cele sprawozdań finansowych
- 7.3. Nieruchomość jako środek trwały oraz jako inwestycja
- 7.4. Metody i stawki amortyzacji

III. PODSTAWY WIEDZY TECHNICZNEJ

1. Podstawy budownictwa (10 godz.)

- 1.1. Polska klasyfikacja obiektów budowlanych
- 1.2. Zakres regulacji ustawy Prawo budowlane i przepisów wykonawczych
 - 1.2.1. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - 1.2.2. Warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych
- 1.3. Stosowanie norm polskich i międzynarodowych w budownictwie
- 1.4. Zasady obliczania powierzchni i kubatury obiektów budowlanych
- 1.5. Dokumentacja obiektu budowlanego

2. Przegląd technologii w budownictwie (6 godz.)

- 2.1. Rodzaje konstrukcji ze względu na zastosowany materiał, konstrukcje tradycyjne, konstrukcje prefabrykowane
- 2.2. Elementy konstrukcji i wykończenia budynków
- 2.3. Technologie wykończenia budynków
- 2.4. Materiały i wyroby budowlane dopuszczone do użytkowania
- 2.5. Instalacje wewnętrzne w budynkach

3. Proces inwestycyjny w budownictwie (4 godz.)

- 3.1. Projekt budowlany
- 3.2. Pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy obiektu budowlanego
- 3.3. Pozwolenie na użytkowanie, zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego
- 3.4. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego
- 3.5. Rozbiórka obiektu budowlanego
- 3.6. Obowiązki uczestników procesu inwestycyjnego

4. Eksploatacja nieruchomości (6 godz.)

4.1. Defekty obiektów budowlanych wynikające z błędów projektowych, wykonawstwa, szkód górniczych i eksploatacyjnych

4.2. Zużycie techniczne obiektów budowlanych — miary i sposoby jego oceny

4.3. Zużycie funkcjonalne, środowiskowe — miary i sposoby oceny

4.4. Ochrona przeciwpożarowa, bezpieczeństwo elektryczne i gazowe

4.5. Zaopatrzenie w wodę, ochrona środowiska i utrzymanie czystości

4.6. Zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej. Certyfikacja energetyczna budynków

5. Podstawy kosztorysowania (4 godz.)

5.1. Pojęcia ogólne, akty prawne, rodzaje kosztorysów, rola, zadania i funkcje kosztorysów

5.2. Baza normatywna i cenowa — techniki normowania pracy ludzi, maszyn i zużycia materiałów

5.3. Zasady wykonywania przedmiarów i obmiarów robót

5.4. Specyfika kosztorysowania robót budowlanych

5.5. Przykłady kosztorysowania

IV. RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

1. Status prawny rzeczoznawcy majątkowego (4 godz.)

1.1. Definicja rzeczoznawcy majątkowego oraz działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości

1.2. Nadawanie uprawnień zawodowych oraz uznawanie kwalifikacji zawodowych nabytych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej

1.3. Zakres czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego

1.4. Formy wykonywania działalności zawodowej

1.5. Wykonywanie czynności zawodowych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej

1.6. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego

1.7. Odpowiedzialność zawodowa, cywilna i karna rzeczoznawcy majątkowego

2. Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (2 godz.)

2.1. Definicja organizacji zawodowej

2.2. Podstawy prawne działania organizacji zawodowych

2.3. Uprawnienia organizacji zawodowych

3. Standardy zawodowe i etyka zawodowa (2 godz.)

3.1. Definicja standardów zawodowych

3.2. Ustalanie i uzgadnianie standardów zawodowych

3.3. Status prawny i struktura krajowych i międzynarodowych standardów wyceny

V. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

1. Wprowadzenie do problematyki wyceny nieruchomości (4 godz.)

1.1. Istota i cele wyceny nieruchomości

1.2. Współczesne koncepcje wyceny nieruchomości

1.2.1. Szkoła brytyjska

1.2.2. Szkoła amerykańska

1.2.3. Szkoła niemiecka

1.3. Uczestnicy procesu wyceny nieruchomości

1.4. Wycena nieruchomości a wycena przedsiębiorstwa

2. Wartość nieruchomości jako podstawa wyceny (6 godz.)

2.1. Wartość rynkowa

2.1.1. Definicja i interpretacja wartości rynkowej według ustawy o gospodarce nieruchomościami

2.1.2. Sposoby określania wartości rynkowej w polskich przepisach prawa

2.1.3. Definicje i interpretacje wartości rynkowej w prawodawstwie Unii Europejskiej

2.2. Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny

2.2.1. Wartość godziwa

2.2.2. Wartość bankowo-hipoteczna

2.2.3. Wartość inwestycyjna

2.2.4. Wartość katastralna

2.2.5. Wartość odtworzeniowa

2.2.6. Inne rodzaje wartości nierynkowych

3. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce (26 godz.)

3.1. Rodzaje podejść, metod i technik szacowania nieruchomości i zasady ich stosowania

3.2. Podejście porównawcze

3.2.1. Metoda porównywania parami

3.2.2. Metoda korygowania ceny średniej

3.2.3. Metoda analizy statystycznej rynku

3.3. Podejście dochodowe

3.3.1. Metoda inwestycyjna

- 3.3.2. Metoda zysków
- 3.3.3. Technika kapitalizacji prostej
- 3.3.4. Technika dyskontowania strumieni dochodów
- 3.4. Podejście kosztowe
 - 3.4.1. Metoda kosztów odtworzenia
 - 3.4.2. Metoda kosztów zastąpienia
 - 3.4.3. Technika szczegółowa
 - 3.4.4. Technika elementów scalonych
 - 3.4.5. Technika wskaźnikowa
- 3.5. Podejście mieszane
 - 3.5.1. Metoda pozostałościowa
 - 3.5.2. Metoda wskaźników szacunkowych gruntu
 - 3.5.3. Metoda kosztów likwidacji

4. Wycena praw rzeczowych i zobowiązań umownych (8 godz.)

- 4.1. Wycena prawa własności
- 4.2. Wycena prawa użytkowania wieczystego
- 4.3. Wycena ograniczonych praw rzeczowych
 - 4.3.1. Użytkowanie
 - 4.3.2. Służebność (gruntowa, osobista i przesyłu)
 - 4.3.3. Zastaw
 - 4.3.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 4.3.5. Hipoteka
- 4.4. Wycena zobowiązań umownych
 - 4.4.1. Najem
 - 4.4.2. Dzierżawa
 - 4.4.3. Użyczenie
 - 4.4.4. Dożywocie
 - 4.4.5. Inne

5. Wycena nieruchomości zurbanizowanych (10 godz.)

- 5.1. Wycena niezabudowanych nieruchomości zurbanizowanych
 - 5.1.1. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę
 - 5.1.2. Dobór podejścia i metody wyceny w zależności od celu wyceny
 - 5.1.3. Dobór źródeł informacji i baz danych
 - 5.1.4. Określanie wartości niezabudowanych nieruchomości zurbanizowanych
- 5.2. Wycena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
 - 5.2.1. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
 - 5.2.2. Dobór podejścia i metody wyceny w zależności od celu wyceny
 - 5.2.3. Dobór źródeł informacji i baz danych
 - 5.2.4. Określenie wartości nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
- 5.3. Wycena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz lokali mieszkalnych
 - 5.3.1. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz lokali mieszkalnych
 - 5.3.2. Dobór podejścia i metody wyceny w zależności od celu wyceny
 - 5.3.3. Dobór źródeł informacji i baz danych
 - 5.3.4. Określenie wartości nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz lokali mieszkalnych
- 5.4. Wycena nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi, usługowymi i przemysłowymi
 - 5.4.1. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi, usługowymi i przemysłowymi
 - 5.4.2. Dobór podejścia i metody wyceny w zależności od celu wyceny
 - 5.4.3. Dobór źródeł informacji i baz danych
 - 5.4.4. Określenie wartości nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi, usługowymi i przemysłowymi

6. Wycena gruntów rolnych, upraw sadowniczych, roślin ozdobnych i gruntów pod wodami (8 godz.)

- 6.1. Wycena nieruchomości rolnych i ich części stanowiących grunty orne w stałej uprawie oraz stanowiących łąki i pastwiska
- 6.2. Wycena sadów, ogrodów działkowych, plantacji chmielu, wikliny i upraw choinkowych
- 6.3. Wycena szklarni i inspektów
- 6.4. Wycena gruntów rolnych zajętych pod budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze i inne urządzenia służące produkcji rolnej
- 6.5. Wycena gruntów pod stawami

6.6. Wycena gruntów pod rowami pełniącymi funkcje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych

7. Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych (6 godz.)

7.1. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu porównawczym oraz podejściu dochodowym

7.2. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu mieszanym

7.2.1. Określenie wartości gruntu leśnego

7.2.2. Określenie wartości drzew oraz drzewostanów jako części składowych nieruchomości

7.3. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu kosztowym

7.4. Wycena nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych

7.5. Wycena nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych położonych w strefie zainwestowania miejskiego udostępnianych publicznie

7.6. Wycena nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych spełniających funkcje ochronne położonych w strefie zainwestowania miejskiego udostępnianych publicznie

7.7. Wycena parków, ogrodów ozdobnych, zieleńców i lasów ochronnych położonych w strefie zainwestowania miejskiego udostępnianych publicznie

8. Wycena nieruchomości dla celów szczególnych i wycena nieruchomości specjalnych (18 godz.)

8.1. Wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji i jako środków trwałych w rozumieniu ustawy o rachunkowości

8.2. Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, w tym dla ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości

8.3. Wycena nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod urządzenia infrastruktury technicznej

8.4. Wycena nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne

8.5. Wycena nieruchomości dla potrzeb planistycznych

8.6. Określanie wartości nieruchomości dla potrzeb indywidualnego inwestora

8.7. Określanie wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej

8.8. Określanie wartości nakładów na nieruchomości

8.9. Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej

8.10. Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin

8.11. Wycena nieruchomości zabytkowych

9. Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością (4 godz.)

9.1. Przedmiot wyceny — definicje

9.2. Ocena ilościowa i jakościowa maszyn i urządzeń

9.3. Ocena rewizyjna i antycypacyjna w ocenie procesu eksploatacji maszyn i urządzeń

9.4. Metody oceny stanu technicznego. Sposoby wyznaczania zużycia technicznego

9.5. Istota podejścia kosztowego w wycenie maszyn i urządzeń

9.6. Metody wyznaczenia ceny początkowej

9.7. Sposoby określania wartości likwidacyjnej

9.8. Procedura wyceny metodą porównywania parami

9.9. Metoda analizy statystycznej rynku i jej wykorzystanie w wycenie maszyn i urządzeń

10. Wycena masowa (2 godz.)

10.1. Powszechna taksacja nieruchomości

10.2. Nieruchomość reprezentatywna, mapy i tabele taksacyjne

10.3. Ustalanie wartości katastralnych w procesie powszechnej taksacji nieruchomości

10.4. Rola i zadania rzeczoznawcy majątkowego w procesie powszechnej taksacji nieruchomości

11. Dokumentacja procesu wyceny (4 godz.)

11.1. Operat szacunkowy

11.1.1. Funkcja operatu szacunkowego

11.1.2. Treść i forma operatu szacunkowego

11.1.3. Wyciąg z operatu szacunkowego

11.1.4. Zasady potwierdzania aktualności operatu szacunkowego

11.1.5. Ocena poprawności sporządzenia operatu szacunkowego

11.2. Opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego

11.2.1. Zakres tematyczny opracowań i ekspertyz

11.2.2. Treść i forma opracowań i ekspertyz

VI. UMIEJĘTNOŚCI INTERDYSCYPLINARNE

1. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami — wybrane zagadnienia (4 godz.)

1.1. Istota i cele obrotu nieruchomościami

1.2. Prawa i obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami

1.3. Wybrane procedury z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

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

2.1. Istota i cele zarządzania nieruchomościami

2.2. Prawa i obowiązki zarządcy nieruchomości

2.3. Wybrane procedury z zakresu zarządzania nieruchomościami

3. Doradztwo na rynku nieruchomości (4 godz.)

3.1. Obszar i zakres działalności doradcy na rynku nieruchomości

3.2. Metody i narzędzia pracy doradcy

3.3. Rynek nieruchomości jako przedmiot doradztwa

3.4. Przykłady ekspertyz, opracowań i doradztwa

4. Podstawy marketingu i psychologii. Sztuka argumentacji (4 godz.)

4.1. Techniki sprzedaży

4.2. Wykorzystanie wiedzy o zachowaniach ludzkich w kontaktach z klientami

4.3. Techniki prowadzenia negocjacji

4.4. Skuteczne porozumiewanie się

4.5. Zachowanie asertywne

4.6. Umiejętność przekonywania

VII. SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN (10 GODZ.)

Załącznik nr 2

MINIMALNE WYMOGI PROGRAMOWE DLA STUDIÓW PODYPLOMOWYCH W ZAKRESIE POŚREDNICTWA W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Program ogólny:

Lp. bloku	Lp. grupy tematycznej	Tematyka wykładów	Liczba godzin
I	PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA		84
	1	Część ogólna prawa cywilnego	8
	2	Podstawy prawa rzeczowego	12
	3	Podstawy prawa zobowiązań	8
	4	Wybrane zagadnienia z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego	4
	5	Podstawy prawa i postępowania administracyjnego	4
	6	Źródła informacji o nieruchomościach	10
	7	Gospodarka przestrzenna	6
	8	Gospodarka nieruchomościami	12
	9	Gospodarka mieszkaniowa i prawo spółdzielcze	10
	10	Gospodarka rolna, leśna i wodna	4
	11	Ochrona danych osobowych	2
	12	Zamówienia publiczne	4
II	PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ		24
	1	Podstawy ekonomii	6
	2	Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości	3
	3	Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji	4
	4	Elementy finansów i bankowości	6
III	PODSTAWY WIEDZY TECHNICZNEJ		26
	1	Podstawy budownictwa	10
	2	Przegląd technologii w budownictwie	6
	3	Proces inwestycyjny w budownictwie	4
	4	Eksploatacja nieruchomości	6
IV	POŚREDNIK W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI		8
	1	Status prawny pośrednika w obrocie nieruchomościami	4

	2	Organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami	2
	3	Standardy zawodowe i etyka zawodowa pośrednika w obrocie nieruchomościami	2
V	OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI		48
	1	Wprowadzenie do problematyki obrotu nieruchomościami	2
	2	Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	6
	3	Procedury w obrocie nieruchomościami	20
	4	Podatki i opłaty związane z nieruchomościami	4
	5	Zabezpieczenia finansowe i prawne w obrocie nieruchomościami	4
	6	Współpraca pośrednika w obrocie nieruchomościami z instytucjami finansowymi i bankami	6
	7	Notariusz w obrocie nieruchomościami	6
VI	UMIEJĘTNOŚCI INTERDYSCYPLINARNE		16
	1	Rzeczoznawstwo majątkowe — wybrane zagadnienia	4
	2	Zarządzanie nieruchomościami — wybrane zagadnienia	4
	3	Doradztwo na rynku nieruchomości	4
	4	Podstawy marketingu i psychologii. Sztuka argumentacji	4
VII	SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN		10
RAZEM			216

Program szczegółowy:

I. PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA

1. Część ogólna prawa cywilnego (8 godz.)

- 1.1. Podmioty prawa cywilnego
- 1.2. Szczególne regulacje dotyczące spółek handlowych (osobowych i kapitałowych)
- 1.3. Przesłanki ważności czynności prawnych
- 1.4. Sankcje wadliwości czynności prawnych (nieważność, bezskuteczność)
- 1.5. Forma czynności prawnych
- 1.6. Przedawnienie roszczeń

2. Podstawy prawa rzeczowego (12 godz.)

- 2.1. Mienie jako kategoria prawa cywilnego
 - 2.1.1. Pojęcie praw majątkowych
 - 2.1.2. Przykłady praw majątkowych na nieruchomościach
- 2.2. Mienie państwowe, samorządowe i prywatne
- 2.3. Geneza stosunków własnościowych w Polsce (komunalizacja, uwłaszczenie osób prawnych)
- 2.4. Pojęcie rzeczy ruchomych i nieruchomych
- 2.5. Definicja nieruchomości
 - 2.5.1. Rodzaje nieruchomości — nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe
 - 2.5.2. Wieczystoksięgowe ujęcie nieruchomości
 - 2.5.3. Pojęcie części składowych nieruchomości
 - 2.5.4. Pojęcie przynależności i pożytków
- 2.6. Własność — pojęcie, ochrona, współwłasność
- 2.7. Użytkowanie wieczyste
- 2.8. Ograniczone prawa rzeczowe, ze szczególnym uwzględnieniem tych praw na nieruchomościach
- 2.9. Ogólne zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców
 - 2.9.1. Pojęcie cudzoziemca w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców
 - 2.9.2. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców wymagające zezwolenia — organ wydający zezwolenia i warunki wydania zezwolenia
 - 2.9.3. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców niewymagające zezwolenia
 - 2.9.4. Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli państw Unii Europejskiej

3. Podstawy prawa zobowiązań (8 godz.)

- 3.1. Ogólne zasady zawierania umów

- 3.1.1. Zasada swobody umów
- 3.1.2. Tryb zawarcia umowy — oferta, aukcja, przetarg
- 3.2. Niedozwolone postanowienia umowne
- 3.3. Umowy o korzystanie z nieruchomości, w tym najem, dzierżawa, leasing, timesharing

4. Wybrane zagadnienia z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego (4 godz.)

- 4.1. Małżeńskie ustroje majątkowe
- 4.2. Zarząd majątkiem wspólnym małżonków
- 4.3. Zarządzanie przez rodziców majątkiem dziecka
- 4.4. Odpowiedzialność małżonków za długi
- 4.5. Przesłanki dziedziczenia nieruchomości

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

- 5.1. Zasady ogólne prawa administracyjnego
- 5.2. Struktura i kompetencje organów administracji publicznej. Władza państwowa i samorządowa
- 5.3. Postępowanie administracyjne — organy i ich właściwość miejscowa i rzeczowa
- 5.4. Strony postępowania administracyjnego i ich pełnomocnicy
- 5.5. Decyzje i postanowienia
- 5.6. Odwołania
- 5.7. Wznowienie postępowania, uchylenie, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji
- 5.8. Wydawanie zaświadczeń
- 5.9. Postępowanie sądownoadministracyjne
- 5.10. Postępowanie egzekucyjne w administracji

6. Źródła informacji o nieruchomościach (10 godz.)

- 6.1. Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste
 - 6.1.1. Postępowanie wieczystoksięgowe
 - 6.1.2. Treść ksiąg wieczystych
 - 6.1.3. Zasady wieczystoksięgowe
 - 6.1.4. Wpisy deklaratoryjne i konstytutywne
 - 6.1.5. Odpisy z ksiąg wieczystych
- 6.2. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków). Powiązanie między katastrem nieruchomości a księgami wieczystymi
- 6.3. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu oraz mapa zasadnicza
- 6.4. Analizy (raporty, oceny) wpływu czynników środowiskowych na nieruchomość
- 6.5. Mapy tematyczne
- 6.6. Inne źródła informacji o nieruchomościach

7. Gospodarka przestrzenna (6 godz.)

- 7.1. System planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce
- 7.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- 7.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
 - 7.3.1. Rola i znaczenie planów miejscowych
 - 7.3.2. Tryb uchwalania planów miejscowych
 - 7.3.3. Skutki ekonomiczne uchwalania lub zmiany planów miejscowych
- 7.4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 7.4.1. Decyzje o warunkach zabudowy
 - 7.4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
- 7.5. Inne przypadki lokalizowania inwestycji celu publicznego
- 7.6. Zagospodarowanie przestrzenne a ochrona środowiska, ochrona przyrody, dziedzictwo kulturowe i infrastruktura techniczna

8. Gospodarka nieruchomościami (12 godz.)

- 8.1. Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami
- 8.2. Pojęcie zasobów nieruchomości
- 8.3. Zasady obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
 - 8.3.1. Preferencyjny obrót nieruchomościami między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego
 - 8.3.2. Zasada jawności obrotu nieruchomościami
 - 8.3.3. Pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości
 - 8.3.4. Zbywanie nieruchomości w drodze przetargu i drodze bezprzetargowej
 - 8.3.5. Ustalanie cen i zasady udzielania bonifikat
 - 8.3.6. Ustalanie i aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- 8.4. Pojęcie trwałego zarządu
- 8.5. Prawo pierwokupu nieruchomości
- 8.6. Podziały oraz scalenia i podziały nieruchomości

8.7. Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

8.8. Wywłaszczenia nieruchomości, odszkodowania i zwroty

9. Gospodarka mieszkaniowa i prawo spółdzielcze (10 godz.)

9.1. Gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego

9.1.1. Ochrona praw lokatorów

9.1.2. Towarzystwo budownictwa społecznego

9.2. Gospodarowanie nieruchomościami lokalowymi

9.2.1. Odrębna własność lokali

9.2.2. Pojęcie nieruchomości wspólnej

9.2.3. Wspólnota mieszkaniowa, prawa i obowiązki zarządu, uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu

9.3. Gospodarowanie nieruchomościami spółdzielczymi

9.3.1. Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, organy spółdzielni i ich kompetencje

9.3.2. Statuty i regulaminy spółdzielni, postępowanie wewnątrzspółdzielcze

9.3.3. Spółdzielcze prawa do lokali

9.3.4. Przekształcanie spółdzielczych praw do lokali

9.4. Rządowe programy wspierania i finansowania mieszkalnictwa

10. Gospodarka rolna, leśna i wodna (4 godz.)

10.1. Podstawy rolnictwa

10.1.1. Nieruchomość rolna, grunt rolny i gospodarstwo rolne

10.1.2. Użytki rolne i ich rodzaje

10.1.3. Bonitacja gleb, kompleksy przydatności rolniczej gleb, czynniki wpływające na trudność uprawy gleby i wartość nieruchomości

10.1.4. Ochrona gruntów rolnych i zapobieganie ich degradacji

10.1.5. Podstawowe zasady gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa

10.2. Podstawy leśnictwa

10.2.1. Podstawowe pojęcia dotyczące lasów i drzewostanów

10.2.2. Plan urządzania lasu, uproszczony plan urządzania lasu i inwentaryzacja stanu lasu

10.2.3. Przestrzenny podział lasów

10.2.4. Grunty zadrzewione i zakrzewione. Parki, ogrody ozdobne i zieleńce

10.2.5. Podstawowe zasady ochrony lasów. Ograniczenia w obrocie gruntami leśnymi

10.2.6. Gospodarowanie nieruchomościami leśnymi będącymi w zarządzie Lasów Państwowych

10.3. Podstawy gospodarki wodnej

10.3.1. Wody w ujęciu przedmiotowym i podmiotowym

10.3.2. Linia brzegowa

10.3.3. Obciążenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych płynących

10.3.4. Zasady korzystania z wód i ochrona wód

10.3.5. Pozwolenie wodnoprawne

11. Ochrona danych osobowych (2 godz.)

11.1. Podstawowe pojęcia związane z ochroną danych osobowych

11.2. Organ ochrony danych osobowych

11.2.1. Zadania Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych

11.2.2. Rejestracja zbiorów danych osobowych

11.3. Zasady przetwarzania danych osobowych

11.3.1. Przypadki, w których przetwarzanie danych jest dopuszczalne

11.3.2. Obowiązki administratora danych osobowych

11.3.3. Prawa osoby, której dane dotyczą

12. Zamówienia publiczne (4 godz.)

12.1. Podstawowe pojęcia z zakresu zamówień publicznych

12.2. Zakres podmiotowy ustawy Prawo zamówień publicznych

12.3. Wyłączenia przedmiotowe i ograniczenia stosowania ustawy

12.4. Zasady udzielania zamówień publicznych

12.5. Tryby udzielania zamówień publicznych

II. PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ

1. Podstawy ekonomii (6 godz.)

1.1. Wprowadzenie do problematyki ekonomicznej

1.2. Pojęcie i elementy rynku

1.2.1. Popyt, podaż, cena

1.2.2. Krzywa popytu i podaży

1.2.3. Równowaga rynkowa

1.2.4. Elastyczność popytu i podaży w krótkim i długim okresie

1.2.5. Interwencja państwa a mechanizmy rynkowe

1.3. Cena, wartość, dochód i koszt

1.4. Decyzje konsumenta i producenta

1.5. Czynniki produkcji — praca, ziemia i kapitał

2. Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (8 godz.)

2.1. Nieruchomość jako dobro ekonomiczne

2.1.1. Cechy i funkcje nieruchomości w gospodarce rynkowej

2.1.2. Wartość a cena nieruchomości. Rodzaje wartości

2.1.3. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości

2.2. Rynek nieruchomości

2.2.1. Definicja i klasyfikacja rynku nieruchomości

2.2.2. Specyficzne cechy rynku nieruchomości

2.2.3. Funkcje rynku nieruchomości

2.2.4. Uczestnicy rynku nieruchomości

2.3. Czynniki wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości

2.4. Badania i analiza rynku nieruchomości

2.5. Interwencjonizm państwowy na rynku nieruchomości

2.6. Funkcjonowanie rynków nieruchomości w Polsce oraz w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej

3. Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji (4 godz.)

3.1. Pojęcie, klasyfikacja i rola inwestycji

3.2. Specyfika inwestycji w nieruchomości

3.3. Inwestorzy na rynku nieruchomości

3.4. Cele i zasady inwestowania na rynku nieruchomości

3.5. Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości

3.6. Kryteria i przykłady oceny ekonomicznej efektywności inwestycji

4. Elementy finansów i bankowości (6 godz.)

4.1. Wybrane zagadnienia systemu finansowego

4.1.1. Rynek finansowy i jego funkcje

4.1.2. Podmioty i struktura rynku finansowego

4.1.3. Rola i funkcje pieniądza

4.1.4. Charakterystyka podstawowych instrumentów finansowych

4.2. Wybrane zagadnienia systemu bankowego

4.2.1. Podstawy prawne systemu bankowego w Polsce

4.2.2. Istota i cele banku w gospodarce rynkowej

4.2.3. Produkty bankowe

4.2.4. Ocena zdolności kredytowej klientów banku

4.3. Finansowanie inwestycji i nieruchomości

4.3.1. Źródła finansowania — własne i obce

4.3.2. Kryteria doboru źródeł finansowania

4.3.3. Organizacja finansowania inwestycji i nieruchomości

III. PODSTAWY WIEDZY TECHNICZNEJ

1. Podstawy budownictwa (10 godz.)

1.1. Polska klasyfikacja obiektów budowlanych

1.2. Zakres regulacji ustawy Prawo budowlane i przepisów wykonawczych

1.2.1. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

1.2.2. Warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych

1.3. Stosowanie norm polskich i międzynarodowych w budownictwie

1.4. Zasady obliczania powierzchni i kubatury obiektów budowlanych

1.5. Dokumentacja obiektu budowlanego

2. Przegląd technologii w budownictwie (6 godz.)

2.1. Rodzaje konstrukcji ze względu na zastosowany materiał, konstrukcje tradycyjne, konstrukcje prefabrykowane

2.2. Elementy konstrukcji i wykończenia budynków

2.3. Technologie wykończenia budynków

2.4. Materiały i wyroby budowlane dopuszczone do użytkowania

2.5. Instalacje wewnętrzne w budynkach

3. Proces inwestycyjny w budownictwie (4 godz.)

3.1. Projekt budowlany

3.2. Pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy obiektu budowlanego

3.3. Pozwolenie na użytkowanie, zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego

3.4. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego

- 3.5. Rozbiórka obiektu budowlanego
- 3.6. Obowiązki uczestników procesu inwestycyjnego

4. Eksploatacja nieruchomości (6 godz.)

- 4.1. Defekty obiektów budowlanych wynikające z błędów projektowych, wykonawstwa, szkód górniczych i eksploatacyjnych
- 4.2. Zużycie techniczne obiektów budowlanych — miary i sposoby jego oceny
- 4.3. Zużycie funkcjonalne, środowiskowe — miary i sposoby oceny
- 4.4. Ochrona przeciwpożarowa, bezpieczeństwo elektryczne i gazowe
- 4.5. Zaopatrzenie w wodę, ochrona środowiska i utrzymanie czystości
- 4.6. Zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej. Certyfikacja energetyczna budynków

IV. POŚREDNIK W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Status prawny pośrednika w obrocie nieruchomościami (4 godz.)

- 1.1. Definicja pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami
- 1.2. Nadawanie uprawnień zawodowych oraz uznawanie kwalifikacji zawodowych nabytych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- 1.3. Zakres czynności zawodowych pośrednika w obrocie nieruchomościami
- 1.4. Formy wykonywania działalności zawodowej
- 1.5. Wykonywanie czynności zawodowych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- 1.6. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych przez pośrednika w obrocie nieruchomościami
- 1.7. Odpowiedzialność zawodowa, cywilna i karna pośrednika w obrocie nieruchomościami

2. Organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami (2 godz.)

- 2.1. Definicja organizacji zawodowej
- 2.2. Podstawy prawne działania organizacji zawodowych
- 2.3. Uprawnienia organizacji zawodowych

3. Standardy zawodowe i etyka zawodowa pośrednika w obrocie nieruchomościami (2 godz.)

- 3.1. Definicja standardów zawodowych
- 3.2. Ustalanie i uzgadnianie standardów zawodowych
- 3.3. Status prawny i struktura krajowych i międzynarodowych standardów pośrednictwa

V. OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Wprowadzenie do problematyki obrotu nieruchomościami (2 godz.)

- 1.1. Istota i cele obrotu nieruchomościami
- 1.2. Współczesne koncepcje obrotu nieruchomościami
- 1.3. Uczestnicy procesu obrotu nieruchomościami

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

- 2.1. Forma i treść umowy
- 2.2. Prawa i obowiązki stron umowy
- 2.3. Niedozwolone klauzule umowne

3. Procedury w obrocie nieruchomościami (20 godz.)

- 3.1. Pozyskiwanie nieruchomości do transakcji
 - 3.1.1. Oględziny i inspekcje
 - 3.1.2. Identyfikacja stanu prawnego i użytkowego wg ustawy
 - 3.1.3. Zasady przeciwdziałania wprowadzaniu do obrotu wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł
 - 3.1.4. Weryfikacja ceny ofertowej
 - 3.1.5. Reklama i prezentacja nieruchomości
 - 3.1.6. Przygotowanie nieruchomości do sprzedaży
- 3.2. Pozyskiwanie osób zainteresowanych transakcją
 - 3.2.1. Analizowanie potrzeb klientów
 - 3.2.2. Kontakty z klientami
 - 3.2.3. Kojarzenie stron transakcji
 - 3.2.4. Negocjowanie warunków transakcji
 - 3.2.5. Mediacje pomiędzy stronami transakcji
- 3.3. Czynności związane z zawieraniem transakcji
 - 3.3.1. Kompletowanie dokumentów
 - 3.3.2. Sporządzanie umowy przedwstępnej
 - 3.3.3. Ustalenie terminów związanych z zawarciem transakcji
 - 3.3.4. Dokumentowanie przebiegu transakcji
- 3.4. Tworzenie baz danych o nieruchomościach
- 3.5. Współpraca z innymi pośrednikami w obrocie nieruchomościami

4. Podatki i opłaty związane z nieruchomościami (4 godz.)

4.1. Nieruchomość jako przedmiot opodatkowania

4.2. Rodzaje podatków i opłat

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

5.1. Zabezpieczanie należności od klientów

5.2. Zabezpieczanie transakcji

5.2.1. Zabezpieczenia umowne

5.2.2. Depozyty

5.2.3. Rachunki powiernicze

5.2.4. Weksle

5.2.5. Hipoteka

5.2.6. Egzekucja komornicza

5.2.7. Ubezpieczenie kredytu

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

6.1. Źródła finansowania transakcji w obrocie nieruchomościami

6.2. Kredyty i pożyczki

6.3. Rachunek powierniczy — rachunek bezpieczeństwa w obrocie nieruchomościami

7. Notariusz w obrocie nieruchomościami (6 godz.)

7.1. Czynności notarialne

7.2. Współpraca pośrednika w obrocie nieruchomościami z notariuszem

7.3. Akt notarialny

VI. UMIEJĘTNOŚCI INTERDYSCYPLINARNE**1. Rzeczoznawstwo majątkowe — wybrane zagadnienia (4 godz.)**

1.1. Istota i cele wyceny nieruchomości

1.2. Prawa i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego

1.3. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce

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

2.1. Istota i cele zarządzania nieruchomościami

2.2. Prawa i obowiązki zarządcy nieruchomości

2.3. Wybrane procedury z zakresu zarządzania nieruchomościami

3. Doradztwo na rynku nieruchomości (4 godz.)

3.1. Obszar i zakres działalności doradcy na rynku nieruchomości

3.2. Metody i narzędzia pracy doradcy

3.3. Rynek nieruchomości jako przedmiot doradztwa

3.4. Przykłady ekspertyz, opracowań i doradztwa

4. Podstawy marketingu i psychologii. Sztuka argumentacji (4 godz.)

4.1. Techniki sprzedaży

4.2. Wykorzystanie wiedzy o zachowaniach ludzkich w kontaktach z klientami

4.3. Techniki prowadzenia negocjacji

4.4. Skuteczne porozumiewanie się

4.5. Zachowania asertywne

4.6. Umiejętność przekonywania

VII. SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN (10 GODZ.)**Załącznik nr 3****MINIMALNE WYMOGI PROGRAMOWE DLA STUDIÓW PODYPLOMOWYCH W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI**

Program ogólny:

Lp bloku	Lp. grupy tematycznej	Tematyka wykładów	Liczba godzin
I		PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA	84
	1	Część ogólna prawa cywilnego	8
	2	Podstawy prawa rzeczowego	12
	3	Podstawy prawa zobowiązań	8
	4	Wybrane zagadnienia z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego	4
	5	Podstawy prawa i postępowania administracyjnego	4

	6	Źródła informacji o nieruchomościach	10
	7	Gospodarka przestrzenna	6
	8	Gospodarka nieruchomościami	12
	9	Gospodarka mieszkaniowa i prawo spółdzielcze	10
	10	Gospodarka rolna, leśna i wodna	4
	11	Ochrona danych osobowych	2
	12	Zamówienia publiczne	4
II	PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ		44
	1	Podstawy ekonomii	6
	2	Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości	8
	3	Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji	4
	4	Elementy finansów i bankowości	6
	5	Podstawy matematyki finansowej	6
	6	Elementy analizy finansowo-ekonomicznej	6
	7	Elementy rachunkowości	4
	8	Elementy planowania i kalkulacji kosztów	4
III	PODSTAWY WIEDZY TECHNICZNEJ		42
	1	Podstawy budownictwa	10
	2	Przegląd technologii w budownictwie	6
	3	Proces inwestycyjny w budownictwie	4
	4	Eksploatacja nieruchomości	6
	5	Bezpieczeństwo użytkowe konstrukcji	6
	6	Przeglądy techniczne i remonty	6
	7	Podstawy kosztorysowania	4
IV	ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI		8
	1	Status prawny zarządcy nieruchomości	4
	2	Organizacje zawodowe zarządców nieruchomości	2
	3	Standardy zawodowe i etyka zawodowa zarządcy nieruchomości	2
V	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI		84
	1	Wprowadzenie do problematyki zarządzania nieruchomościami	2
	2	Umowa o zarządzanie nieruchomością	6
	3	Plan zarządzania nieruchomością	20
	4	Procedury w zarządzaniu nieruchomościami	8
	5	Podatki i opłaty związane z nieruchomościami	4
	6	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi	20
	7	Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi	16
	8	Zarządzanie zasobami nieruchomościowymi	8
VI	UMIEJĘTNOŚCI INTERDYSCYPLINARNE		16
	1	Rzeczoznawstwo majątkowe — wybrane zagadnienia	4

	2	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami — wybrane zagadnienia	4
	3	Doradztwo na rynku nieruchomości	4
	4	Podstawy marketingu i psychologii. Sztuka argumentacji	4
	SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN		10
RAZEM			288

Program szczegółowy:

I. PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA

1. Część ogólna prawa cywilnego (8 godz.)

- 1.1. Podmioty prawa cywilnego
- 1.2. Szczególne regulacje dotyczące spółek handlowych (osobowych i kapitałowych)
- 1.3. Przesłanki ważności czynności prawnych
- 1.4. Sankcje wadliwości czynności prawnych (nieważność, bezskuteczność)
- 1.5. Forma czynności prawnych
- 1.6. Przedawnienie roszczeń

2. Podstawy prawa rzeczowego (12 godz.)

- 2.1. Mienie jako kategoria prawa cywilnego
 - 2.1.1. Pojęcie praw majątkowych
 - 2.1.2. Przykłady praw majątkowych na nieruchomościach
- 2.2. Mienie państwowe, samorządowe i prywatne
- 2.3. Geneza stosunków własnościowych w Polsce (komunalizacja, uwłaszczenie osób prawnych)
- 2.4. Pojęcie rzeczy ruchomych i nieruchomych
- 2.5. Definicja nieruchomości
 - 2.5.1. Rodzaje nieruchomości — nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe
 - 2.5.2. Wieczystoksięgowe ujęcie nieruchomości
 - 2.5.3. Pojęcie części składowych nieruchomości
 - 2.5.4. Pojęcie przynależności i pożytków
- 2.6. Własność — pojęcie, ochrona, współwłasność
- 2.7. Użytkowanie wieczyste
- 2.8. Ograniczone prawa rzeczowe, ze szczególnym uwzględnieniem tych praw na nieruchomościach
- 2.9. Ogólne zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców
 - 2.9.1. Pojęcie cudzoziemca w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców
 - 2.9.2. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców wymagające zezwolenia — organ wydający zezwolenia i warunki wydania zezwolenia
 - 2.9.3. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców niewymagające zezwolenia
 - 2.9.4. Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli państw Unii Europejskiej

3. Podstawy prawa zobowiązań (8 godz.)

- 3.1. Ogólne zasady zawierania umów
 - 3.1.1. Zasada swobody umów
 - 3.1.2. Tryb zawarcia umowy — oferta, aukcja, przetarg
- 3.2. Niedozwolone postanowienia umowne
- 3.3. Umowy o korzystanie z nieruchomości, w tym najem, dzierżawa, leasing, timesharing

4. Wybrane zagadnienia z zakresu prawa rodzinnego i spadkowego (4 godz.)

- 4.1. Mażeńskie ustroje majątkowe
- 4.2. Zarząd majątkiem wspólnym małżonków
- 4.3. Zarządzanie przez rodziców majątkiem dziecka
- 4.4. Odpowiedzialność małżonków za długi
- 4.5. Przesłanki dziedziczenia nieruchomości

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

- 5.1. Zasady ogólne prawa administracyjnego
- 5.2. Struktura i kompetencje organów administracji publicznej. Władza państwowa i samorządowa
- 5.3. Postępowanie administracyjne — organy i ich właściwość miejscowa i rzeczowa
- 5.4. Strony postępowania administracyjnego i ich pełnomocnicy
- 5.5. Decyzje i postanowienia
- 5.6. Odwołania
- 5.7. Wznowienie postępowania, uchylene, zmiana oraz stwierdzenie nieważności decyzji
- 5.8. Wydawanie zaświadczeń

5.9. Postępowanie sądowoadministracyjne

5.10. Postępowanie egzekucyjne w administracji

6. Źródła informacji o nieruchomościach (10 godz.)

6.1. Sądy wieczystoksięgowe, księgi wieczyste

6.1.1. Postępowanie wieczystoksięgowe

6.1.2. Treść ksiąg wieczystych

6.1.3. Zasady wieczystoksięgowe

6.1.4. Wpisy deklaratoryjne i konstytutywne

6.1.5. Odpisy z ksiąg wieczystych

6.2. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków). Powiązanie między katastem nieruchomości a księgami wieczystymi

6.3. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu oraz mapa zasadnicza

6.4. Analizy (raporty, oceny) wpływu czynników środowiskowych na nieruchomość

6.5. Mapy tematyczne

6.6. Inne źródła informacji o nieruchomościach

7. Gospodarka przestrzenna (6 godz.)

7.1. System planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce

7.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

7.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

7.3.1. Rola i znaczenie planów miejscowych

7.3.2. Tryb uchwalania planów miejscowych

7.3.3. Skutki ekonomiczne uchwalania lub zmiany planów miejscowych

7.4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

7.4.1. Decyzje o warunkach zabudowy

7.4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

7.5. Inne przypadki lokalizowania inwestycji celu publicznego

7.6. Zagospodarowanie przestrzenne a ochrona środowiska, ochrona przyrody, dziedzictwo kulturowe i infrastruktura techniczna

8. Gospodarka nieruchomościami (12 godz.)

8.1. Kompetencje organów administracji publicznej w zakresie gospodarowania nieruchomościami

8.2. Pojęcie zasobów nieruchomości

8.3. Zasady obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego

8.3.1. Preferencyjny obrót nieruchomościami między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego

8.3.2. Zasada jawności obrotu nieruchomościami

8.3.3. Pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości

8.3.4. Zbywanie nieruchomości w drodze przetargu i drodze bezprzetargowej

8.3.5. Ustalanie cen i zasady udzielania bonifikat

8.3.6. Ustalanie i aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

8.4. Pojęcie trwałego zarządu

8.5. Prawo pierwokupu nieruchomości

8.6. Podziały oraz scalenia i podziały nieruchomości

8.7. Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

8.8. Wywłaszczenia nieruchomości, odszkodowania i zwroty

9. Gospodarka mieszkaniowa i prawo spółdzielcze (10 godz.)

9.1. Gospodarowanie nieruchomościami mieszkalnymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego

9.1.1. Ochrona praw lokatorów

9.1.2. Towarzystwo budownictwa społecznego

9.2. Gospodarowanie nieruchomościami lokalowymi

9.2.1. Odrębna własność lokali

9.2.2. Pojęcie nieruchomości wspólnej

9.2.3. Wspólnota mieszkaniowa, prawa i obowiązki zarządu, uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu

9.3. Gospodarowanie nieruchomościami spółdzielczymi

9.3.1. Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, organy spółdzielni i ich kompetencje

9.3.2. Statuty i regulaminy spółdzielni, postępowanie wewnątrzspółdzielcze

9.3.3. Spółdzielcze prawa do lokali

9.3.4. Przekształcanie spółdzielczych praw do lokali

9.4. Rządowe programy wspierania i finansowania mieszkalnictwa

10. Gospodarka rolna, leśna i wodna (4 godz.)

10.1. Podstawy rolnictwa

10.1.1. Nieruchomość rolna, grunt rolny i gospodarstwo rolne

- 10.1.2. Użytki rolne i ich rodzaje
- 10.1.3. Bonitacja gleb, kompleksy przydatności rolniczej gleb, czynniki wpływające na trudność uprawy gleby i wartość nieruchomości
- 10.1.4. Ochrona gruntów rolnych i zapobieganie ich degradacji
- 10.1.5. Podstawowe zasady gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa
- 10.2. Podstawy leśnictwa
 - 10.2.1. Podstawowe pojęcia dotyczące lasów i drzewostanów
 - 10.2.2. Plan urządzenia lasu, uproszczony plan urządzenia lasu i inwentaryzacja stanu lasu
 - 10.2.3. Przestrzenny podział lasów
 - 10.2.4. Grunty zadrzewione i zakrzewione. Parki, ogrody ozdobne i zieleńce
 - 10.2.5. Podstawowe zasady ochrony lasów. Ograniczenia w obrocie gruntami leśnymi
 - 10.2.6. Gospodarowanie nieruchomościami leśnymi będącymi w zarządzie Lasów Państwowych
- 10.3. Podstawy gospodarki wodnej
 - 10.3.1. Wody w ujęciu przedmiotowym i podmiotowym
 - 10.3.2. Linia brzegowa
 - 10.3.3. Obciążenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych płynących
 - 10.3.4. Zasady korzystania z wód i ochrona wód
 - 10.3.5. Pozwolenie wodnoprawne

11. Ochrona danych osobowych (2 godz.)

- 11.1. Podstawowe pojęcia związane z ochroną danych osobowych
- 11.2. Organ ochrony danych osobowych
 - 11.2.1. Zadania Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych
 - 11.2.2. Rejestracja zbiorów danych osobowych
- 11.3. Zasady przetwarzania danych osobowych
 - 11.3.1. Przypadki, w których przetwarzanie danych jest dopuszczalne
 - 11.3.2. Obowiązki administratora danych osobowych
 - 11.3.3. Prawa osoby, której dane dotyczą

12. Zamówienia publiczne (4 godz.)

- 12.1. Podstawowe pojęcia z zakresu zamówień publicznych
- 12.2. Zakres podmiotowy ustawy Prawo zamówień publicznych
- 12.3. Wyłączenia przedmiotowe i ograniczenia stosowania ustawy
- 12.4. Zasady udzielania zamówień publicznych
- 12.5. Tryby udzielania zamówień publicznych

II. PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ

1. Podstawy ekonomii (6 godz.)

- 1.1. Wprowadzenie do problematyki ekonomicznej
- 1.2. Pojęcie i elementy rynku
 - 1.2.1. Popyt, podaż, cena
 - 1.2.2. Krzywa popytu i podaży
 - 1.2.3. Równowaga rynkowa
 - 1.2.4. Elastyczność popytu i podaży w krótkim i długim okresie
 - 1.2.5. Interwencja państwa a mechanizmy rynkowe
- 1.3. Cena, wartość, dochód i koszt
- 1.4. Decyzje konsumenta i producenta
- 1.5. Czynniki produkcji — praca, ziemia i kapitał

2. Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości (8 godz.)

- 2.1. Nieruchomość jako dobro ekonomiczne
 - 2.1.1. Cechy i funkcje nieruchomości w gospodarce rynkowej
 - 2.1.2. Wartość a cena nieruchomości. Rodzaje wartości
 - 2.1.3. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości
- 2.2. Rynek nieruchomości
 - 2.2.1. Definicja i klasyfikacja rynku nieruchomości
 - 2.2.2. Specyficzne cechy rynku nieruchomości
 - 2.2.3. Funkcje rynku nieruchomości
 - 2.2.4. Uczestnicy rynku nieruchomości
- 2.3. Czynniki wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości
- 2.4. Badania i analiza rynku nieruchomości
- 2.5. Interwencjonizm państwowy na rynku nieruchomości
- 2.6. Funkcjonowanie rynków nieruchomości w Polsce oraz w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej

3. Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji (4 godz.)

- 3.1. Pojęcie, klasyfikacja i rola inwestycji
- 3.2. Specyfika inwestycji w nieruchomości
- 3.3. Inwestorzy na rynku nieruchomości
- 3.4. Cele i zasady inwestowania na rynku nieruchomości
- 3.5. Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości
- 3.6. Kryteria i przykłady oceny ekonomicznej efektywności inwestycji

4. Elementy finansów i bankowości (6 godz.)

- 4.1. Wybrane zagadnienia systemu finansowego
 - 4.1.1. Rynek finansowy i jego funkcje
 - 4.1.2. Podmioty i struktura rynku finansowego
 - 4.1.3. Rola i funkcje pieniądza
 - 4.1.4. Charakterystyka podstawowych instrumentów finansowych
- 4.2. Wybrane zagadnienia systemu bankowego
 - 4.2.1. Podstawy prawne systemu bankowego w Polsce
 - 4.2.2. Istota i cele banku w gospodarce rynkowej
 - 4.2.3. Produkty bankowe
 - 4.2.4. Ocena zdolności kredytowej klientów banku
- 4.3. Finansowanie inwestycji i nieruchomości
 - 4.3.1. Źródła finansowania — własne i obce
 - 4.3.2. Kryteria doboru źródeł finansowania
 - 4.3.3. Organizacja finansowania inwestycji i nieruchomości

5. Podstawy matematyki finansowej (6 godz.)

- 5.1. Podstawy teorii wartości pieniądza w czasie
- 5.2. Źródła zmiany wartości pieniądza
- 5.3. Przyszła wartość pieniądza
 - 5.3.1. Oprocentowanie proste
 - 5.3.2. Oprocentowanie złożone
 - 5.3.3. Rodzaje stóp procentowych
 - 5.3.4. Przykłady obliczeniowe
- 5.4. Obecna wartość pieniądza
 - 5.4.1. Pojęcie dyskontowania, stopy dyskontowej i współczynnika dyskonta
 - 5.4.2. Obecna wartość jednorazowego dochodu
 - 5.4.3. Pojęcie przepływów pieniężnych
 - 5.4.4. Obecna wartość stałych i zmiennych dochodów

6. Elementy analizy finansowo-ekonomicznej (6 godz.)

- 6.1. Metody analizy finansowo-ekonomicznej
- 6.2. Analiza rentowności zarządzania nieruchomościami
- 6.3. Bilans, rachunek wyników i przepływy finansowe — zasady sporządzania i analizy danych
- 6.4. Płynność finansowa w zarządzaniu nieruchomościami

7. Elementy rachunkowości (4 godz.)

- 7.1. Ustawa o rachunkowości, krajowe i międzynarodowe standardy rachunkowości
- 7.2. Rodzaje, struktura i cele sprawozdań finansowych
- 7.3. Nieruchomość jako środek trwały oraz jako inwestycja
- 7.4. Metody i stawki amortyzacji

8. Elementy planowania i kalkulacji kosztów (4 godz.)

- 8.1. Planowanie operacyjne i strategiczne w zarządzaniu nieruchomościami
- 8.2. Budżetowanie
- 8.3. Zarządzanie kosztami
- 8.4. Sprawozdawczość i kontrola

III. PODSTAWY WIEDZY TECHNICZNEJ

1. Podstawy budownictwa (10 godz.)

- 1.1. Polska klasyfikacja obiektów budowlanych
- 1.2. Zakres regulacji ustawy Prawo budowlane i przepisów wykonawczych
 - 1.2.1. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - 1.2.2. Warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych
- 1.3. Stosowanie norm polskich i międzynarodowych w budownictwie
- 1.4. Zasady obliczania powierzchni i kubatury obiektów budowlanych
- 1.5. Dokumentacja obiektu budowlanego

2. Przegląd technologii w budownictwie (6 godz.)

- 2.1. Rodzaje konstrukcji ze względu na zastosowany materiał, konstrukcje tradycyjne, konstrukcje prefabrykowane

- 2.2. Elementy konstrukcji i wykończenia budynków
- 2.3. Technologie wykończenia budynków
- 2.4. Materiały i wyroby budowlane dopuszczone do użytkowania
- 2.5. Instalacje wewnętrzne w budynkach

3. Proces inwestycyjny w budownictwie (4 godz.)

- 3.1. Projekt budowlany
- 3.2. Pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy obiektu budowlanego
- 3.3. Pozwolenie na użytkowanie, zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego
- 3.4. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego
- 3.5. Rozbiórka obiektu budowlanego
- 3.6. Obowiązki uczestników procesu inwestycyjnego

4. Eksploatacja nieruchomości (6 godz.)

- 4.1. Defekty obiektów budowlanych wynikające z błędów projektowych, wykonawstwa, szkód górniczych i eksploatacyjnych
- 4.2. Zużycie techniczne obiektów budowlanych — miary i sposoby jego oceny
- 4.3. Zużycie funkcjonalne, środowiskowe — miary i sposoby oceny
- 4.4. Ochrona przeciwpożarowa, bezpieczeństwo elektryczne i gazowe
- 4.5. Zaopatrzenie w wodę, ochrona środowiska i utrzymanie czystości
- 4.6. Zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej. Certyfikacja energetyczna budynków

5. Bezpieczeństwo użytkowe konstrukcji (6 godz.)

- 5.1. Przyczyny powstawania szkód budowlanych w budynkach
- 5.2. Miejsca w budynkach narażone na powstawanie szkód budowlanych
- 5.3. Zapobieganie szkodom w budownictwie
- 5.4. Ocena stopnia zabezpieczenia konstrukcji przed szkodami w długim okresie eksploatacji

6. Przeglądy techniczne i remonty (6 godz.)

- 6.1. Okresowe przeglądy techniczne budynków i urządzeń
- 6.2. Uprawnienia w zakresie przeprowadzanych przeglądów
- 6.3. Forma i zakres protokołów kontroli
- 6.4. Prace konserwacyjne
- 6.5. Sposoby określania potrzeb remontowych
- 6.6. Planowanie i realizacja remontów bieżących
- 6.7. Remonty kapitalne

7. Podstawy kosztorysowania (4 godz.)

- 7.1. Pojęcia ogólne, akty prawne, rodzaje kosztorysów, rola, zadania i funkcje kosztorysów
- 7.2. Baza normatywna i cenowa — techniki normowania pracy ludzi, maszyn i zużycia materiałów
- 7.3. Zasady wykonywania przedmiarów i obmiarów robót
- 7.4. Specyfika kosztorysowania robót budowlanych
- 7.5. Przykłady kosztorysowania

IV. ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI

1. Status prawny zarządcy nieruchomości (4 godz.)

- 1.1. Definicja zarządcy nieruchomości oraz działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami
- 1.2. Nadawanie uprawnień zawodowych oraz uznawanie kwalifikacji zawodowych nabytych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- 1.3. Zakres czynności zawodowych zarządcy nieruchomości
- 1.4. Formy wykonywania działalności zawodowej
- 1.5. Wykonywanie czynności zawodowych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej
- 1.6. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych przez zarządcę nieruchomości
- 1.7. Odpowiedzialność zawodowa, cywilna i karna zarządcy nieruchomości

2. Organizacje zawodowe zarządców nieruchomości (2 godz.)

- 2.1. Definicja organizacji zawodowej
- 2.2. Podstawy prawne działania organizacji zawodowych
- 2.3. Uprawnienia organizacji zawodowych

3. Standardy zawodowe i etyka zawodowa zarządcy nieruchomości (2 godz.)

- 3.1. Definicja standardów zawodowych
- 3.2. Ustalanie i uzgadnianie standardów zawodowych
- 3.3. Status prawny i struktura krajowych i międzynarodowych standardów w zakresie zarządzania

V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Wprowadzenie do problematyki zarządzania nieruchomościami (2 godz.)

- 1.1. Istota i cele zarządzania nieruchomościami
- 1.2. Współczesne koncepcje zarządzania nieruchomościami

1.3. Uczestnicy procesu zarządzania nieruchomościami

2. Umowa o zarządzanie nieruchomością (6 godz.)

2.1. Forma i treść umowy

2.2. Prawa i obowiązki stron umowy

3. Plan zarządzania nieruchomością (20 godz.)

3.1. Cel i funkcje planu zarządzania nieruchomością

3.2. Metodyka sporządzania planów zarządzania nieruchomością

3.2.1. Etapy przygotowania planu zarządzania nieruchomością

3.2.2. Struktura planu zarządzania nieruchomością

3.2.3. Zakres informacji w planie zarządzania nieruchomością

3.3. Plany zarządzania nieruchomością — przykłady dla różnych typów nieruchomości

4. Procedury w zarządzaniu nieruchomościami (8 godz.)

4.1. Przejmowanie nieruchomości do zarządzania

4.1.1. Zakres przejęcia nieruchomości

4.1.2. Protokół przejęcia nieruchomości

4.1.3. Cele właściciela wobec nieruchomości jako wytyczne działań zarządcy nieruchomości

4.1.4. Cele strategiczne i analiza uwarunkowań

4.2. Procedury zarządzania operacyjnego

4.2.1. Zawieranie umów — najmu i dzierżawy, o dostawę mediów, na świadczenie usług przez podmioty zewnętrzne

4.2.2. Obsługa rachunkowo-księgowa

4.2.3. Czynności administrowania nieruchomością

4.2.4. Regulaminy rozliczeń mediów, funkcjonowania nieruchomości, porządku domowego

4.2.5. Sporządzanie raportów

5. Podatki i opłaty związane z nieruchomościami (4 godz.)

5.1. Nieruchomość jako przedmiot opodatkowania

5.2. Rodzaje podatków i opłat

6. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi (20 godz.)

6.1. Definicja i przykłady nieruchomości mieszkalnych

6.2. Specyfika zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych

6.3. Specyfika zarządzania nieruchomościami spółdzielni mieszkaniowych i towarzystw budownictwa społecznego

6.4. Specyfika zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego

6.5. Specyfika zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi własność i współwłasność osób fizycznych i prawnych

7. Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi (16 godz.)

7.1. Definicja i przykłady nieruchomości komercyjnych

7.2. Instytucja najmu na obszarze nieruchomości komercyjnych

7.3. Finansowe aspekty zarządzania i wynajmu nieruchomości komercyjnej

7.4. Specyfika zarządzania nieruchomościami biurowymi

7.5. Specyfika zarządzania nieruchomościami usługowo-handlowymi

7.6. Specyfika zarządzania nieruchomościami przemysłowymi

7.7. Specyfika zarządzania nieruchomościami hotelowymi i rekreacyjnymi

7.8. Specyfika zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi wykorzystywanymi na cele komercyjne

8. Zarządzanie zasobami nieruchomościowymi (8 godz.)

8.1. Definicja zasobów, zasoby naturalne i ekonomiczne

8.2. Rodzaje zasobów nieruchomościowych

8.3. Ogólna specyfika zarządzania zasobami nieruchomościowymi

8.4. Szczegółowe zasady zarządzania zasobami nieruchomościowymi gmin, powiatów, województw, Skarbu Państwa

8.5. Zarządzanie zasobami nieruchomościowymi zakładów pracy i instytucji

8.6. Wybór optymalnej formy organizacyjno-prawnej zarządzania zasobami nieruchomościowymi różnych typów

8.7. Metody poprawy efektywności zarządzania zasobami nieruchomościowymi

VI. UMIEJĘTNOŚCI INTERDYSCYPLINARNE

1. Rzeczoznawstwo majątkowe — wybrane zagadnienia (4 godz.)

1.1. Istota i cele wyceny nieruchomości

1.2. Prawa i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego

1.3. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce

2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami — wybrane zagadnienia (4 godz.)

2.1. Istota i cele obrotu nieruchomościami

2.2. Prawa i obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami

2.3. Wybrane procedury z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

3. Doradztwo na rynku nieruchomości (4 godz.)

3.1. Obszar i zakres działalności doradcy na rynku nieruchomości

3.2. Metody i narzędzia pracy doradcy

3.3. Rynek nieruchomości jako przedmiot doradztwa

3.4. Przykłady ekspertyz, opracowań i doradztwa

4. Podstawy marketingu i psychologii. Sztuka argumentacji (4 godz.)

4.1. Techniki sprzedaży

4.2. Wykorzystanie wiedzy o zachowaniach ludzkich w kontaktach z klientami

4.3. Techniki prowadzenia negocjacji

4.4. Skuteczne porozumiewanie się

4.5. Zachowania asertywne

4.6. Umiejętność przekonywania

VII. SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN (10 GODZ.)