

Tytuł: **Rynek nieruchomości gminnych w czasie kryzysu i po kryzysie**

Autorzy: Maciej J. Nowak, Teodor Skotarczak (red.)

Wydawnictwo: CeDeWu.pl

Rok wydania: **2010**

### **Opis:**

**Książka, niezależnie od swojego naukowego charakteru, stanowi zbiór wskazówek i zaleceń na temat sprawnego gospodarowania nieruchomościami gminnymi w czasie kryzysu oraz po kryzysie. Podjęte zostały w niej m.in. zagadnienia odnoszące się do:**

- organizacyjnych i finansowych aspektów gospodarowania nieruchomościami gminnymi,**
- skutków kryzysu finansowego w gospodarce komunalnej wybranych gmin,**
- skutków kryzysu finansowego w kontekście wykonywania zawodów związanych z obsługą rynku nieruchomości,**
- skutków kryzysu finansowego w sferze stosunków cywilnoprawnych.**

**Opracowanie jest skierowane do samorządowców, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości, naukowców oraz ? jako lektura uzupełniająca ? dla studentów różnych kierunków. Autorzy to przedstawiciele różnych ośrodków akademickich, praktycy oraz uznani specjaliści w wielu dziedzinach związanych z nieruchomościami.**

### **Redaktorzy:**

**prof. dr hab. Teodor Skotarczak - kierownik Katedry Prawa i Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Ekonomicznego Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie, kierownik Katedry Nieruchomości Wyższej Szkoły Zarządzania w Szczecinie, notariusz.**

**dr Maciej J. Nowak - adiunkt w Katedrze Prawa i Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Ekonomicznego Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie, aplikant radcowski Okręgowej Izby Radców Prawnych w Szczecinie.**

### **Spis treści:**

#### **Wprowadzenie 7**

#### **Rozdział 1**

**Regionalny wymiar kryzysu gospodarczego ze szczególnym uwzględnieniem Polski**

**- Ewa Łązniewska, Dorota Czyżewska 9**

**1.1. Konieczność wprowadzenia zmian w polityce strukturalnej UE 9**

**1.2. Wpływ kryzysu na kierunki zmian w polityce spójności 11**

**1.3. Rozwój regionalny Polski na tle innych regionów  
Europy Środkowo-Wschodniej 14**

- 1.4. W kierunku nowego paradygmatu rozwoju 19**
- 1.5. Dalsze procesy decentralizacji i regionalizacji w Europie 20**

## **Rozdział 2**

**Wpływ kryzysu finansowego na treść stosunków prawnych związanych z nieruchomościami - Andrzej Oryl 23**

- 2.1. Fazy obsługi prawnej przy zabezpieczeniu transakcji 23**
- 2.2. Faza badawcza 24**
- 2.3. Faza konstrukcyjna 26**
- 2.4. Faza egzekucyjna 32**

## **Rozdział 3**

**Cykle koniunkturalne, popyt i podaż na rynku nieruchomości - Aneta Zaremba, Beata Będzik 39**

- 3.1. Czynniki powodujące niedoskonałość rynku nieruchomości 39**
- 3.2. Popyt i podaż na rynku nieruchomości 41**
- 3.3. Rola rynku nieruchomości w gospodarce 44**

## **Rozdział 4**

**Oznaki kryzysu na rynku nieruchomości mieszkaniowych na przykładzie wybranych miast Wielkopolski - Izabela Rącka 51**

- 4.1. Ogólne dane dotyczące krajowego rynku nieruchomości 51**
- 4.2. Analiza rynku nieruchomości 55**
- 4.3. Czynniki wpływające na decyzję o wyborze kupna nieruchomości gruntowej 55**
- 4.4. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Poznaniu w latach 2001-2009 56**
- 4.5. Rynek nieruchomości w Kaliszu 65**
- 4.6. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Kaliszu w latach 2003-2009 66**
- 4.7. Rynek nieruchomości w Pleszewie 74**
- 4.8. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Pleszewie w latach 2003-2009 75**

## **Rozdział 5**

**Funkcjonowanie przedsiębiorstw budowlanych w warunkach kryzysu na rynku nieruchomości - Gabriel Główka 85**

- 5.1. Dekoniunktura na rynku nieruchomości 85**
- 5.2. Rynek budowlany a rynek nieruchomości 88**
- 5.3. Warunki elastycznego działania przedsiębiorstw budowlanych 92**

## **Rozdział 6**

**Zarządcy nieruchomości w czasie kryzysu na rynku nieruchomości - Katarzyna Najbar 97**

- 6.1. Zarządzanie nieruchomościami w Polsce 97**
- 6.2. Nieruchomość jako przedmiot zarządzania 101**
- 6.3. Zarządzanie nieruchomościami w czasach kryzysu 104**

## **Rozdział 7**

**Organizacyjne aspekty gospodarowania nieruchomościami gminnymi - Maciej J. Nowak 111**

- 7.1. Gminy jako podmiot gospodarki nieruchomościami.  
Gminny zasób nieruchomości 112**
- 7.2. Akty gminne związane z gospodarką nieruchomościami 114**
- 7.3. Sprzedaż jako instrument gospodarowania nieruchomościami gminnymi 116**
- 7.4. Rynek nieruchomości gminnych 119**
- 7.5. Użytkowanie wieczyste 121**
- 7.6. Najem, dzierżawa nieruchomości gminnych 124**
- 7.7. Sposoby zarządzania najmem i dzierżawą przez gminy 128**

## **Rozdział 8**

**Finansowe zagadnienia związane z gospodarką nieruchomościami komunalnymi  
- Janina Kotlińska 135**

- 8.1. Wpływy z nieruchomości komunalnych ? próba systematyki 135**
- 8.2. Dochody z nieruchomości o charakterze incydentalnym 137**
- 8.3. Dochody z nieruchomości o charakterze stałym 141**
- 8.4. Nietypowe dochody z nieruchomości komunalnych 148**
- 8.5. Wydatki na nieruchomości komunalne ? wiadomości wprowadzające 150**
- 8.6. Wydatki na utrzymanie nieruchomości komunalnych 152**
- 8.7. Wydatki na inwestowanie w nieruchomości komunalne  
i źródła ich finansowania 154**
- 8.8. Uwarunkowania przepływów związanych z nieruchomościami komunalnymi 159**

## **Rozdział 9**

**Polityka podatkowa gmin w zakresie opodatkowania nieruchomości  
w dobie kryzysu gospodarczego - Rafał Dowgier 165**

- 9.1. Konstytucyjne gwarancje samodzielności gmin w zakresie kształtowania  
wysokości podatków lokalnych 167**
- 9.2. Podatki obciążające nieruchomości w systemie dochodów gminy 169**
- 9.3. Realizacja polityki podatkowej gminy w procesie stanowienia miejscowego  
prawa podatkowego 171**

## **Rozdział 10**

**Kryzys na rynku nieruchomości w opinii przedstawicieli gmin - Maciej J. Nowak,  
Beata Wenerska, Anna Oleńczuk-Paszal, Elżbieta Kicka, Ireneusz Jaźwiński,  
Maciej Skotarczak, Zbigniew Olech, Bartosz Dąbrowski, Milena Lusarczyk,  
Monika Śpiewak-Szyjka 179**

- 10.1. Zarządzanie w gminach w okresie kryzysu gospodarczego 179**
- 10.2. Dochody z nieruchomości gminnych i wydatki na nieruchomości gminne  
w czasie kryzysu 184**
- 10.3. Kryzys a sprzedaż, najem, dzierżawa i użytkowanie wieczyste nieruchomości  
gminnych 187**
- 10.4. Kryzys a administracyjne, podatkowe i planistyczne instrumenty  
gospodarowania nieruchomościami gminnymi 191**
- 10.5. Ocena kryzysu w gminach 192**

**Zakończenie 197**

**Bibliografia 199**

**Autorzy 207**

