

# Podstawy gospodarowania nieruchomościami

Zajęcia organizacyjne

dr Agnieszka Małkowska

Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego  
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

# 1. Kontakt z prowadzącym

## ☐ Konsultacje:

Pon. 13.45-14.45

Śr. 13.30-14.30

## ☐ Pokój

480 pawilon E

## ☐ E-mail

[malkowska@uek.krakow.pl](mailto:malkowska@uek.krakow.pl)

## ☐ Telefon

|       |               |
|-------|---------------|
| Pokój | 12-29-35-106, |
|-------|---------------|

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Sekretariat Kat. | 12-29-35-593 |
|------------------|--------------|

## 2. Dostęp do materiałów dydaktycznych

- ❑ Dostęp do materiałów dydaktycznych – prezentacji, pozycji literatury oraz ogłoszeń organizacyjnych będzie dostępny na platformie MOODLE
  - Nazwa kursu: Gospodarka nieruchomościami 1
  - Hasło kursu: wstepwolny

# 3. Polecana literatura przedmiotu

❑ Na początek:

- Ewa Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006

LUB

- Ewa Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2005

ORAZ

- *Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 (Dz.U. Nr 115, poz. 741.) i późn. zm*

## 4. Czasopisma przedmiotowe

- Nieruchomości, C.H. Beck
- Świat Nieruchomości, UEK
- Wycena, Educaterra
- Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości
- Administratio Locorum
- Samorząd Terytorialny, Wolters Kluwer

# 5. Nieruchomość jako przedmiot gospodarowania

## **Sfera gospodarowania nieruchomościami**

- Audyt nieruchomości
  - ✓ Analiza stanu prawnego oraz uwarunkowań przestrzennych
  - ✓ Ocena obecnego zagospodarowania
  - ✓ Ocena możliwości rozwojowych
  - ✓ Szacowanie wartości
- Obrót nieruchomościami
  - ✓ Przenoszenie własności oraz innych praw rzeczowych
  - ✓ Wywłaszczanie nieruchomości
  - ✓ Dzierżawa, najem, leasing nieruchomości
  - ✓ Podział nieruchomości
- Działalność inwestycyjna i rozwój nieruchomości
- Zarządzanie i eksploatacja nieruchomości

## 6. Plan na semestr

1. Zajęcia organizacyjne + Nieruchomość jako przedmiot gospodarowania
2. Prawa do nieruchomości
3. Źródła informacji o nieruchomościach
4. Wartość nieruchomości i wycena
5. Rynek nieruchomości
6. Zarządzanie nieruchomościami
7. Cele publiczne w gospodarce nieruchomościami
8. Podsumowanie

# 7. Charakter zajęć

## □ Wykłady w założeniach:

- ✓ Obejmują wybrane zagadnienia z dziedziny gospodarowania nieruchomościami;
- ✓ Nawiązują do literatury przedmiotu i aktów prawnych regulujących sferę gospodarki nieruchomościami;
- ✓ Korespondują z tematyką ćwiczeń;
- ✓ Mają na celu przekazać ogólny pogląd na tą dziedzinę wiedzy, pokazać jej kierunki rozwoju oraz zaznajomić słuchacza z wybranymi pojęciami i zagadnieniami przydatnymi w dalszej edukacji i życiu codziennym.

# Zaliczenie końcowe

1. Odbywa się na ćwiczeniach
2. Obowiązuje materiał wykładowy i ćwiczeniowy

# 8. Pochodzenie regulacji prawnych

Źródło w prawie rzymskim:

- Nieruchomości (**res immobiles; immobilia**) to grunty i wszystko, co z gruntem związane w sposób naturalny lub sztuczny.
- Grunt (**solum**) to wyodrębnione części powierzchni ziemskiej, zwykle oznaczone granicami.
- Przykładowe rodzaje gruntów:
  - ✓ *agre* – pole, grunt uprawny,
  - ✓ *fundus* – gospodarstwo rolne,
  - ✓ *villa* – grunty wiejskie z zabudowaniami,
  - ✓ *praedia urbana* – grunty miejskie.
- Znajdujące się na gruncie i trwale z nim złączone budynki i inne urządzenia, oraz rośliny i drzewa, zgodnie z zasadą **superficies solo cedit**, stanowiły część składową gruntu.

# 9. Nieruchomości

Art. 46 § 1 K.C.

- **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.

# 10. Części składowe gruntu

*Art. 47 § 2 i 3 K.C.*

- **Częścią składową** rzeczy *jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości* albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany *przedmiotu odłączonego*. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych.

*Art. 47 §1 K.C.*

- **Część składowa** nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

# 11. Nieruchomość gruntowa - podsumowanie

- Uwarunkowania istnienia nieruchomości gruntowej:
  - ✓ odrębność fizyczna (określone granice)
  - ✓ odrębność prawna (posiadanie właściciela)

## Art. 143 K.C. – **Własność gruntu**

- W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu **własność gruntu** rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią.

## 12. Nieruchomość gruntowa a działka gruntu

2 działki + 1 właściciel + 1 KW = 1 nieruchomość

2 działki + 1 właściciel + 2 KW = 2 nieruchomości

# 13. Nieruchomość budynkowa

Art. 46 § 1 K.C.

- **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.**

# 14. Nieruchomość budynkowa

- Nieruchomość budynkowa to budynek i inne urządzenia **trwale z gruntem związane**, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
- **Prawo użytkowania wieczystego do gruntu + prawo własności do budynku**
- Właściciel gruntu – gmina lub powiat lub województwo lub SP
- Właściciel budynku – podmiot (osoba) prywatny lub publiczny

# 15. Nieruchomość lokalowa

Art. 46 § 1 K.C.

- **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.**
- Podstawa prawna:  
**Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali**

## 16. Nieruchomość lokalowa – warunki powstania

- **Lokal samodzielny (mieszkalny lub o innym przeznaczeniu)**
- **Samodzielny lokal mieszkalny** to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub celów innych niż mieszkalne. **Samodzielność lokalu stwierdza starosta.**
- **Lokal niesamodzielny** – ze wspólnymi pomieszczeniami do używania np.:
  - niektóre lokale komunalne,
  - pokoje w akademiku,
  - lokale w hotelach pracowniczych.

## 17. Co wchodzi w skład nieruchomości lokalowej?

- Samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu
- Pomieszczenia przynależne (części składowe), np.  
komórka lokatorska, piwnica, strych, garaż
- Udział w nieruchomości wspólnej

## 18. Nieruchomość wspólna (części wspólne)

- **Nieruchomość wspólna** to: grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- **Części wspólne** to przykładowo:
  - grunt pod budynkiem i wokół
  - korytarze, windy,
  - elewacje zewnętrzne,
  - Instalacje, dach,
  - ciągi piesze,
  - drogi wewnętrzne

## 19. Udział właściciela w nieruchomości wspólnej

- **Udział właściciela lokalu** wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo.

Pow. lokalu A – 45 m<sup>2</sup>

Pow. komórki lokatorskiej dla lokalu A – 5 m<sup>2</sup>

Pow. łączna lokali i pomieszczeń przynależnych – 500 m<sup>2</sup>

$$U_A = (45 + 5)/500$$

$$U_A = 0,1$$

## 20. Wspólnota mieszkaniowa

- Zrzeszenie wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych położonych w ramach określonej nieruchomości (uwaga! nieruchomość może składać się z kilku budynków)
- Nie posiada osobowości prawnej ale może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwaną
- Powstaje w celu wspólnego dbania o nieruchomość wspólną i zarządzania nią

## 21. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze:

- umowy (między współwłaścicielami nieruchomości, między właścicielem a nabywcą lokalu),
- jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości
- orzeczenia sądu znoszącego współwłasność

2. W budynkach, w których znajdują się min. dwa samodzielne lokale mieszkalne

3. W budynkach nowowytbudowanych i już istniejących

## 22. Podsumowanie – rodzaje nieruchomości

- Klasyfikacja nieruchomości wg rodzajów (KC)
  - nieruchomości gruntowe
    - zabudowane
    - niezabudowane
  - nieruchomości budynkowe
  - nieruchomości lokalowe

Odrębny typ nieruchomości (KC)

- nieruchomość rolna