

# SPIS TREŚCI

Od autorów .....	9
<b>1. Podstawowe pojęcia dotyczące nieruchomości.....</b>	<b>11</b>
1.1. Mienie.....	11
1.2. Rodzaje mienia .....	14
1.3. Definicja nieruchomości.....	15
1.4. Granice nieruchomości .....	15
1.5. Rodzaje nieruchomości.....	17
1.6. Części składowe nieruchomości .....	26
1.7. Prawa do nieruchomości.....	27
<b>2. Prawne uwarunkowania gospodarki nieruchomościami .....</b>	<b>44</b>
<b>3. Zasoby nieruchomości .....</b>	<b>50</b>
3.1. Definicja .....	50
3.2. Gospodarowanie zasobami .....	50
3.3. Obrót nieruchomościami .....	53
3.4. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa .....	55
3.5. Zasoby nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego .....	56
<b>4. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste.....</b>	<b>58</b>
4.1. Opłata pierwsza z tytułu użytkowania wieczystego .....	58
4.2. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego.....	58
4.3. Aktualizacja opłat rocznych .....	60
4.4. Bonifikaty stosowane przy opłatach z tytułu użytkowania wieczystego oraz sprzedaży .....	62
4.5. Dodatkowe opłaty roczne .....	66
4.6. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste .....	66
4.7. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego.....	68
4.8. Prawo pierwokupu.....	69
4.9. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste – procedury.....	71
4.9.1. Tryb bezprzetargowy.....	73
4.9.2. Tryb przetargowy .....	76

<b>5. Trwały zarząd .....</b>	<b>92</b>
5.1. Definicja .....	92
5.2. Ustanowienie trwałego zarządu .....	92
5.3. Objęcie w trwały zarząd .....	94
5.4. Nabycie trwałego zarządu z mocy prawa .....	94
5.5. Uprawnienia jednostki organizacyjnej.....	96
5.6. Obowiązki jednostki organizacyjnej.....	96
5.7. Opłaty z tytułu trwałego zarządu .....	97
5.8. Bonifikaty od opłat z tytułu trwałego zarządu.....	99
5.9. Aktualizacja opłaty rocznej .....	100
5.10. Dodatkowe opłaty roczne .....	100
5.11. Wygaśnięcie trwałego zarządu .....	101
5.12. Decyzja właściwego organu o przekazaniu trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi.....	103
5.13. Wycena nieruchomości oddanej w trwały zarząd do ustalenia opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu lub jej aktualizacji .....	104
<b>6. Podziały nieruchomości.....</b>	<b>106</b>
6.1. Definicja .....	106
6.2. Podstawowe akty prawne .....	106
6.3. Zastosowanie przepisów podziałowych ustawy o gospodarce nieruchomościami.....	106
6.4. Dopuszczalność podziału nieruchomości .....	107
6.5. Procedura podziałowa – tryb postępowania przy podziałach nieruchomości .....	111
6.6. Podział nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego .....	115
6.7. Podział w przypadku braku planu miejscowego.....	116
6.8. Opłata adiacencka.....	116
<b>7. Scalenie i podział nieruchomości .....</b>	<b>119</b>
7.1. Definicja .....	119
7.2. Podstawowe przepisy prawne.....	119
7.3. Cel scalenia i podziału .....	121
7.4. Procedura postępowania .....	121

<b>8. Wywłaszczenie nieruchomości.....</b>	<b>132</b>
8.1. Pojęcie i istota wywłaszczenia.....	132
8.2. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego .....	133
8.3. Wniosek o wywłaszczenie nieruchomości.....	136
8.4. Zadania starosty przeprowadzającego postępowanie wywłaszczeniowe.....	137
8.5. Decyzja o wywłaszczeniu.....	138
8.6. Ograniczenia praw do nieruchomości.....	141
8.7. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości .....	148
8.8. Wydawanie odrębnej decyzji o odszkodowaniu.....	153
8.9. Podstawa ustalenia wysokości odszkodowania .....	154
8.10. Osoby zobowiązane do zapłaty odszkodowania .....	155
8.11. Wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.....	157
8.12. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości .....	158
<b>9. Opłaty adiacenckie.....</b>	<b>163</b>
9.1. Definicja .....	163
9.2. Historia opłat adiacenckich.....	164
9.3. Rodzaje opłat adiacenckich .....	164
9.4. Zasady ustalania opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem .....	165
9.5. Zasady ustalania opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego przeprowadzeniem scalenia i podziału nieruchomości.....	167
9.6. Zasady ustalania opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.....	169
<b>10. Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi.....</b>	<b>173</b>
10.1. Akty prawne .....	174
10.2. Użytkowanie gruntów w Polsce .....	175
10.3. Podstawowe pojęcia dotyczące przestrzeni rolniczej .....	176
10.4. Klasy bonitacyjne gleb .....	180
10.5. Kompleksy przydatności rolniczej gleb.....	188
10.6. Zagospodarowanie przestrzeni rolniczej.....	194
10.7. Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.....	194

10.8. Zasady kształtowania ustroju rolnego.....	212
10.9. Ochrona gruntów rolnych.....	216
10.10. Wyłączanie gruntów z produkcji rolniczej.....	217
<b>11. Gospodarowanie lasami .....</b>	<b>220</b>
11.1. Lesistość Polski .....	220
11.2. Definicja lasu.....	220
11.3. Struktura własnościowa lasów w Polsce.....	221
11.4. Funkcje lasów.....	222
11.5. Gospodarka leśna.....	222
11.6. Cele gospodarki leśnej.....	225
11.7. Obowiązki właścicieli lasów .....	226
11.8. Obowiązki Lasów Państwowych.....	228
11.9. Powiększanie zasobów leśnych .....	228
11.10. Lasy ochronne.....	229
11.11. Plany urządzenia lasu oraz uproszczone plany urządzenia lasu .....	231
11.12. Koszty opracowania planu urządzenia lasu .....	234
11.13. Zasady udostępniania lasów .....	234
11.14. Zakazy w lasach.....	235
11.15. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe.....	236
11.16. Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa będącym w zarządzie Lasów Państwowych .....	240
11.17. Typy siedliskowe lasów.....	246
11.18. Przestrzenny podział lasów.....	250
11.19. Charakterystyka parametrów stanowiących podstawę do wyodrębniania wyłączeń taksacyjnych.....	255
11.20. Metody określania miąższości pojedynczego drzewa .....	257
11.21. Mapy gospodarcze i przeglądowe.....	257
<b>12. Gospodarowanie wodami.....</b>	<b>262</b>
12.1. Podstawowe regulacje prawne.....	262
12.2. Podstawowa klasyfikacja wód .....	263
12.3. Grunty pod wodami .....	267
12.4. Zasady gospodarki wodnej .....	267
12.5. Zasady korzystania z wód.....	271

12.6. Właściwe organy .....	274
12.7. Zarządzanie zasobami wodnymi.....	275
12.8. Obowiązki właścicieli wody.....	276
12.9. Budownictwo wodne .....	277
12.10. Ochrona wód.....	279
12.11. Odpowiedzialność za szkody.....	280
<b>13. Gospodarowanie lokalami.....</b>	<b>282</b>
13.1. Uwarunkowania prawne .....	282
13.2. Pojęcia i parametry opisujące gospodarke lokalami .....	283
13.2.1. Samodzielny lokal mieszkalny .....	283
13.2.2. Pomieszczenia przynależne .....	284
13.2.3. Szkic lokalizacji .....	284
13.2.4. Nieruchomość wspólna .....	284
13.2.5. Udział w nieruchomości wspólnej.....	286
13.2.6. Forma i dokładność zapisu udziałów w nieruchomości wspólnej.....	288
13.2.7. Wspólnota mieszkaniowa.....	288
13.2.8. Ustanowienie odrębnej własności lokalu .....	289
13.2.9. Prawa i obowiązki właścicieli lokali .....	290
13.2.10. Zarząd nieruchomością wspólną .....	292
13.2.11. Przedmiot wyceny (przy lokalach).....	297
13.2.12. Ekspektatywa .....	297
<b>14. Środowiskowe uwarunkowania gospodarki nieruchomościami.....</b>	<b>299</b>
14.1. Uwarunkowania wynikające z ustawy Prawo ochrony środowiska.....	299
14.1.1. Ograniczenia związane z ochroną zasobów środowiska .....	301
14.1.2. Obszary ograniczonego użytkowania .....	303
14.1.3. Zasady określania zadośćuczynienia za ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska .....	304
14.2. Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie przyrody.....	305
14.2.1. Formy ochrony przyrody.....	306
14.2.2. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości .....	319
<b>15. System opłat od nieruchomości.....</b>	<b>327</b>
15.1. Pojęcie systemu opłat od nieruchomości .....	327
15.2. Klasyfikacja opłat od nieruchomości.....	328

15.3. Opłaty od nieruchomości a cykl życia nieruchomości.....	332
15.4. Charakterystyka opłat od nieruchomości.....	333
15.4.1. Opłaty związane z posiadaniem nieruchomości – podatki majątkowe.....	333
15.4.2. Opłaty za udostępnianie przez właściciela prawa do korzystania z nieruchomości .....	347
15.4.3. Opłaty towarzyszące dokonywaniu czynności cywilnoprawnych dotyczących nieruchomości .....	348
15.4.4. Opłaty z tytułu przeprowadzenia działań powodujących „rozwój nieruchomości” .....	376