

SPIS TREŚCI

Od autorów	9
1. Podstawowe pojęcia dotyczące nieruchomości	11
1.1. Mienie	11
1.2. Definicja nieruchomości	15
1.3. Rodzaje nieruchomości	17
1.4. Części składowe nieruchomości	26
1.5. Prawa do nieruchomości	28
1.5.1. Prawa rzeczowe	28
1.5.2. Prawa zobowiązaniowe	43
1.6. Właściwe organy	46
2. Podstawy prawne gospodarowania nieruchomościami	49
3. Zasoby nieruchomości	55
3.1. Definicja	55
3.2. Gospodarowanie zasobami	55
3.3. Obrót nieruchomościami	58
3.4. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa	60
3.5. Zasoby nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego	61
4. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste	65
4.1. Opłata pierwsza z tytułu użytkowania wieczystego	65
4.2. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego	65
4.3. Aktualizacja opłat rocznych	67
4.4. Bonifikaty stosowane przy opłatach z tytułu użytkowania wieczystego oraz sprzedaży nieruchomości	70
4.5. Dodatkowe opłaty roczne	74
4.6. Oddawanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste	75
4.7. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego	77
4.8. Prawo pierwokupu	78
4.9. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste – procedury	80
4.9.1. Tryb bezprzetargowy	82
4.9.2. Tryb przetargowy	85

5. Trwały zarząd.....	103
5.1. Definicja.....	103
5.2. Ustanowienie trwałego zarządu.....	103
5.3. Objęcie nieruchomości w trwały zarząd.....	105
5.4. Nabycie trwałego zarządu z mocy prawa.....	105
5.5. Uprawnienia jednostki organizacyjnej.....	107
5.6. Obowiązki jednostki organizacyjnej.....	107
5.7. Opłaty z tytułu trwałego zarządu.....	108
5.8. Bonifikaty od opłat z tytułu trwałego zarządu.....	110
5.9. Aktualizacja opłat rocznych.....	111
5.10. Dodatkowe opłaty roczne.....	112
5.11. Wygaśnięcie trwałego zarządu.....	113
5.12. Przekazanie trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi.....	115
5.13. Wycena nieruchomości oddanej w trwały zarząd do ustalenia opłaty rocznej lub jej aktualizacji.....	115
6. Podziały nieruchomości.....	119
6.1. Definicja.....	119
6.2. Podstawowe akty prawne.....	119
6.3. Zastosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie dotyczącym podziałów.....	119
6.4. Dopuszczalność podziału nieruchomości.....	120
6.5. Procedura podziałowa – tryb postępowania przy podziałach nieruchomości.....	124
6.6. Podział nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego.....	128
6.7. Podział w przypadku braku planu miejscowego.....	129
6.8. Opłata adiacencka.....	130
6.9. Połączenie i podział nieruchomości.....	130
7. Scalenie i podział nieruchomości.....	133
7.1. Definicja.....	133
7.2. Podstawowe przepisy prawne.....	133
7.3. Cel scalenia i podziału.....	135
7.4. Procedura postępowania.....	135

8. Wywłaszczenie nieruchomości	147
8.1. Pojęcie i istota wywłaszczenia	147
8.2. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego	148
8.3. Wniosek o wywłaszczenie nieruchomości	151
8.4. Zadania starosty przeprowadzającego postępowanie wywłaszczeniowe	151
8.5. Decyzja o wywłaszczeniu	153
8.6. Ograniczenie praw do nieruchomości	156
8.7. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości	163
8.8. Wydawanie odrębnej decyzji o odszkodowaniu.....	168
8.9. Podstawa ustalenia wysokości odszkodowania	169
8.10. Osoby zobowiązane do zapłaty odszkodowania.....	170
8.11. Wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.....	172
8.12. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości.....	174
9. Opłaty adiacenckie	179
9.1. Definicja.....	179
9.2. Historia opłat adiacenckich	180
9.3. Rodzaje opłat adiacenckich	180
9.4. Zasady ustalania opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem	181
9.5. Zasady ustalania opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego przeprowadzeniem scalenia i podziału nieruchomości	183
9.6. Zasady ustalania opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.....	185
10. Gospodarowanie lokalami	189
10.1. Uwarunkowania prawne.....	189
10.2. Zasoby mieszkaniowe w Polsce	191
10.3. Pojęcia i parametry opisujące gospodarkę lokalami.....	192
10.3.1. Samodzielny lokal mieszkalny	192
10.3.2. Pomieszczenia przynależne	192
10.3.3. Szkic lokalizacji.....	193

10.3.4. Nieruchomość wspólna.....	193
10.3.5. Udział w nieruchomości wspólnej.....	195
10.3.6. Forma i dokładność zapisu udziałów w nieruchomości wspólnej ...	197
10.3.7. Wspólnota mieszkaniowa	197
10.3.8. Ustanowienie odrębnej własności lokalu.....	198
10.3.9. Prawa i obowiązki właścicieli lokali.....	201
10.3.10. Zarząd nieruchomością wspólną.....	203
10.3.11. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu	209
11. Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi.....	211
11.1. Uwarunkowania prawne.....	212
11.2. Użytkowanie gruntów w Polsce	213
11.3. Podstawowe pojęcia dotyczące przestrzeni rolniczej	214
11.4. Klasy bonitacyjne gleb	219
11.5. Kompleksy przydatności rolniczej gleb	226
11.6. Zagospodarowanie przestrzeni rolniczej	233
11.7. Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa	233
11.8. Zasady kształtowania ustroju rolnego	256
11.9. Ochrona gruntów rolnych.....	261
11.10. Wyłączanie gruntów z produkcji rolniczej.....	263
12. Gospodarowanie lasami	267
12.1. Uwarunkowania prawne.....	267
12.2. Lesistość Polski	268
12.3. Definicja lasu.....	269
12.4. Struktura własnościowa lasów w Polsce	270
12.5. Funkcje lasów.....	271
12.6. Gospodarka leśna	271
12.7. Cele gospodarki leśnej.....	274
12.8. Obowiązki właścicieli lasów	275
12.9. Obowiązki Lasów Państwowych.....	277
12.10. Powiększanie zasobów leśnych.....	278
12.11. Lasy ochronne	279
12.12. Plany urządzenia lasu oraz uproszczone plany urządzenia lasu	280

12.13. Koszty opracowania planu urzędzenia lasu.....	284
12.14. Zasady udostępniania lasów.....	284
12.15. Zakazy w lasach	285
12.16. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe	287
12.17. Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa będącym w zarządzie Lasów Państwowych	292
12.18. Typy siedliskowe lasów	300
12.19. Przestrzenny podział lasów	303
12.20. Charakterystyka parametrów stanowiących podstawę do wyodrębnienia wyłączeń taksacyjnych.....	309
12.21. Metody określania miąższości pojedynczego drzewa	311
12.22. Mapy gospodarcze i przeglądowe	311
12.23. Ochrona gruntów leśnych.....	315
12.24. Wyłączanie gruntów leśnych z produkcji.....	316
13. Gospodarka wodami	319
13.1. Podstawowe regulacje prawne	319
13.2. Podstawowa klasyfikacja wód.....	320
13.3. Grunty pod wodami.....	325
13.4. Prawo własności wód	326
13.5. Zasady korzystania z wód	331
13.6. Właściwe organy	334
13.7. Zarządzanie zasobami wodnymi	334
13.8. Obowiązki właścicieli wody.....	335
13.9. Budownictwo wodne.....	338
13.10. Ochrona wód	339
13.11. Odpowiedzialność za szkody	341
14. Środowiskowe uwarunkowania gospodarki nieruchomościami.....	345
14.1. Uwarunkowania wynikające z ustawy Prawo ochrony środowiska	345
14.1.1. Ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska	351
14.1.2. Obszary ograniczonego użytkowania.....	352
14.1.3. Strefy przemysłowe	354

14.1.4. Zasady określania zadośćuczynienia za ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska	356
14.2. Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie przyrody	356
14.2.1. Formy ochrony przyrody	358
14.2.2. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości	382
15. System opłat od nieruchomości	391
15.1. Pojęcie systemu opłat od nieruchomości	391
15.2. Klasyfikacja opłat od nieruchomości	392
15.3. Opłaty a cykl życia nieruchomości	396
15.4. Charakterystyka opłat od nieruchomości	397
15.4.1. Opłaty związane z posiadaniem nieruchomości – podatki majątkowe	397
15.4.2. Opłaty za udostępnianie przez właściciela prawa do korzystania z nieruchomości	412
15.4.3. Opłaty towarzyszące dokonywaniu czynności cywilnoprawnych dotyczących nieruchomości	417
15.4.4. Opłaty z tytułu przeprowadzenia działań powodujących „rozwój nieruchomości”	460
Bibliografia	471
Spis tabel	483
Spis rysunków	485