Opis transakcji sprzedaży działki budowlanej

Wstęp

1. Opis przejęcia oferty do sprzedaży

2. Promocja oferty.

3. Opis czynności przy okazywaniu nieruchomości i udziale w negocjacjach stron

4. Kompletacja i pozyskiwanie dokumentów niezbędnych do finalizacji transakcji

5. Opis finalizacji transakcji.

6. Rozliczenie z klientem.

7. Archiwizacja dokumentacji w biurze nieruchomości.

Zakończenie

Bibliografia

Załącznik 1. Zlecenie określenia poziomu ceny ofertowej nieruchomości

---

Ustawodawca wprowadził instytucję odpowiedzialności zawodowej pośredników w obrocie nieruchomościami, jako integralną część regulacji prawnej tego zawodu[1].

Spełnia ona kilka funkcji. Przede wszystkim chroni stworzone przez prawo zasady wykonywania pośrednictwa. Jednocześnie kształtuje motywację do przestrzegania norm prawnych. Kreuje odpowiednie postawy oraz poglądy członków korporacji zawodowej. Wobec pośredników o niewykształconej dostatecznie dyscyplinie ma znaczenie także odstraszające. W tej grupie silniej oddziałuje poprzez dolegliwości, jakie wiążą się z sankcjami dyscyplinarnymi i ewentualnymi konsekwencjami ukarania w postaci krytycznych opinii innych pośredników, czy klientów[2].

Z istoty odpowiedzialności zawodowej wynika cel w postaci zwalczania za pomocą kar czynów, które ustawodawca uznaje za niepożądane dla stosunków w zakresie wykonywania określonego zawodu.

Zgodnie z art. 183 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami[3] pośrednik może być ukarany sankcją dyscyplinarną za przekroczenie obowiązków zawodowych. Ustawodawca sformułował te obowiązki w art. 181 ustawy. Należą do nich:

- stosowanie przepisów prawa;
- stosowanie standardów zawodowych;
- kierowanie się zasadami etyki zawodowej;
- wykonywanie czynności pośrednictwa ze szczególną starannością właściwą dla ich zawodowego charakteru;
- kierowanie się zasadą ochrony interesu osób zamawiających usługę pośrednictwa;
- stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych;
- ubezpieczenie się od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa.

W art. 180 ust. 1 ustawa z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami[4] pośrednik zajmuje się zawodowo wykonywaniem czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia, zbycia, najmu, dzierżawy nieruchomości lub praw spółdzielczych.

Z treści tego przepisu wynika, że pośrednik działa na rzecz osób trzecich. Zakres czynności pośrednictwa określa umowa pośrednictwa, zawierana w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Ustawodawca zdecydował się zatem po pierwsze wprowadzić nowy typ umowy nazwanej, a po drugie ustalić co do niej obowiązkową formę pisemną pod rygorem nieważności. W tym kontekście wskazać należy, iż ustawodawca wprowadzając taką regulację, kierował się zapewne zasadą bezpieczeństwa obrotu gospodarczego, gdyż forma pisemna umowy pośrednictwa z pewnością jest korzystna dla osób korzystających z usług pośredników. Także i pośrednicy uzyskali narzędzie służące łatwiejszemu dochodzeniu swych praw w kwestiach spornych.

[1] Kucharska-Stasiak E., Nieruchomość a rynek, PWN, Warszawa 2004, s. 76.

[2] Bryx M., Redefinicja rynku nieruchomości, „Nieruchomości” 2006, nr 2.

[3] Ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm) art. 183

[4] Tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

To jest gotowa, obroniona praca. Gdyby chcieli Państwo zlecić napisanie zupełnie nowej pracy, to zapraszamy na stronę pisanie prac - sprawdzony serwis!