

PODSTAWOWE POJĘCIA DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI

DEFINICJA NIERUCHOMOŚCI

- ◎ **Nieruchomościami** są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. (art. 46 § 1 K.C.)



CZĘŚCI SKŁADOWE GRUNTU

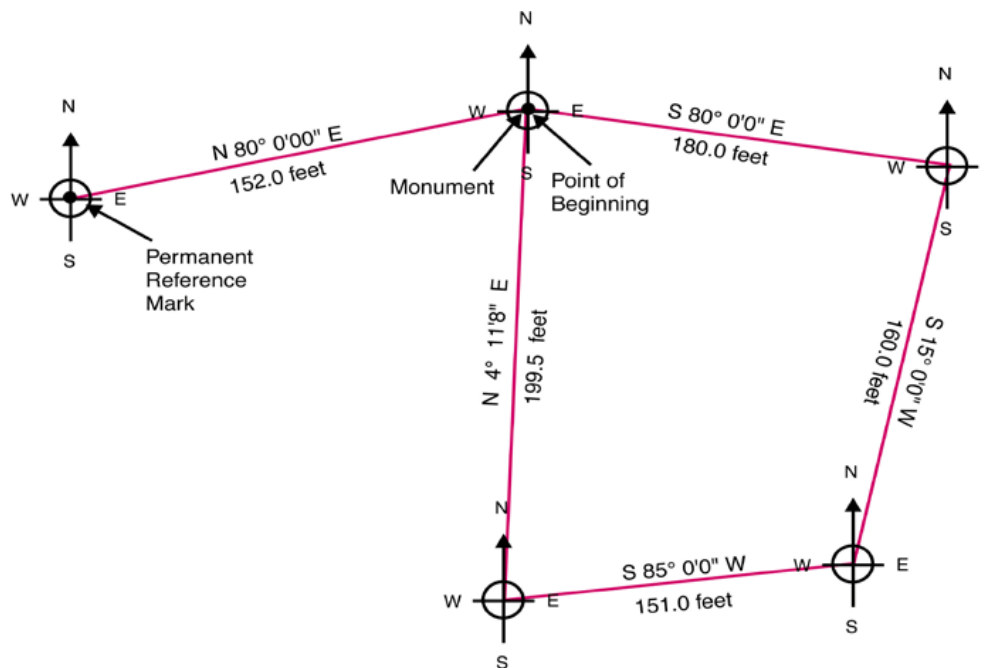
Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych do **części składowych gruntu** należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Za część składową nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością (art. 48 i Art. 50 K.C.)

- 
- ◎ **Urządzenia służące do odprowadzania lub doprowadzania** wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. Np. instalacja wodociągowa w budynku jest jego częścią składową od miejsca zainstalowania wodomierza. (art. 49 K.C.)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Uwarunkowania istnienia nieruchomości gruntowej:

- odrębność fizyczna (określone granice)
- odrębność prawna (posiadanie właściciela)



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Uwarunkowania istnienia nieruchomości gruntowej:

- odrębność fizyczna (określone granice)
- odrębność prawna (posiadanie właściciela)

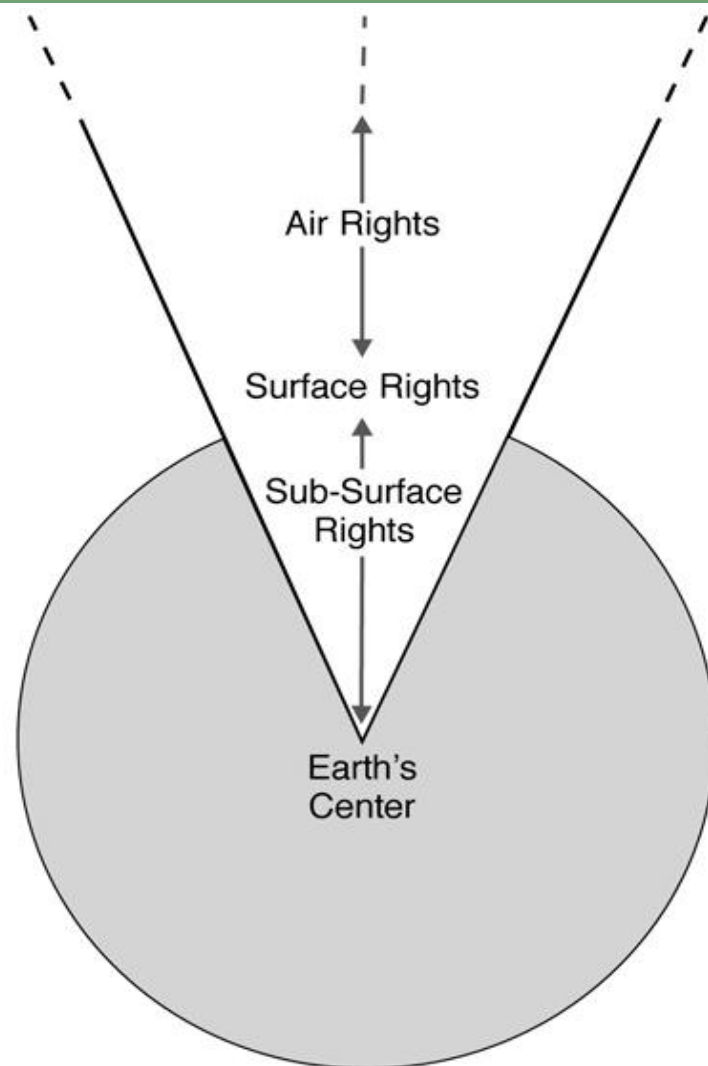




GRANICE NIERUCHOMOŚCI

W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. (art. 143 K.C.)

Społeczno – gospodarcze przeznaczenie określają przepisy prawa, w szczególności przepisy regulujące zagospodarowanie przestrzenne (miejscowy plan, decyzje WZ)





DZIAŁKA GRUNTU

- ◎ **Działka gruntu** to niepodzielna, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej (art. 4 pkt 3 u.g.n.)
- ◎ Nieruchomość może się składać z jednej lub kilku działek. Działka jest to podstawowa jednostka ewidencyjnego podziału kraju.



DEFINICJA DZIAŁKI

Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. (Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. **w sprawie ewidencji gruntów i budynków**)

- 
- ◎ **Działka budowlana** to zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. (art. 4 pkt. 3a u.g.n.)

NIERUCHOMOŚĆ BUDYNKOWA

- ◎ **Nieruchomość budynkowa** to budynek i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Budynek jest trwale z gruntem związany, jeżeli nie może być od niego odłączony bez uszkodzenia konstrukcji. Temu wymogowi nie odpowiadają wszystkie budynki tymczasowe.
- ◎ **Budynek** to taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. (art. 3, pkt. 2 u.p.b.)
- ◎ **Inne obiekty budowlane** to budowle oraz obiekty małej architektury.

BUDOWLA

- ◎ **Budowla** to każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, estakady, tunele, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową. (art. 3, pkt. 3 u.p.b.)

OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY





Real Estate

**Nieruchomość gruntowa
zabudowana**

Prawo własności do gruntu,
budynku i innych części składowych



Real Estate

Nieruchomość budynkowa

Prawo odrębnej własności budynku
Prawo użytkowania wieczystego
gruntu

NIERUCHOMOŚĆ LOKALOWA

Ustawa o własności lokali (art.2)

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, a także samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, jeżeli stanowi odrębny przedmiot własności.

Nieruchomość lokalowa może być: mieszkalna lub użytkowa.



Rodzaje nieruchomości

```
graph TD; A[Rodzaje nieruchomości] --> B[GRUNTOWE]; A --> C[BUDYNKOWE]; A --> D[LOKALOWE]; B --> E[grunt + części składowe gruntu]; C --> F["prawo użytkowania wieczystego gruntu + własność budynku"]; D --> G["lokal + udział w nieruchomości wspólnej"]; G --> H["wspólne części budynku"]; G --> I[grunt];
```

GRUNTOWE

grunt + części
składowe
gruntu

BUDYNKOWE

prawo
użytkowania
wieczystego
gruntu + własność
budynku

LOKALOWE

lokal + udział
w
nieruchomości
wspólnej

wspólne
części
budynku

grunt



NA NASTĘPNE ZAJĘCIA:

Prawa do nieruchomości