

Wstęp

10 października 2011
14:53

Moodle:

Gospodarka nieruchomościami 1

Hasło: wstepwolny

Literatura:

1. *Nieruchomość w gospodarce rynkowej* Ewa Kucharska-Stasiak, PWN, W-wa 2006
2. *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, W-wa 2005
3. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997*

Prawa do nieruchomości

- Własność
- Współwłasność
- Użytkowanie wieczyste
- Użytkowanie
- Służebność
- Hipoteka
- Prawa spółdzielcze
- Najem
- Dzierżawa
- Dożywocie

Zaliczenie na ćwiczeniach (obowiązują wykłady i ćwiczenia)

Nieruchomość

W prawie rzymskim

Nieruchomości (*res immobiles; immobilia*) to grunty i wszystko, co z gruntem związane w sposób naturalny lub sztuczny.

Grunty (*solum*) - 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 credit* stanowią część składową gruntu.

U nas

Art.46., par 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.

Nieruchomość gruntowa to grunt wraz z częściami składowymi (...).

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 przymijającego użytku nie stanowią jej części składowych.

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

Części składowe gruntu:

- Budynki
- Budowle
- Drzewa
- Rośliny
- Urządzenia
- Prawa związane z własnością

Uwarunkowania istnienia nieruchomości gruntowej

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

Własność gruntu

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

Nieruchomość gruntowa a działka gruntu

2 działki -> 1 właściciel -> 1 KW = 1 nieruchomość

2 działki -> 1 właściciel -> 2KW = 2 nieruchomości

Nieruchomość Budynkowa

Powtórka z definicji

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.

Jeżeli użytkownik wieczysty zabudował grunt, to wtedy właścicielem zabudowań staje się użytkownik wieczysty. Sprzedając własność takiego budynku, zbywamy również prawo użytkowania wieczystego gruntu.

Np. Pan Nowak jest **właścicielem budynku i użytkownikiem wieczystym gruntu**, a gmina (miasto) jest **właścicielem gruntu pod budynkiem**.

Nieruchomość lokalowa

Lokal samodzielny (mieszkalny lub o innym przeznaczeniu).

Samodzielny lokal mieszkalny - 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

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 - np. w klatce schodowej, gruncie, chodnikach, parkingach -> wszystkim, co pozostało po wydzieleniu lokali mieszkalnych. Udział zależy od wielkości lokalu, jaki posiadamy (jeśli lokale są podobnego rozmiaru, lub tak ustalili właściciele, możliwy jest np. podział 1 mieszkanie = 1 głos).

Nieruchomość wspólna - grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Części wspólne - przykładowo:

- Grunt pod budynkiem i wokół
- Korytarze, windy
- Elewacje zewnętrzne
- Instalacje, dach
- Ciągi pieszce
- Drogi wewnętrzne

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.

Wspólnota mieszkaniowa

- **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.

Powstanie wspólnoty mieszkaniowej:

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze:
 - a. Umowy (między współwłaścicielami nieruchomości, między właścicielem, a nabywcą lokalu)
 - b. Jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości
 - c. Orzeczenia sądu znoszącego współwłasność
2. W budynkach, w których znajdują się min. dwa samodzielne lokale mieszkalne
3. W budynkach nowowytbudowanych i już istniejących

Rodzaje nieruchomości

- Klasyfikacja nieruchomości wg rodzajów (KC)
 - Nieruchomości gruntowe
 - Zabudowane
 - Niezabudowane
 - Nieruchomości budynkowe
 - Nieruchomości lokalowe
- Odrębny typ nieruchomości (KC)
 - Nieruchomość rolna

Typy prawne nieruchomości

24 października 2011

14:54

Typy nieruchomości według funkcji rynkowych:

- Nieruchomości mieszkaniowe
- Nieruchomości użytkowe (niemieszkalne):
 - Handlowo-usługowe
 - Biurowe
 - Magazynowe
 - Przemysłowe
 - Turystyczno-rekreacyjne
 - Specjalnego przeznaczenia

Typy nieruchomości według celu nabycia i sposobu korzystania

- Najczęściej na potrzeby własne
- W celach inwestycyjnych
 - Nieruchomości inwestycyjne
 - Nieruchomości komercyjne

Typy nieruchomości według rodzaju właściciela

- Prywatne
- Publiczne
 - Państwowe
 - samorządowe

Cykl życia nieruchomości

1. Nieruchomość niezabudowana (czyli mamy ziemię).
2. Przygotowanie inwestycji (czyli zdobywamy projekt i pozwolenia)
3. Realizacja inwestycji (czyli budujemy)
4. Zarządzanie nieruchomością (czyli wynajmujemy studentom)
5. Zakończenie inwestycji (burzysz, orasz i solisz ziemię)

Nieruchomość jako przedmiot gospodarowania

Cechy nieruchomości

- Fizyczne
 - Złożoność fizyczna
 - Stałość w miejscu
 - Trwałość
 - Różnorodność
 - niepodzielność
- Ekonomiczne
 - Rzadkość
 - Lokalizacja
 - Współzależność
 - Duża kapitałochłonność
 - Mała płynność
- Instytucjonalno-prawne
 - Otoczenie prawne
 - Otoczenie instytucjonalne

Funkcje nieruchomości w przestrzeni społeczno-gospodarczej

Ziemia jako czynnik produkcji i podstawa uzyskiwania renty.

Nieruchomość jako:

- Przestrzeń życia i prowadzenia działalności gospodarczej
- Towar
- Obiekt inwestycyjny
- Lokata kapitału
- Źródło uzyskania dochodów
- Obiekt zastawny
- Obiekt fiskalny
- Obiekt zarządzania
- Obiekt użytkowy