

Podziękowania	IX
Wykaz skrótów	XI
Wprowadzenie	XV
1. Ingerencja państwa w gospodarkę nieruchomościami.....	1
1.1. Geneza administracji na tle publicznoprawnej ingerencji w gospodarkę nieruchomościami	1
1.2. Cel, zadania i istota publicznoprawnej ingerencji	8
1.3. Główne obszary współczesnej ingerencji na płaszczyźnie gospodarki nieruchomościami.....	15
1.4. Typologia zawodów.....	18
1.5. Pojęcie reglamentacji wykonywania zawodu.....	20
1.6. Podział reglamentacji.....	23
2. Zakres podmiotowy reglamentacji zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami	25
2.1. Warunki podmiotowe reglamentacji dostępu do zawodu	25
2.1.1. Wymogi związane z cechami fizyczno-psychicz- nymi	29
2.1.2. Wymogi związane z zaciąganiem zobowiązań cywilnoprawnych	31
2.1.3. Wymogi związane z kwalifikacjami zawodowymi...	37
2.1.3.1. Wykształcenie i posiadanie specjalistycznej wiedzy zawodowej	38
2.1.3.1.1. Wymóg posiadania średniego wykształcenia – wzmianka	39
2.1.3.1.2. Termin do składania wniosków o przeprowa- dzenie egzaminu na „starych zasadach”	41
2.1.3.1.3. Posiadanie specjalistycznej wiedzy – zakres minimum programowego.....	45
2.1.3.2. Praktyka i umiejętności zawodowe.....	51
2.2. Warunki podmiotowe reglamentacji wykonywania zawodu	59
2.2.1. Definicja zawodu i zakresu czynności zawodowych	59
2.2.1.2. Pojęcie zawodu	64

2.2.1.3. Definicja legalna pośrednika w obrocie nieruchomościami	75
3. Zakres przedmiotowy reglamentacji zawodów gospodarki nieruchomościami	78
3.1. Warunki przedmiotowe reglamentacji dostępu do zawodu ..	78
3.1.1. Postępowanie kwalifikacyjne jako szczególna postać postępowania administracyjnego.....	78
3.1.1.1. Postępowanie kwalifikacyjne dla pośredników w obrocie nieruchomościami	78
3.1.2. Postępowanie w przedmiocie uznania kwalifikacji nabytych na terenie UE przez obywateli państw członkowskich.....	82
3.1.2.1. Nabycie kwalifikacji przez cudzoziemców.....	83
3.1.2.2. Uznanie kwalifikacji zawodowych	86
3.1.2.2.1. Element niekaralności	91
3.1.2.2.2. Postępowanie uznaniowe	92
3.1.2.2.3. Porównanie zawodów	93
3.1.2.2.4. Zastosowanie środków wyrównawczych	96
3.1.2.2.5. Częściowe uznanie kwalifikacji.....	98
3.2. Warunki przedmiotowe wykonywania zawodu.....	102
3.2.1. Definicja pośrednictwa	102
3.2.2. Uprawnienia przy wykonywaniu czynności.....	105
3.2.3. Obowiązki właściwe dla pośrednictwa.....	108
3.2.3.1. Przestrzeganie przepisów prawa	109
3.2.3.2. Zasada przestrzegania standardów i etyki zawodowej	110
3.2.3.3. Szczególna i należyta staranność	118
3.2.3.4. Działanie w interesie klienta.....	120
3.2.3.5. Zawarcia umowy	121
3.2.4. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	123
3.2.4.1. Wynagrodzenie.....	126
3.2.5. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej	132
3.2.6. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych.....	134
3.2.7. Forma wykonywania zawodu	140
3.2.7.1. Prowadzenie działalności gospodarczej.....	140
3.2.7.2. Spółka cywilna.....	141
3.2.7.3. Jednostki organizacyjne wyposażane w zdolność prawną.....	142
3.2.7.4. Spółki osobowe	144
3.2.7.5. Spółka partnerska i jawna	146

3.2.7.6. Samozatrudnienie a stosunek pracy	148
3.2.8. Wpływ prawa wspólnotowego, a swoboda przedsiębiorczości i usług w zakresie pośrednictwa	154
4. Prawne formy reglamentacji zawodu pośrednika	157
4.1. Akty normatywne w przedmiocie regulacji zawodów gospodarki nieruchomościami.....	157
4.1.1. Konstytucja	159
4.1.2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami.....	161
4.1.3. Rozporządzenia	164
4.2. Akty administracyjne w przedmiocie regulacji zawodów gospodarki nieruchomościami.....	166
4.2.1. Decyzja jako akt administracyjny.....	166
4.2.2. Rodzaje aktów administracyjnych	167
4.2.3. Licencja zawodowa oraz przyznanie i uznanie uprawnień jako kwalifikowana decyzja administra- cyjna.....	170
4.2.4. Nadanie licencji pośrednika w obrocie nieruchomo- ściami	172
4.2.5. Wpis do centralnego rejestru zawodowego.....	178
4.2.6. Odmowa nadania licencji zawodowych i uznania kwalifikacji	184
4.2.7. Decyzje w przedmiocie nałożenia kar dyscyplinar- nych.....	184
4.2.7.1. Odpowiedzialność zawodowa.....	186
4.2.8. Odpowiedzialność karna i cywilna – wzmianka	193
4.2.8.1. Odpowiedzialność cywilna	193
4.2.8.2. Odpowiedzialność karna	196
4.3. Pozostałe zewnętrzne formy działania administracji realizującej działania reglamentacyjne wobec zawodów gospodarki nieruchomościami.....	197
4.4. Działania wewnętrzne administracji	199
4.4.1. Minister właściwy ds. Budownictwa i struktura urzędu.....	199
4.4.2. Formy działań wewnętrznych administracji.....	205
5. Kontrola nad działaniami administracyjnymi w przedmiocie reglamentacji zawodów.....	208
5.1. Kontrola i nadzór.....	208
5.1.1. Uwagi ogólne.....	208
5.1.2. Kontrola.....	209
5.1.2.1. Elementy kontroli.....	211
5.1.2.2. Kryteria i formy kontroli.....	212

5.1.2.3. Kategorie kontroli	216
5.1.3. Nadzór	217
5.1.3.1. Rodzaje nadzoru	220
5.2. Kierownictwo oraz jego odniesienie do nadzoru i kontroli ..	223
5.2.1. Dookreślenie definicji kierownictwa	223
5.2.2. Nadzór a kierownictwo	224
5.2.3. Kontrola a kierownictwo	227
5.3. Środki prawne kontroli	228
5.3.1. Środki prawne w postępowaniu administracyjnym ..	231
5.3.1.1. Odwołanie	231
5.3.1.2. Wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy	234
5.3.1.3. Zażalenie	239
5.3.1.4. Środki nadzwyczajne wzruszania decyzji osta-	
tecznych	243
5.3.1.4.1. Wznowienie postępowania	244
5.3.1.4.2. Stwierdzenie nieważności decyzji	247
5.3.1.4.3. Nadzwyczajne tryby wzruszenia	
decyzji	249
5.3.2. Środki prawne postępowania sądowo-administracyj-	
nego	251
5.3.2.1. Kontrola sądów	251
5.3.2.2. Skarga	254
5.3.2.3. Skarga kasacyjna	256
5.4. Klasyfikacja i rola kontroli zawodów związanych	
z gospodarką nieruchomościami	257
5.4.1. Kontrola i nadzór nad reglamentacją zawodów	257
5.4.2. Schematy kontrolne w obrębie reglamentacji	261
6. Kierunki przekształceń i tendencje rozwój zawodu pośred-	
nika w obrocie nieruchomościami	267
6.1. Od wolnego zawodu do zawodu zaufania publicznego	267
6.2. Pojęcie wolnego zawodu w ujęciu prawnym	283
6.3. Zawód zaufania publicznego	288
6.4. Rynek usług pośrednictwa nieruchomości mieszkaniowych	290
6.5. Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami	296
Indeks rzeczowy	309
Aneks	315