

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

Rozdział 6

Prawa i obowiązki lokatorów	95
1. Sytuacja lokatorów i ich prawa	95
2. Obowiązki majątkowe i finansowe lokatorów	98
2.1. Obowiązki finansowe	98
2.2. Czynsz 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. Czynsz 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 szczególny, 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 nie pogorszonym, 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. Zwoływanie 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