

SPIS TREŚCI

WSTĘP	11
Rozdział I. NIERUCHOMOŚĆ — ZARYS OGÓLNY PROBLEMATYKI ...	13
1. Nieruchomość — podstawowe pojęcia	13
2. Prawne pojęcie nieruchomości	16
3. Prawa do nieruchomości	16
3.1. Własność	17
3.2. Użytkowanie wieczyste	19
3.3. Ograniczone prawa rzeczowe	21
3.4. Współwłasność	25
4. Nabywanie i utrata praw do nieruchomości	27
4.1. Umowne nabycie własności	28
4.2. Dziedziczenie	29
4.3. Połączenie osób prawnych	29
4.4. Zasiedzenie	30
4.5. Połączenie i odłączenie	30
4.6. Zrzeczenie się własności	31
4.7. Nacjonalizacja	31
4.8. Wywłaszczenie	32
5. Ochrona praw do nieruchomości	32
6. Posiadanie nieruchomości	33
7. Dzierżenie nieruchomości	34
8. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców	35
9. Uprawnienia właścicieli nieruchomości pozostawionych za granicą	36
10. Dokumentowanie i prawne opisywanie nieruchomości	37
10.1. Rodzaje rejestrów	37
10.2. Księgi wieczyste	37
11. Postępowania sądowe dotyczące nieruchomości	39
12. Postępowania administracyjne dotyczące nieruchomości	40

12.1. Postępowanie administracyjne ogólne	40
12.2. Postępowanie podatkowe	41
12.3. Postępowanie w sprawie ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	41

Rozdział II. EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

1. Podstawy prawne	43
2. Zadania i zakres ewidencji gruntów i budynków	44
3. Prowadzenie ewidencji gruntów i budynków	45
3.1. Organy prowadzące	45
3.2. Ewidencja gruntów i budynków — elementy składowe	46
3.3. Zakładanie ewidencji gruntów i budynków	52
3.4. Szczegółowy zakres informacji objętych ewidencją gruntów i budynków ..	57
3.5. Rejestr cen i wartości nieruchomości	58
4. Udostępnianie i znaczenie danych zawartych w ewidencji gruntów	59
i budynków	59
4.1. Zasada jawności danych ewidencyjnych	59
4.2. Rodzaje i moc dokumentów wydanych na podstawie ewidencji gruntów i budynków	59
4.3. Znaczenie danych	60
5. Wymiana danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków	62
5.1. Aktualizacja danych ewidencyjnych	62
5.2. Weryfikacja danych ewidencyjnych	64
5.3. Modernizacja ewidencji	64
6. Ewidencja gruntów a kataster nieruchomości	65

Rozdział III. GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZ WŁADZE PUBLICZNE W RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ ..

1. Zasoby nieruchomości	68
1.1. Gminne zasoby nieruchomości	68
1.2. Zasoby nieruchomości powiatu i województwa	72
1.3. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa	73
2. Obrót nieruchomościami Skarbu Państwa, województwa, powiatu lub gminy ...	76
2.1. Uwagi ogólne	76
2.2. Sprzedaż i oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste	78
2.3. Przetargi na zbycie nieruchomości	89
2.4. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd	98
2.5. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne	105
3. Scalanie i podział nieruchomości	108
3.1. Podziały nieruchomości	108
3.2. Scalanie i ponowny podział nieruchomości	115
4. Wywłaszczenia nieruchomości	120
4.1. Istota wywłaszczenia	120
4.2. Odszkodowania za wywłaszczenia	130
4.3. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	134
4.4. Inne sposoby ograniczania praw rzeczowych	140

Rozdział IV. PRAWO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	143
1. Geneza regulacji prawnych dotyczących planowania przestrzennego w Polsce . .	143
2. Organizacja zadań z zakresu zagospodarowania przestrzennego	145
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	148
3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego . . .	148
3.2. Charakter prawny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .	149
3.3. Rodzaje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	151
3.4. Wniosek w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu	152
3.5. Procedura sporządzania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	153
3.6. Udział społeczeństwa w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	155
3.7. Sankcja nieważności uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	157
3.8. Skutki prawne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	158
4. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	159
4.1. Charakter prawny decyzji o warunkach zabudowy	160
4.2. Złożenie wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu	161
4.3. Tryb postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach i zagospodarowaniu terenu	162
4.4. Określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu znajdującego się na obszarze, dla którego nie ma planu miejscowego	163
4.5. Ograniczenia mocy obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy	164
4.6. Sankcja nieważności decyzji o warunkach zabudowy	164
5. Zadania rządowe i samorządu województwa z zakresu gospodarowania przestrzenią a miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	165
 ROZDZIAŁ V. GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI A PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	 169
1. Ograniczenia w korzystaniu z gruntów rolnych i leśnych	170
1.1. Podstawy prawne	170
1.2. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	172
1.3. Decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej i leśnej	176
1.4. Zapobiegania degradacji gruntów	179
1.5. Rekultywacja i zagospodarowanie gruntów	180
2. Ograniczenia praw do nieruchomości związane z obszarami specjalnymi	180
2.1. Podstawy prawne	180
2.2. Tworzenie obszarów specjalnych	182
2.3. Rodzaje nakazów i zakazów obowiązujących na obszarach specjalnych . .	187
2.4. Skutki prawne utworzenia obszaru specjalnego w zakresie prawa własności nieruchomości	191
3. Wymagania prawa ochrony środowiska w stosunku do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko	193

3.1. Podstawy prawne	193
3.2. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko	195
3.3. Udział społeczeństwa w postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko	197
3.4. Rodzaje postępowań w sprawie ocen oddziaływania na środowisko	199
3.5. Charakter prawny postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko	201
3.6. Dostosowanie prawa polskiego do ustawodawstwa Unii Europejskiej w zakresie ocen oddziaływania na środowisko	204
Rozdział VI. PRAWO BUDOWLANE	205
1. Porządek prawny budownictwa	205
2. Proces budowlany	208
3. Uczestnicy procesu budowlanego	210
3.1. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego	210
3.2. Uprawnienia budowlane	214
3.3. Odpowiedzialność zawodowa	217
3.4. Inwestor	218
3.5. Projektant	219
3.6. Kierownik budowy	220
3.7. Inspektor nadzoru inwestorskiego	222
4. Pozwolenie na budowę	223
4.1. Warunki uzyskania pozwolenia na budowę	223
4.2. Zgłoszenie	226
4.3. Decyzja administracyjna o pozwoleniu na budowę	227
5. Realizacja robót budowlanych	229
6. Prawne skutki samowoli budowlanej	230
7. Oddawanie do użytku obiektów budowlanych	231
8. Utrzymanie obiektów budowlanych	233
8.1. Okresowe kontrole obiektów budowlanych	233
8.2. Dokumentacja obiektu	234
8.3. Usuwanie nieprawidłowości	235
9. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego ..	236
9.1. Państwowy nadzór nad działalnością budowlaną	236
9.2. Reforma administracji publicznej a nadzór nad działalnością budowlaną ..	238
9.3. Zadania organów nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej	240
10. Odpowiedzialność karna	242
Rozdział VII. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ	245
1. Uwagi wstępne	245
2. Rodzaje zarządów rzeczą wspólną	247
2.1. Zarząd umowny	247
2.2. Zarząd ustawowy	252
2.3. Zarząd sądowy	256

3. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi	258
3.1. Lokal jako odrębna nieruchomość	258
3.2. Prawa i obowiązki właścicieli lokali	262
3.3. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych	265

Rozdział VIII. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	271
1. Definicja i rodzaje wartości nieruchomości (wartość ekonomiczna dobra)	271
1.1. Wartość nieruchomości regulacje prawne	273
2. Podstawowe etapy procesu wyceny nieruchomości do momentu opracowania .. redakcyjnego operatu szacunkowego	282
3. Prawne wymogi wyceny nieruchomości	283
3.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku ..	283
3.2. Ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa	287
3.3. Ustawa z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych	288
3.4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ...	288
3.5. Ustawa z dnia 24 października 1974 roku Prawo wodne	289
3.6. Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach	290
3.7. Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych	290
3.8. Ustawa z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn ...	291
3.9. Kodeks postępowania cywilnego	292
3.10. Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 roku o ochronie i kształtowaniu środowiska	293
3.11. Ustawa z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej	293
3.12. Ustawa z dnia 10 czerwca 1994 roku o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej	293
3.13. Ustawa z dnia 27 października 1994 roku o autostradach płatnych	294
3.14. Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych	294
3.15. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego	295
4. Określanie wartości nieruchomości (wycena nieruchomości) — charakterystyka podstawowych podejść, metod i technik wyceny nieruchomości	301
4.1. Zagadnienia ogólne	301
4.2. Określanie wartości rynkowej nieruchomości	304
4.3. Określanie wartości odtworzeniowej nieruchomości w podejściu kosztowym .	309
4.4. Określanie wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości	312
4.5. Określanie wartości nieruchomości w podejściu mieszanym	313
5. Cechy nieruchomości mające wpływ na jej wartość	314
5.1. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości	314
5.2. Określenie innych cech nieruchomości mających wpływ na ich wartość ..	315
6. Operat szacunkowy	317
7. Rzeczoznawstwo majątkowe	320

7.1. Rzeczoznawstwo majątkowe jako działalność zawodowa	320
7.2. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych	322
7.3. Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych	324
8. Rzeczoznawstwo majątkowe w Prawie Unii Europejskiej i w Prawie Międzynarodowym	326
8.1. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe w Niemczech	326
8.2. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe w Wielkiej Brytanii	331
8.3. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe w prawie Unii Europejskiej	334
8.4. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe w prawie międzynarodowym	338
ROZDZIAŁ IX. PROBLEMY OPODATKOWANIA NIERUCHOMOŚCI — STAN AKTUALNY I PROPOZYCJE ZMIAN	341
1. Rola i znaczenie podatków od nieruchomości	341
2. Miejsce podatku od nieruchomości w polskim systemie podatkowym	342
3. Ogólna charakterystyka podatku od nieruchomości	346
3.1. Podmioty podatku	346
3.2. Przedmiot opodatkowania i podstawa opodatkowania	347
3.3. Stawki podatku	349
3.4. Ustawowe zwolnienia	351
3.5. Zwolnienia gminne	352
3.6. Terminy i warunki płatności	353
4. Ogólna ocena aktualnie obowiązującego podatku od nieruchomości	354
5. Problemy i założenia reformy podatku od nieruchomości	355
5.1. Podstawowe koncepcje podatku od nieruchomości	357
5.2. Trudności związane z reformą podatku od nieruchomości	360
6. Formy i konstrukcje podatków od nieruchomości w państwach UE	361
6.1. Podstawa opodatkowania	362
6.2. Metody określania podstawy opodatkowania	364
6.3. Stawki podatku	366
6.4. Ulgi i zwolnienia	368
Rozdział X. ADMINISTRACYJNE ASPEKTY REPRYWATYZACJI	371
1. Pojęcie i cele reprivatyzacji	371
2. Proces reprivatyzacji	372
2.1. Zakres obecnie prowadzonych działań reprivatyzacyjnych	372
2.2. Globalne aspekty administracyjnoprawne procesu reprivatyzacji	374
2.3. Procedury administracyjne stosowane w małej reprivatyzacji	379
ADRESY INTERNETOWE	393
SKOROWIDZ PRZEDMIOTOWY	395