

Akademia Ekonomiczna w Krakowie
Wydział Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych
Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego

„Podstawowe procedury związane z gospodarowaniem nieruchomościami”

Badania Statutowe

Nr 28/KENiPI/1/2003/S/035

Kierownik tematu:

Prof. dr hab. Adam Nalepka

Wykonawcy:

Dr hab. Stanisław Belniak

Dr Stanisław Maciejowski

Mgr Michał Głuszak

Mgr Katarzyna Kania

Mgr Agnieszka Małkowska

Mgr Bartłomiej Marona

Mgr Katarzyna Najbar

Mgr Małgorzata Uhruska

Kraków 2003

SPIS TREŚCI

1. Gospodarowanie nieruchomościami.

1.1. Zakres przedmiotowy

1.2. Zakres podmiotowy

1.3. Wpływ formy władania nieruchomością na proces gospodarowania

2. Próba klasyfikacji podstawowych procedur gospodarowania nieruchomościami.

2.1. Istota procedury gospodarowania.

2.2. Kryteria klasyfikacji procedur wg:

2.2.1. rodzajów nieruchomości,

2.2.2. faz cyklu życia,

2.2.3. stanów nieruchomości,

2.2.4. form własności,

2.2.5. celu posiadania.

2.3. Zasady opisu i analizy procedur.

2.4. Zakres procedur objętych analizą.

3. Procedury związane z nabyciem i utratą prawa własności do nieruchomości.

3.1. Istota nabycia i utarty prawa własności.

3.2. Podstawy prawne.

3.3. Charakterystyka procedur związanych z nabyciem prawa własności nieruchomości:

3.3.1. zakup,

3.3.2. darowizna,

3.3.3. spadek

3.3.4. uwłaszczenie,

3.3.5. zasiedzenie,

3.3.6. dożywocie i renta dożywotnia,

3.3.7. zamiana.

3.4. Charakterystyka procedur związanych z utratą prawa własności:

3.4.1. eksmisja,

3.4.2. wywłaszczenie,

3.4.3. egzekucja z nieruchomości.

4. Procedury związane z posiadaniem nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem celów posiadania nieruchomości.

4.1. Procedury związane z posiadaniem nieruchomości dla zaspokojenia własnych potrzeb:

4.1.1. obligatoryjne:

- założenie księgi wieczystej,

- opodatkowanie,

- zarządzanie nieruchomością,

4.1.2. fakultatywne:

- wycena,

- ubezpieczenie,

- obciążenie hipoteką,

- scalenie,

- scalenie i podział,

- nieodpłatne użyczenie

- uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

- uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,

- uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

4.2. Procedury związane z posiadaniem nieruchomości komercyjnych w celu czerpania korzyści finansowych:

- dzierżawa,

- najem,

- oddanie w wieczyste użytkowanie,

- oddanie w trwały zarząd.

5. Uciążliwości związane z realizacją (przebiegiem) poszczególnych procedur i możliwości ich usprawnienia.

5.1. zmiany obowiązujących przepisów prawnych, określających przebieg danej procedury,

5.2. zmiany badanego rozwiązania organizacyjnego w konkretnej instytucji (urzędzie),

5.3. inne uwagi i propozycje usprawnień.