

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Teoria i praktyka

Dorota Ostrowska, Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska
Paweł Jamróż, Aleksandra Staniszevska
Ewa Spigarska, Małgorzata Staśkiel

PORADNIKI

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Teoria i praktyka

Dorota Ostrowska, Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska
Paweł Jamróz, Aleksandra Staniszevska
Ewa Spigarska, Małgorzata Staśkiel

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

PORADNIKI

Stan prawny na 1 lipca 2015 r.

Recenzent

Dr hab. Aleksander Maksimczuk, prof. UwB

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Ewa Fonkowicz

Opracowanie redakcyjne

Agnieszka Zagozda

Łamanie

JustLuk Łukasz Drzewiecki, Justyna Szumięt, Krzysztof Drzewiecki

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni


SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer SA, 2015

ISBN: 978-83-264-9298-3

Wydane przez:

Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	7
Wstęp	9
Rozdział 1. Rynek nieruchomości – wprowadzenie	11
1.1. Definicja i rodzaje nieruchomości	11
1.2. Cechy i funkcje nieruchomości	16
1.3. Pojęcie i podział rynku nieruchomości	20
1.4. Czynniki wpływające na rynek nieruchomości	23
1.5. Podmioty funkcjonujące na rynku nieruchomości	28
1.6. Rynek nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych	31
Bibliografia	39
Rozdział 2. Finansowanie rynku nieruchomości	41
2.1. Metody finansowania rynku nieruchomości	41
2.2. Ryzyko związane z finansowaniem rynku nieruchomości	50
2.3. Wspieranie finansowania rynku nieruchomości mieszkaniowych	58
2.4. Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych i rynku leasingu nieruchomości	63
Bibliografia	70
Rozdział 3. Charakterystyka strategii inwestowania na rynku nieruchomości	72
3.1. Nieruchomość jako przedmiot inwestowania	72
3.2. Strategie inwestowania na rynku nieruchomości	75
Bibliografia	87
Rozdział 4. Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości	88
4.1. Źródła ryzyka inwestowania na rynku nieruchomości	88
4.2. Rodzaje ryzyka inwestowania na rynku nieruchomości	90
Bibliografia	96
Rozdział 5. Ubezpieczenia na rynku nieruchomości	97
5.1. Wprowadzenie	97

5.2. Ubezpieczenia mienia	98
5.3. Ubezpieczenia budowlano-montażowe	105
5.4. Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	108
5.5. Ubezpieczenia kredytów	113
5.6. Gwarancje ubezpieczeniowe	120
Bibliografia	122
Rozdział 6. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	124
6.1. Podstawy prawne pośrednictwa	124
6.2. Warunki uzyskania licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami	128
6.3. Obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami na przykładzie Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości	136
6.4. Rynek biur pośrednictwa nieruchomościami	138
Bibliografia	141
Rozdział 7. Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami	142
7.1. Podstawy zarządzania nieruchomościami	142
7.2. Formy władania nieruchomościami	145
7.3. Rola zarządcy w administrowaniu i zarządzaniu nieruchomościami ...	162
Bibliografia	166
Rozdział 8. Rzeczoznawca majątkowy	169
8.1. Regulacja prawna zawodu	169
8.2. Definicja rzeczoznawcy majątkowego, uzyskanie i utrata uprawnień ...	169
8.3. Wykonywanie zawodu	172
8.4. Odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego	176
Bibliografia	181
Rozdział 9. Pozostałe instytucje na rynku nieruchomości	183
9.1. Polska Federacja Rynku Nieruchomości	183
9.2. Polski Związek Firm Deweloperskich	186
9.3. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami	191
Bibliografia	195
Autorzy	197

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- dyrektywa 2005/36/WE – dyrektywa 2005/36/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 7 września 2005 r. w sprawie uznawania kwalifikacji zawodowych (Dz. Urz. UE L 255 z 30.09.2005, s. 22, z późn. zm.)
- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)
- Rekomendacja S – uchwała nr 148/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie wydania Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (Dz. Urz. KNF poz. 23)
- Rekomendacja U – uchwała nr 183/2014 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie wydania Rekomendacji U dotyczącej dobrych praktyk w zakresie bancassurance (Dz. Urz. KNF poz. 12)
- r.u.o.c.p. – rozporządzenie Ministra Finansów dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. poz. 1626)
- u.f.p.b.m. – ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 255 z późn. zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.)
- u.p.o.l. – ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.)
- u.p.p. – ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. poz. 1304 z późn. zm.)

- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
- u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
- u.z.u.p.p. – ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. poz. 1194)

Urzędy, instytucje

- FPPRN – Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
- GUS – Główny Urząd Statystyczny
- KIGN – Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
- KNF – Komisja Nadzoru Finansowego
- NBP – Narodowy Bank Polski
- PFRN – Polska Federacja Rynku Nieruchomości
- PZFD – Polski Związek Firm Deweloperskich
- ZBP – Związek Banków Polskich
- ZUS – Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Inne

- Kodeks Etyki – Kodeks Etyki Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Zarządców Nieruchomości
- OC – ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej
- OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna

WSTĘP

Rynek nieruchomości jest podstawą rozwoju każdej gospodarki. Rynek ten jest powiązany ze wszystkimi podmiotami gospodarki narodowej (gospodarstwa domowe, przedsiębiorstwa, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, podmioty należące do sektora samorządowego i rządowego, pozostałe instytucje niekomercyjne). Wzrost popytu na zakup nieruchomości lub na najem, zwłaszcza na rynku pierwotnym, stwarza korzystne warunki wzrostu gospodarczego. Nakłady inwestycyjne pozwalające na realizację potrzeb, głównie na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, są z reguły bardzo wysokie, a inwestorzy (indywidualni i instytucjonalni) poszukują dogodnych dla siebie metod finansowania.

Rozwiązań dostarcza tutaj rynek finansowy, który poprzez swój rozwój pozwala na wykorzystanie coraz to nowszych metod finansowania, wprowadza nowe instrumenty nie tylko dla podmiotów zgłaszających zapotrzebowanie na kapitał, ale także dla tych, które tego kapitału dostarczają. Nie bez znaczenia są także produkty ubezpieczeniowe, które w obszarze rynku nieruchomości znacząco się rozwinęły. Pozwalają one na zabezpieczenie wielu rodzajów ryzyka nie tylko w procesie inwestycyjnym, ale także przy finansowaniu nieruchomości oraz przy zawieraniu transakcji. Wykształciły się ponadto ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, które dla wielu uczestników rynku nieruchomości stały się obowiązkowe.

Z uwagi na istotną rolę, jaką pełni rynek nieruchomości w gospodarce, zajęto się tym obszarem w ramach prac Koła Naukowego Economy & Society, działającego przy Wydziale Nauk Ekonomicznych w Ostrowi Mazowieckiej Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku. Współautorami publikacji są członkowie Koła, zajmujący się tą tematyką zarówno w praktyce, jak i w teorii.

Autorzy

————— **Rozdział 1** —————

RYNEK NIERUCHOMOŚCI – WPROWADZENIE

1.1. Definicja i rodzaje nieruchomości

Pojęcie nieruchomości, przez które rozumie się wydzielony obszar ziemi wraz z budynkami i urządzeniami na nim wzniesionymi, zostało doprecyzowane w polskim prawie. Ustawodawca zdefiniował je w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 46 § 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”. Należy podkreślić, że brak takiego przepisu szczególnego oznacza, iż wszystko, co z gruntem (nieruchomością gruntową) jest trwale związane, w szczególności budynki, urządzenia, drzewa i rośliny, nie będąc samoistną rzeczą (a jedynie częścią składową nieruchomości gruntowej), stanowi własność właściciela gruntu. Zaznaczyć jednak należy, że własność nieruchomości gruntowej rozciąga się – co do zasady – na jej części składowe, niezależnie od tego, kto dokonał ich przyłączenia do gruntu – *superficies solo cedit*¹.

Zdefiniowane w kodeksie cywilnym pojęcie nieruchomości pozwala na wyróżnienie trzech rodzajów nieruchomości:

- gruntowych,
- budynkowych,
- lokalowych.

Pierwszym rodzajem jest **nieruchomość gruntowa**, którą można zdefiniować jako część powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności. Podlega ona formalnemu wyodrębnieniu w wyniku podziału powierzchni ziemskiej. Podkreślić należy, że formalne wyodrębnienie prawne

¹ A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2012.

nieruchomości następuje w toku czynności obrotu, gdy w związku z przeniesieniem własności następują podział lub połączenie nieruchomości². Elementami składowymi nieruchomości gruntowej są budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 48 k.c.). Dodać należy, że pozostają one częściami składowymi przez okres swej wegetacji, natomiast później podlegają – z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki – odłączeniu od gruntu jako jego pożytki naturalne. Do części składowych gruntu należą także kopaliny znajdujące się w granicach przestrzennych nieruchomości (zgodnie z art. 143 k.c.). Własnością gruntu objęte są jednakże tylko te złoża, które nie są wymienione w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 196 z późn. zm.), stanowią one bowiem przedmiot własności górniczej przysługującej Skarbowi Państwa³.

Kodeks cywilny wyodrębnia pojęcie gruntu rolnego (nieruchomości rolnej). Artykuł 46¹ k.c. definiuje **nieruchomości rolne** jako „nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej”. Oznacza to, że nieruchomością rolną jest grunt wykorzystywany do uprawy, hodowli zwierząt, produkcji sadowniczej lub ogrodniczej, do prowadzenia gospodarstwa rybnego, a także grunt, na którym możliwe jest prowadzenie tych rodzajów działalności. Nieruchomościami rolnymi są ponadto wchodzące w skład gospodarstwa rolnego grunty pod budynkami i grunty niezbędne do korzystania z tych budynków⁴.

Drugi rodzaj nieruchomości to **nieruchomość budynkowa**, której pojęcie jest konsekwencją art. 235 § 1 k.c. Stanowi on, że: „Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do

² *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2014.

³ Zgodnie z przytoczonym zapisem prawnym, własnością górniczą objęte są: złoża węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, bez względu na miejsce ich występowania, jak również złoża wód leczniczych, wód termalnych i solanek.

⁴ *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz do artykułów 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2013. Ponadto szerzej o gruncie zabudowanym oddawanym w użytkowanie wieczyste: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2014.

Warto jednak wspomnieć, iż art. 31 u.g.n. stanowi, iż: „Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń”.

jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste”. Artykuł ten zawiera wyjątek od zasady *superficies solo cedit*, zgodnie z którą budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane należą do części składowych gruntu. Utrzymywanie tej zasady w odniesieniu do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste oznaczałoby, że budynki i inne urządzenia należałyby jako części składowe gruntu do jego właściciela, co kłóciłoby się z celem użytkowania wieczystego⁵.

Trzeci rodzaj nieruchomości to **nieruchomość lokalowa**, której definicja została zawarta w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). Zgodnie z art. 2 ust. 1 tej ustawy nieruchomością lokalową jest samodzielny lokal mieszkalny, jak również lokal o innym przeznaczeniu, który stanowi odrębną nieruchomość. Wyodrębniony lokal pozostaje nieruchomością lokalową także bez względu na to, że został ustanowiony jako lokal mieszkalny, a jest faktycznie wykorzystywany na inne cele (np. zawodowe). Odrębna własność lokalu mieszkalnego może być ustanowiona również niezależnie od tego, kto będzie go wykorzystywał do celów mieszkalnych (ustanowienie dla siebie, dla bliskich, na wynajem). Dopuszczalne jest także ustanowienie odrębnej nieruchomości lokalowej wobec lokali, bez względu na ich powierzchnię i położenie (w budynku dwu- lub wielolokalowym, w mieście lub na wsi). Przedmiotem odrębnej własności (nieruchomości) może być także lokal wielokondygnacyjny, o ile spełnia wymóg samodzielności⁶. Ponadto w art. 2 ust. 2 u.w.l. ustawodawca wyjaśnia, że samodzielnym lokalem mieszkalnym jest 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. Dodatkowo zgodnie z art. 2 ust. 4 u.w.l. do lokalu mogą przynależeć – jako jego części składowe – pomieszczenia, nawet jeśli do niego bezpośrednio nie przylegają lub są położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal. W szczególności pomieszczeniami przynależnymi mogą być: piwnica, strych, komórka, garaż. Z zapisu tego wynika, że za kryterium uznania części nieruchomości za odrębny lokal mieszkalny ustawodawca uznał jej

⁵ Tamże.

⁶ A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*

„Niniejsza książka ma na celu przybliżenie problematyki związanej z rynkiem nieruchomości poprzez usystematyzowanie pojęć, opisanie metod finansowania tego rynku, wskazanie niezbędnych produktów ubezpieczeniowych powiązanych z tym rynkiem, a także scharakteryzowanie szerokiego zakresu działań uczestników rynku nieruchomości. Autorzy poruszyli również istotny temat związany z inwestowaniem na rynku nieruchomości, strategiami inwestycyjnymi oraz ryzykiem z tym związanym. W książce połączono szeroki zakres wiedzy teoretycznej pochodzącej z rozmaitych źródeł z przykładami z praktyki gospodarczej oraz materiałem faktograficznym”.

Dr hab. Aleksander Maksimczuk, prof. UwB

Książka zawiera kompleksową wiedzę, jaką powinien posiadać inwestor zamierzający działać na rynku nieruchomości. Omawia wszystkie informacje istotne dla osób zainteresowanych problematyką rynku nieruchomości, porusza także tematy związane z ryzykiem inwestycyjnym, pomagając analitykom kredytowym przy ocenie wniosku kredytowego przewidzieć wszystkie możliwe do zrealizowania rodzaje ryzyka.

Publikacja będzie stanowić interesujące źródło wiedzy nie tylko dla praktyków rynku (pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych), ale także dla osób, które dopiero zamierzają związać się z rynkiem nieruchomości, jak również dla studentów.

Autorzy opracowania są Członkami Honorowymi Koła Naukowego „Economy&Society” działającego przy Wydziale Nauk Ekonomicznych w Ostrowi Mazowieckiej Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku.



9788326492983 W01P01

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL
WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-264-9298-3



9 788326 492983



WOLTERS KLUWER POLECA

Serwis
Budowlany

CENA 79 ZŁ (W TYM 5% VAT)