

Ewa Bończak-Kucharczyk

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI

ASPEKTY PRAWNE I ORGANIZACYJNE

3. wydanie



a Wolters Kluwer business

Ewa Bończak-Kucharczyk

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI

ASPEKTY PRAWNE I ORGANIZACYJNE

3. wydanie

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa



LEX

a Wolters Kluwer business

Warszawa 2014

Stan prawny na 31 stycznia 2014 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Marzena Molatta

Opracowanie redakcyjne
Anna Krzesz

Łamanie
Wolters Kluwer

Projekt graficzny okładki i stron tytułowych
Maciej Sadowski

.....
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, 2014

ISBN: 978-83-264-3178-4
3. wydanie

Wydane przez:
Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 00, fax 22 535 81 35
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
Rozdział 1	
Wprowadzenie	17
Rozdział 2	
Świat mieszkaniowy – z czego się składa i jak jest urządzony	19
1. Mieszkanie jako dobro podstawowe	19
2. Najważniejsi aktorzy i ich role	20
2.1. Właściciel	20
2.2. Lokator	22
2.3. Zarządca	24
2.4. Dostawcy usług	26
2.5. Władze	28
Rozdział 3	
Definicje i cechy lokali i domów mieszkalnych oraz ich wpływ na zarządzanie nieruchomościami o funkcjach mieszkalnych	32
1. Nieruchomość	32
2. Lokal mieszkalny	35
2.1. Definicje lokalu mieszkalnego	35
2.2. Wymóg samodzielności lokalu	39
2.3. Normy techniczne lokalu mieszkalnego	40
2.4. Wymagana powierzchnia lokali mieszkalnych	42
2.5. Powierzchnia użytkowa	43
2.6. Wartość odtworzeniowa lokalu	48
2.7. Wyodrębnianie lokalu jako przedmiotu osobnej własności	49
2.8. Pomieszczenia tymczasowe	54
3. Dom mieszkalny	58
3.1. Budynek mieszkalny	58
3.2. Dom jednorodzinny	59
4. Zasoby mieszkaniowe	60

5. Wpływ cech domów i lokali mieszkalnych oraz zróżnicowania ich użytkowników na zarządzanie budynkami mieszkalnymi 61

Rozdział 4

Prawa i obowiązki właścicieli oraz ich wpływ na zarządzanie

 budynkami lub lokalami mieszkalnymi	65
1. Atrybuty własności	65
2. Prawa i obowiązki właścicieli lokali	68
2.1. Zasady ogólne	68
2.2. Koszty zarządu nieruchomością wspólną i zaliczki na pokrycie tych kosztów	71
2.3. Wspólnota mieszkaniowa	77
2.4. Inne prawa i obowiązki właścicieli lokali	82
2.5. Obowiązki i prawa w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną	89

Rozdział 5

Relacje między właścicielami a lokatorami

1. Podstawowe relacje	91
2. Różne błędy w stosunkach między właścicielami a lokatorami w zasobach publicznych	92

Rozdział 6

Prawa i obowiązki lokatorów

1. Sytuacja lokatorów i ich prawa	95
2. Obowiązki majątkowe i finansowe lokatorów	98
2.1. Obowiązki finansowe	98
2.2. Czynnosc i inne opłaty za używanie mieszkań oraz ich podwyższanie w świetle ustawy o ochronie praw lokatorów	99
2.3. Ustalanie czynszu w publicznych zasobach mieszkaniowych	114
2.4. Możliwość stosowania obniżek czynszu w publicznych zasobach mieszkaniowych	119
2.5. Opłaty za używanie mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych i ich zmiana	124
2.6. Czynnosc regulowany	141
2.7. Odpowiedzialność różnych lokatorów za wnoszenie opłat	144
2.8. Kaucje	146
3. Obowiązki w zakresie utrzymania lokalu i inne obowiązki	151
3.1. Obowiązki w zakresie utrzymania lokalu	151
3.2. Inne obowiązki	157
4. Umowa między lokatorem a właścicielem	171

5. Szczególne zasady wynajmowania mieszkań z zasobów publicznych ...	183
5.1. Zasady ogólne	183
5.2. Zadania własne gminy w zakresie mieszkalnictwa i wynajmowanie mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy	186
5.2.1. Podstawowe zadania własne gminy w zakresie mieszkalnictwa	186
5.2.2. Zasady wynajmowania mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy	191
5.2.3. Wskazywanie i wynajmowanie pomieszczeń tymczasowych oraz wskazywanie noclegowni, schronisk i innych placówek zapewniających miejsca noclegowe	201
5.3. Wynajmowanie mieszkań wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego przez innych niż gmina właścicieli	205
5.4. Szczególne zasady zawierania umów o najem okazjonalny i szczególnie, niedookreślony charakter takiego najmu	206

Rozdział 7

Obowiązki w zakresie opróżnienia lokalu mieszkalnego, eksmisja i używanie mieszkania bez tytułu prawnego	220
1. Obowiązek opróżnienia lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego	220
2. Eksmisja i ochrona niektórych lokatorów przed eksmisją	229
3. Wykonywanie wyroków eksmisyjnych	236
4. Używanie lokalu bez tytułu prawnego	244

Rozdział 8

Zarządzanie i zarządcy	251
1. Zarządzanie nieruchomością	251
1.1. Ustawowe definicje zarządzania nieruchomością	251
1.2. Zarząd zwykły i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu	252
2. Zarządcy nieruchomości	255
3. Relacje między zarządcą a innymi użytkownikami nieruchomości	262
4. Cechy dobrego zarządcy	266
5. Umowa o zarządzanie nieruchomością	267
5.1. Typy umów o zarządzanie nieruchomością	267
5.2. Umowa o zarządzanie nieruchomością w świetle obowiązujących przepisów	270
6. Ograniczenia możliwości zarządzania nieruchomościami w określonych sytuacjach	277
6.1. Ograniczenia wynikające z przepisów	277

6.2. Ograniczenia zarządzania wynikające ze względów praktycznych	288
7. Zarządcy wykreowani przez ustawy	291

Rozdział 9

Zasady zarządzania nieruchomościami ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości o funkcjach mieszkalnych	295
1. Podstawowe czynności i zabiegi	295
1.1. Ustalenie stanu nieruchomości i protokół przejęcia nieruchomości	295
1.2. Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, właściwa eksploatacja, zapewnienie bezpieczeństwa oraz utrzymanie porządku i czystości	298
1.3. Kontrola stanu nieruchomości mieszkalnych	307
1.4. Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości	312
1.5. Zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej	315
1.6. Prowadzenie spraw finansowych i zdawanie rachunku z zarządu nieruchomością	316
1.7. Uzasadnione inwestowanie w nieruchomość	319
2. Fundusze remontowe	320
3. Plany zarządzania nieruchomością	333
4. Plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i programy zagospodarowania nieruchomości wchodzących w skład tego zasobu	334

Rozdział 10

Specyfika zarządzania nieruchomościami przez współwłaścicieli	336
1. Zasady ogólne	336
2. Podział do korzystania i podział <i>quoad usum</i>	341

Rozdział 11

Funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych i specyfika zarządzania nieruchomościami wspólnymi	346
1. Możliwość wyboru formy zarządu nieruchomością wspólną	346
1.1. Rodzaje form zarządu nieruchomością wspólną i możliwość wyboru określonej formy, wybrany zarząd i zarząd powierzony ...	346
1.2. Podział do korzystania i umowa <i>quoad usum</i> we wspólnotach mieszkaniowych	361
1.3. Szczególna sytuacja i brak możliwości wyboru formy zarządu nieruchomością wspólną w spółdzielniach mieszkaniowych	370

2. Specyfika zarządzania nieruchomością wspólną w małych wspólnotach bezpośrednio przez właścicieli lokali	374
3. Zarządzanie nieruchomością wspólną przez zarząd lub zarządcę	376
3.1. Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy	376
3.2. Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy w przypadku dokonywania zmian we współwłasności	383
3.3. Uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu lub zarządcy	395
4. Organizacja zarządu wspólną nieruchomością	398
4.1. Zwolywanie i przeprowadzanie zebrań właścicieli lokali	398
4.2. Podejmowanie uchwał	406
4.3. Rozstrzyganie sporów w sprawie uchwał właścicieli lokali	412

Rozdział 12

Specyfika zarządzania nieruchomościami spółdzielni mieszkaniowych 417

1. Specyfika spółdzielni mieszkaniowej i jej wpływ na zarządzanie nieruchomościami spółdzielni	417
2. Różne prawa do lokali i domów w spółdzielni mieszkaniowej	432
2.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	432
2.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	442
2.3. Własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej	452
3. Niektóre zasady gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej i ich wpływ na zarządzanie mieniem przez spółdzielnię	471
4. Możliwość ustanowienia hipoteki przez spółdzielnię mieszkaniową	483

Rozdział 13

Specyfika zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy 490

Rozdział 14

Specyfika zarządzania nieruchomościami przez товариства

budownictwa społecznego	497
1. Charakter товариств будownictва społecznego	497
2. Zakres działalności товариств будownictва społecznego	515
3. Zarządzanie nieruchomościami przez товариства будownictва społecznego	520
4. Pomoc państwa w finansowaniu inwestycji w zakresie budowy mieszkań na wynajem oraz wpływ takich regulacji na zarządzanie nieruchomościami товариств будownictва społecznego	532
5. Wpływ regulacji prawnych na działalność товариств будownictва społecznego i zarządzanie nieruchomościami przez te товариства	554

Rozdział 15

Dostawcy i korzystanie z usług	559
1. Różne przypadki dostaw i odpowiednie zachowania odbiorców	559
2. Zawieranie umowy z dostawcą	564
3. Problemy z monopolistami i ochrona praw konsumentów	566
4. Korzystanie z dostaw towarów i świadczenia usług w świetle obowiązujących przepisów	568
4.1. Zasady ogólne	568
4.2. Zawieranie umów i rozliczanie usług	571
4.3. Problemy podatkowe oraz z odsprzedażą towarów i usług	594
Załącznik nr 1	607
Załącznik nr 2	751

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
- k.p.a. – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 267)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101)
- o.p. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 749 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.)
- pr. en. – ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.)
- pr. spółdz. – ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443)
- p.z.p. – ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zm.)
- r.c.k. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10, poz. 52 z późn. zm.)

- r.o.t. – rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. Nr 127, poz. 886)
- r.u.p.a. – rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2001 r. w sprawie sposobu udzielania przez Policję lub Straż Graniczną pomocy lub asysty organowi egzekucyjnemu i egzekutorowi przy wykonywaniu czynności egzekucyjnych (Dz. U. Nr 101, poz. 1106)
- r.w.t.u.b. – rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
- r.z.c. – rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194, poz. 1291)
- u.d.m. – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.)
- 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)
- u.f.w. – ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych z dnia 8 grudnia 2006 (Dz. U. Nr 251, poz. 1844 z późn. zm.)
- u.g.k. – ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)
- u.n.l.d.m. – ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst pierwotny: Dz. U. Nr 105, poz. 509 z późn. zm.)

-
- | | | |
|--------------|---|--|
| u.o.d.o. | – | ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.) |
| u.o.p.l. | – | ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150) |
| u.p.d.o.f. | – | ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 361 z późn. zm.) |
| u.p.d.o.p. | – | ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397 z późn. zm.) |
| u.p.o.l. | – | ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) |
| u.p.s. | – | ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2013 r. poz. 182 z późn. zm.) |
| u.p.t.u. | – | ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.) |
| u.p.t.u.p.a. | – | ustawa z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (Dz. U. Nr 11, poz. 50 z późn. zm.) |
| u.s.g. | – | ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 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) |
| ustawa o KRS | – | ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1203 z późn. zm.) |
| u.u.c.p.g. | – | ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1399 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.s.z. – ustawa z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 z późn. zm.)
- u.z.u.s.m. – ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 z późn. zm.)
- u.z.z.w. – ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.)

Czasopisma i publikatory

- Biul. SN – Biuletyn Informacyjny Sądu Najwyższego
- Dz. Urz. UOKiK – Dziennik Urzędowy Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
- Mon. Praw. – Monitor Prawniczy
- Mon. Spółdz. – Monitor Spółdzielczy
- ONSAiWSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
- OSA – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
- OSAB – Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej
- OSAiSN – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych i Sądu Najwyższego
- OSN – Orzecznictwo Sądu Najwyższego
- OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
- OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
- OSNKW – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karna i Wojskowa
- OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich
- OSS – Orzecznictwo w Sprawach Samorządowych
- OTK – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
- OTK-A – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A

-
- | | | |
|-----|---|--------------------------------------|
| POP | – | Przegląd Orzecznictwa Podatkowego |
| PUG | – | Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego |

Inne

- | | | |
|------|---|---|
| PKOB | – | Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych określona przez rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 z późn. zm.) |
| p.u. | – | powierzchnia użytkowa |

WPROWADZENIE

Celem niniejszej książki jest wskazanie specyficznych zasad i problemów związanych z zarządzaniem budynkami i lokalami mieszkalnymi. Nieruchomości mieszkalne pod wieloma względami różnią się od nieruchomości o innych funkcjach i najczęściej stosuje się do nich kompleks odrębnych przepisów, które nie mają zastosowania do innych nieruchomości. Regulacje takie tworzone są przede wszystkim na potrzeby nieruchomości mieszczących wiele lokali mieszkalnych, gdzie należy uwzględniać potrzeby i interesy wielu osób i gdzie mogą występować złożone stosunki międzyludzkie.

Nie należy zapominać o tym, że świat mieszkaniowy budynków mieszczących wiele lokali składa się nie tylko z lokatorów (osób, które mieszkają w cudzych mieszkaniach), ale także z właścicieli, którzy mieszkają (lub nie) w swoich lokalach; z dostawców różnych usług, bez których budynek nie mógłby prawidłowo funkcjonować, oraz z osób lub firm, które tymi budynkami zarządzają (czyli z zarządców). Świat ten może też wchodzić w rozmaite stosunki z otoczeniem czy wreszcie może być przedmiotem rozmaitych działań różnych władz, a w szczególności może go dotyczyć prowadzona przez władze różnych szczebli polityka mieszkaniowa.

Wszystko to bywa ujęte w ramy regulacji prawnych i wpływa na sposób zarządzania nieruchomościami o funkcjach mieszkalnych. Istotne znaczenie dla zarządzania takimi nieruchomościami mają też zawarte w przepisach definicje: lokalu mieszkalnego, różnych typów lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego, zasobu mieszkaniowego itp., a często również brak takich definicji. Przepisy podatkowe także wpływają na sposób zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi oraz na koszty zarządzania. Natomiast przepisy o zarządzaniu nieruchomościami i inne, dotyczące zarządców, warunkują lub umożliwiają realizację określonych koncepcji zarządzania i mają wpływ na koszty zarządzania.

Jak widać, zarządzając lokalami lub budynkami mieszkalnymi, należy nie tylko znać odpowiednie przepisy, ale także rozumieć zasady, według których świat mieszkaniowy jest lub powinien być urządzony.

Dlatego też kolejne rozdziały tej książki poświęcone będą omówieniu stosownych przepisów i wskazaniu ich związków z zarządzaniem budynkami i lokalami mieszkalnymi, poczynając od omówienia, z czego lub kogo składa się świat mieszkaniowy i jak powinien być urządzony.

Książka odnosi się do stanu prawnego aktualnego na koniec stycznia 2014 roku, a więc uwzględnia zmiany związane z rezygnacją z licencjonowania zarządców nieruchomości, a także istotne dla zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi zmiany obowiązków w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi, jakie wytwarzane są w takich nieruchomościach. Autorka ma nadzieję, że okaże się przydatna wszystkim, którzy wspomniany świat mieszkaniowy zapelniają.

ŚWIAT MIESZKANIOWY – Z CZEGO SIĘ SKŁADA I JAK JEST URZĄDZONY

1. Mieszkanie jako dobro podstawowe

Mieszkanie (schronienie, dach nad głową) uważane jest powszechnie za dobro podstawowe, gdyż jego brak powoduje u większości ludzi albo śmierć lub utratę zdrowia, albo przynajmniej niemożność spełniania wielu życiowych i społecznych funkcji (włączając wychowanie dzieci i zdrowy model życia rodzinnego).

Dlatego też fakt posiadania mieszkania i jego jakość są dla większości z nas bardzo ważne. Wpływają na nasze poczucie szczęścia, warunkują nasz rozwój, karierę, czasem decydują o naszym zdrowiu i długości życia.

Można więc przyjąć, że każdy powinien gdzieś mieszkać i to mieszkać jak najlepiej, w warunkach umożliwiających mu pełnienie innych ważnych życiowych funkcji. Każdy – bez względu na to, czy jest bogaty, czy biedny.

Ale mieszkanie jest jednocześnie dobrem bardzo drogim, dla wielu ludzi trudno dostępnym, ponieważ jego wybudowanie dużo kosztuje. Obserwujemy więc w praktyce, że jednym łatwo przychodzi zdobycie tego dobra, innym trudniej, a niektórym nie udaje się to wcale. Widzimy, że w związku z tym rynek mieszkaniowy jest bardzo zróżnicowany – funkcjonują na nim bogate osoby lub firmy, które są właścicielami wielu domów, a nawet całych zasobów domów wielorodzinnych, a obok spotykamy właścicieli pojedynczych mieszkań i osoby, które korzystają z cudzych mieszkań (lokatorów), a także osoby, które zdobyły zaledwie prawo do korzystania z jakichś pomieszczeń niebędących samodzielnymi mieszkaniami. Wreszcie, spotykamy osoby bezdomne, których część korzysta czasami z noclegowni albo przygotowanych dla nich schronisk, a część nie.

Widzimy też, że niektórzy mieszkają w mieszkaniach lepszych, a inni w gorszych (mniejszych, bez wygód, starych, wymagających remontu itd.). Sytuacja osób, które korzystają z mieszkań także jest zatem zróżnicowana. Zróżnicowanie to związane jest przede wszystkim z pozycją, jaką dana osoba zajmuje w społeczeństwie – głównie z poziomem dochodów, ale czasami także z zajmowanym stanowiskiem, pełnioną funkcją lub uczestnictwem w sprawowaniu władzy.

Mamy więc do czynienia ze skomplikowanym układem, który domaga się opisanie i zdefiniowania ról poszczególnych osób lub podmiotów. Co więcej, poszczególne osoby mogą wchodzić ze sobą w różne relacje, które także domagają się zdefiniowania i opisanie, a przede wszystkim określenia – jakie te relacje powinny być. Tym bardziej że osoby o różnym statusie mieszkają często pod jednym dachem i wspólnie korzystają z różnych usług świadczonych przez podmioty zewnętrzne.

We własnym, dobrze pojętym interesie powinny też wspólnie troszczyć się o wspólne dobro – dom, w którym mieszkają. Jednak bez właściwego ułożenia stosunków między nimi oraz bez świadomości roli, jaką powinien odgrywać każdy z nich, i wpływu, jaki na ich własność lub zamieszkiwanie mają podmioty zewnętrzne, ta troska o wspólne dobro może okazać się niemożliwa.

2. Najważniejsi aktorzy i ich role

2.1. Właściciel

Różne osoby mogą stać się właścicielami mieszkań lub domów. Mieszkanie lub dom można bowiem nie tylko samemu kupić lub wybudować, ale także otrzymać w spadku lub w drodze darowizny. Jednak nie wszystkie takie osoby, które stały się właścicielami, zasługują na to, by je na trwałe zaliczyć do kategorii właścicieli.

Tym, co różni zasadniczo kategorię właścicieli domów lub mieszkań od innych osób, jest bowiem nie sama zdolność nabycia własności, ale zdolność do utrzymania swojej własności, co jest podstawowym obowiązkiem właściciela.

Na trwałe można więc zaliczyć do kategorii właścicieli osoby, które posiadają dochody na poziomie umożliwiającym poniesienie pełnych kosztów utrzymania posiadanych przez siebie domów lub mieszkań.

Osoby, które nie posiadają takiej zdolności, powinny zostać zaliczone do kategorii lokatorów.

Jednak właściciele domów i mieszkań także są zróżnicowani. Możemy ich podzielić na następujące grupy:

- 1) **właściciele zasobów mieszkaniowych** (właściciele wielu budynków wielorodzinnych lub także jednorodzinnych albo właściciele wielu lokali mieszkalnych), którzy posiadają swoje domy i lokale po to, by je wynajmować lub w innej formie oddawać do korzystania innym osobom;
- 2) **właściciele budynków wielorodzinnych**, którzy także wynajmują lub oddają innym osobom do korzystania większość lokali w tych budynkach, ale czasem sami mieszkają w niektórych lokalach (albo mieszka w nich ich rodzina);
- 3) **właściciele domów jednorodzinnych**, którzy sami mieszkają w swoich domach albo je wynajmują lub oddają do korzystania innym osobom w całości lub w części;
- 4) **właściciele pojedynczych lokali mieszkalnych**, którzy najczęściej sami mieszkają w swoich lokalach, ale czasem je w całości lub w części wynajmują lub oddają do korzystania innym osobom.

Właścicielami zasobów mieszkaniowych mogą być osoby fizyczne, prywatne albo publiczne osoby prawne, w tym państwo lub jednostki samorządu terytorialnego. Jednak stosunkowo częściej właścicielami takich zasobów są Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego bądź też państwowe lub samorządowe oraz inne osoby prawne niż osoby fizyczne.

Właścicielami pojedynczych budynków wielorodzinnych także bywają osoby fizyczne, prywatne lub publiczne osoby prawne, w tym – choć rzadziej – rozmaite władze.

Właścicielami domów jednorodzinnych i pojedynczych mieszkań najczęściej okazują się osoby fizyczne, ale zdarza się także, że należą one do różnych osób prawnych (w tym władz).

Wszystkie wyżej wymienione grupy właścicieli powinny posiadać takie same – wynikające z własności – prawa i podobne obowiązki, a jeśli wynajmują lub oddają swoją własność do korzystania innym osobom, to powinny mieć względem tych osób takie same lub zbliżone obowiązki i uprawnienia. Oprócz kwestii finansowych nie istnieje bowiem żaden powód różnicowania tych praw (a więc poza tym, co wprost zależy od uzgodnionych między właścicielami i lokatorami stosunków finansowych, wszystkie inne prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów nie powinny się wiele różnić).

Ewa Bończak-Kucharczyk – specjalizuje się w zagadnieniach dotyczących mieszkalnictwa, nieruchomości, gospodarki komunalnej i rozwoju lokalnego; jest autorką i współautorką licznych publikacji z tego zakresu. Brała udział w pracach legislacyjnych nad różnymi ustawami z zakresu mieszkalnictwa (m.in. w latach 1998–2001, gdy była wiceprezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast); prowadziła działalność doradczą, m.in. dla władz dużych miast i regionów w Polsce i za granicą; była ekspertem i członkiem rady Banku Gospodarstwa Krajowego. Współpracowała z Wyższą Szkołą Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie i z Uniwersyte-tem Warszawskim (gdzie prowadziła zajęcia z gospodarki nieruchomościami i plano- wania regionalnego). Jest członkiem Państwowej Rady Gospodarki Przestrzennej.

■ Prezentowana publikacja jest najszerszym na rynku opracowaniem dotyczącym tematyki zarządzania nieruchomościami o funkcjach mieszkalnych. Stanowi kompendium wiedzy nie tylko o specyfice samego zarządzania takimi nieruchomościami, ale także o funkcjonowaniu rozmaitych właścicieli nieruchomości mieszkalnych i przepisach ich dotyczących, począwszy od wspólnot mieszkaniowych, przez spółdzielnie mieszkaniowe, gminy i towarzystwa budownictwa społecznego, na osobach fizycznych skończywszy.

■ W nowym wydaniu uwzględniono zmiany, jakie nastąpiły w zakresie zarządzania nieruchomościami po wejściu w życie z początkiem 2014 r. przepisów tzw. ustawy deregulacyjnej. Odniesiono się także do nowych przepisów dotyczących utrzymania czystości i porządku, które weszły w życie w roku 2013, oraz do nowych obowiązków w zakresie opłacania usuwania odpadów komunalnych.

■ Książka zawiera wiele praktycznych porad oraz odpowiedzi na 100 pytań najczęściej zadawanych przez zarządców nieruchomości mieszkalnych. Do książki dołączono także płytę CD, na której zamieszczono teksty najważniejszych aktów prawnych związanych z poruszaną problematyką oraz zawartość typowego planu zarządzania nieruchomością.

■ Opracowanie przeznaczone jest dla zarządców nieruchomości, osób zajmujących się zasobami nieruchomości i lokali o funkcjach mieszkalnych w spółdzielniach mieszkaniowych, towarzystwach budownictwa społecznego, gminach i gminnych jednostkach organizacyjnych, członków zarządów wspólnot mieszkaniowych, właścicieli lokali, prawników, pośredników w obrocie nieruchomościami i innych osób zawodowo zajmujących się gospodarką nieruchomościami (w tym nieruchomościami stanowiącymi własność publiczną), a także dla lokatorów zainteresowanych swoją sytuacją mieszkaniową.

ISBN 978-83-264-3178-4



9 788326 431784

Cena 129 zł
(w tym 5% VAT)

Zamówienia:

infolinia 801 04 45 45, fax 22 535 80 01
zamowienia.ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl



9788326431784 W03P01