

**786****ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY<sup>1)</sup>**

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;

---

<sup>1)</sup> 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).

- 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 nr 1

MINIMALNE WYMOGI PROGRAMOWE DLA STUDIÓW PODYPLOMOWYCH  
W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Program ogólny:

Lp. bloku	Lp. grupy tematycznej	Tematyka wykładów	Liczba godzin
<b>I</b>	<b>PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA</b>		<b>84</b>
	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
<b>II</b>	<b>PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ</b>		<b>44</b>
	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	Podstawy statystyki i ekonometrii	10
	7	Elementy rachunkowości	4
<b>III</b>	<b>PODSTAWY WIEDZY TECHNICZNEJ</b>		<b>30</b>
	1	Podstawy budownictwa	10
	2	Przegląd technologii w budownictwie	6
	3	Proces inwestycyjny w budownictwie	4
	4	Eksploatacja nieruchomości	6
	5	Podstawy kosztorysowania	4
<b>IV</b>	<b>RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY</b>		<b>8</b>
	1	Status prawny rzeczoznawcy majątkowego	4
	2	Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych	2
	3	Standardy zawodowe i etyka zawodowa rzeczoznawcy majątkowego	2

<b>V</b>	<b>WYCENA NIERUCHOMOŚCI</b>		<b>96</b>
	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
<b>VI</b>	<b>UMIĘJĘTNOŚCI INTERDYSCYPLINARNE</b>		<b>16</b>
	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
<b>VII</b>	<b>SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN</b>		<b>10</b>
<b>RAZEM</b>			<b>288</b>

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 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 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

#### **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 pełniących 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.)**

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

Program ogólny:

Lp. bloku	Lp. grupy tematycznej	Tematyka wykładów	Liczba godzin
<b>I</b>	<b>PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA</b>		<b>84</b>
	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
<b>II</b>	<b>PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ</b>		<b>24</b>
	1	Podstawy ekonomii	6
	2	Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości	8
	3	Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji	4
	4	Elementy finansów i bankowości	6
<b>III</b>	<b>PODSTAWY WIEDZY TECHNICZNEJ</b>		<b>26</b>
	1	Podstawy budownictwa	10
	2	Przegląd technologii w budownictwie	6
	3	Proces inwestycyjny w budownictwie	4
	4	Eksploatacja nieruchomości	6
<b>IV</b>	<b>POŚREDNIK W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI</b>		<b>8</b>
	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
<b>V</b>	<b>OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI</b>		<b>48</b>
	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
<b>VI</b>	<b>UMIĘJĘTNOŚCI INTERDYSCYPLINARNE</b>		<b>16</b>
	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
<b>VII</b>	<b>SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN</b>		<b>10</b>
<b>RAZEM</b>			<b>216</b>

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 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 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. Rozbórka 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.)**

**MINIMALNE WYMOGI PROGRAMOWE DLA STUDIÓW PODYPLOMOWYCH  
W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI**

Program ogólny:

Lp. bloku	Lp. grupy tematycznej	Tematyka wykładów	Liczba godzin
<b>I</b>	<b>PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA</b>		<b>84</b>
	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
<b>II</b>	<b>PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ</b>		<b>44</b>
	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
<b>III</b>	<b>PODSTAWY WIEDZY TECHNICZNEJ</b>		<b>42</b>
	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
<b>IV</b>	<b>ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI</b>		<b>8</b>
	1	Status prawny zarządcy nieruchomości	4
	2	Organizacje zawodowe zarządców nieruchomości	2
	3	Standardy zawodowe i etyka zawodowa zarządcy nieruchomości	2
<b>V</b>	<b>ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI</b>		<b>84</b>
	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

<b>VI</b>	<b>UMIEJĘTNOŚCI INTERDYSCYPLINARNE</b>		<b>16</b>
	1	Rzecznawstwo 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
<b>VII</b>	<b>SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN</b>		<b>10</b>
<b>RAZEM</b>			<b>288</b>



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 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 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

#### **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-księgową
  - 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 товариств будownицтва 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.)**