

# POŚREDNIK W OBROCI NIERUCHOMOŚCIAMI

*Kod zawodu:*

*244101*

## **1. Zadania zawodowe**

Pośrednik w obrocie nieruchomościami – zawód polegający na kojarzeniu stron transakcji (także doradztwo) przy zakupie, sprzedaży, zamianie, najmie, wynajmie nieruchomości, ale również na sprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości. Pośrednik uczestniczy w negocjacjach warunków umowy, ustaleniu szczegółów, przygotowuje dokumenty do umowy transakcji, wskazuje również jakie kwestie powinny być w nich zawarte. Pośrednik odpowiada także za prawidłowe spisanie woli stron w postaci dokumentów lub oświadczeń, na podstawie których sporządzany jest akt notarialny. Szczegółowy zakres pracy pośrednika reguluje umowa pośrednictwa.

Praca pośrednika w obrocie nieruchomościami to przede wszystkim praca z ludźmi. Dlatego też osoba chcąca dobrze wykonywać ten zawód powinna być otwarta, komunikatywna, posiadać przyjazne usposobienie i łatwo nawiązywać kontakty z ludźmi. Ważna jest kreatywność, a także znajomość podstaw psychologii, co w kontaktach z klientem pozwala na rozpoznanie jego potrzeb, zbudowanie zaufania i stworzenie podstaw do trwałej relacji i współpracy. Pośrednik powinien również posiadać wysoką kulturę osobistą.

Praca pośrednika jest pracą samodzielną i indywidualną, dlatego powinien on potrafić sprawnie zarządzać sobą i swoim czasem oraz samodzielnie organizować sobie pracę, co oznacza, że bardzo liczy się także samodyscyplina i umiejętność motywowania samego siebie. Jego czas pracy dzieli się na pracę na pracę w biurze i pracę w terenie. Godziny pracy w biurze są najczęściej ustalone, natomiast godziny pracy w terenie zależą przede wszystkim od woli klientów. Dlatego też pośrednik musi być osobą dyspozycyjną, posiadać prawo jazdy, a także umiejętność obsługi aparatu fotograficznego i komputera.

**Do zadań pośrednika w obrocie nieruchomościami należy:**

- przyjmowanie ofert dotyczących pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- ustalanie z zamawiającymi warunków nabycia/zbycia nieruchomości, warunków najmu/dzierżawy nieruchomości lub warunków innych zamówień mieszczących się w zakresie działalności zawodowej oraz zawieranie umów o pośrednictwo,
- dokonywanie oględzin nieruchomości i sporządzanie ich opisu,
- badanie stanu prawnego nieruchomości w oparciu o dokumenty dostarczone przez klientów i księgi wieczyste,
- zbieranie informacji o nieruchomościach z katastru nieruchomości i innych prawnie dopuszczonych źródeł,
- opracowywanie i upowszechnianie informacji o posiadanych ofertach,
- dokonywanie prezentacji nieruchomości,
- dokonywanie zabezpieczeń prawnych i finansowych transakcji,
- wskazywanie stronom umowy dokumentów niezbędnych do jej spisania,
- przygotowywanie umów najmu i dzierżawy nieruchomości i przedstawianie ich stronom,
- doprowadzanie stronom umowy do spisania umowy notarialnej,
- wykonywanie opracowań i ekspertyz oraz świadczenie usług doradczych w zakresie rynku nieruchomości,
- pełnienie funkcji biegłego sądowego w zakresie swojej działalności zawodowej,
- udzielanie pomocy zamawiającym w kredytowaniu zakupu,

– **Pośrednik w obrocie nieruchomościami**

**kod zawodu 244101**

- udzielanie pomocy zamawiającym w modernizacji budowlanej nieruchomości oraz w zakresie koniecznych prac geodezyjnych, architektonicznych i wyceny nieruchomości przed dokonaniem transakcji,
- wykonywanie zawodowo czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów dotyczących: nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części oraz innych umów mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

## **2. Warunki podjęcia pracy w zawodzie**

Profesja pośrednika w obrocie nieruchomościami od 1 stycznia 2014 roku, zgodnie z ustawą z 13 czerwca 2013 (Dz. U. z 2013 r. poz. 829 ze zm.) o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, została poddana deregulacji. Oznacza to, że **dostęp do zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami został otwarty.**

Ustawa deregulacyjna likwiduje licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz znosi wymogi wyższego wykształcenia, studiów podyplomowych i praktyki zawodowej w zakresie pośrednictwa nieruchomościami.

### **Jedynymi wymogami aby zostać pośrednikiem w obrocie nieruchomościami są:**

- pełna zdolność do czynności prawnych,
- niekaralność za ściśle określony katalog przestępstw, tj. za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe,

- obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.

Zlikwidowana została odpowiedzialność zawodowa pośredników inna niż sądowa. Wprowadzono obowiązek zamieszczenia przez pośrednika w umowie pośrednictwa oświadczenia o posiadaniu aktualnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

### **3. Szanse zatrudnienia**

Pośrednicy nieruchomości pracują najczęściej w biurach nieruchomości. Form zatrudnienia pośrednika nie reguluje ustawa, dlatego mogą to być wszystkie formy zatrudnienia, najczęściej jest to jednak samozatrudnienie lub umowa o pracę z wynagrodzeniem podstawowym i systemem prowizyjnym od transakcji. Ze względu na nienormowany czas pracy oraz zarobki prowizyjne zawód pośrednika należy zaliczyć do grupy tzw. wolnych zawodów. Ofert pracy w zawodzie pośrednika w obrocie nieruchomościami można szukać również na portalach internetowych z ofertami pracy.

Warto też osobiście udać się do istniejących biur nieruchomości.

### **4. Podnoszenie kwalifikacji**

Pośrednik w obrocie nieruchomościami ma możliwość ciągłego doskonalenia kwalifikacji zawodowych. Szkolenia odbywać się mogą w formie seminariów, kursów specjalistycznych dotyczących gospodarowania nieruchomościami i rynku nieruchomości.

Podnoszenie kwalifikacji może zaowocować możliwością zwiększenia swoich zarobków. Nie istnieją ogólnie wskazania dotyczące kierunków, które powinna ukończyć osoba chcąca zostać pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. W praktyce jednak najczęściej zawód ten wykonują absolwenci administracji, prawa, ekonomii, zarządzania. Wiąże się to z dobrym przygotowaniem merytorycznym kandydata do zawodu po tych kierunkach. Profesjonalny pośrednik w obrocie nieruchomościami powinien znać podstawy prawa. W szczególności powinien znać ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz posiadać wiedzę z zakresu prawa budowlanego, podatkowego, spadkowego, rachunkowego, cywilnego, bankowego, ubezpieczeń, notarialnego, wieczystoksięgowego i hipotecznego. Pośrednik musi opanować zarówno zagadnienia prawne, jak i ekonomiczne oraz finansowe.