

Spis treści

Wykaz skrótów	11
Rozdział 1	
Wprowadzenie	15
Rozdział 2	
Świat mieszkaniowy – z czego się składa i jak jest urządzony	17
2.1. Mieszkanie jako dobro podstawowe	17
2.2. Najważniejsi aktorzy i ich role	18
2.2.1. Właściciel	18
2.2.2. Lokator	20
2.2.3. Zarządca	22
2.2.4. Dostawcy usług	24
2.2.5. Władze	26
Rozdział 3	
Definicje i cechy lokali i domów mieszkalnych oraz ich wpływ na zarządzanie nieruchomościami o funkcjach mieszkalnych	29
3.1. Nieruchomość	29
3.2. Lokal mieszkalny	32
3.2.1. Definicje lokalu mieszkalnego	32
3.2.2. Wymóg samodzielności lokalu	36
3.2.3. Normy techniczne lokalu mieszkalnego	37
3.2.4. Wymagana powierzchnia lokali mieszkalnych	39
3.2.5. Powierzchnia użytkowa	39
3.2.6. Wartość odtworzeniowa lokalu	42
3.2.7. Wyodrębnianie lokalu jako przedmiotu osobnej własności	43
3.2.8. Pomieszczenia tymczasowe	48
3.3. Dom mieszkalny	49
3.3.1. Budynek mieszkalny	49
3.3.2. Dom jednorodzinny	50

3.4. Zasoby mieszkaniowe	51
3.5. Wpływ cech domów i lokali mieszkalnych oraz zróżnicowania ich użytkowników na zarządzanie budynkami mieszkalnymi	53

Rozdział 4

Prawa i obowiązki właścicieli oraz ich wpływ na zarządzanie

budynkami lub lokalami mieszkalnymi	56
4.1. Atrybuty własności	56
4.2. Prawa i obowiązki właścicieli lokali	59
4.2.1. Zasady ogólne	59
4.2.2. Koszty zarządu nieruchomością wspólną i zaliczki na pokrycie tych kosztów	62
4.2.3. Wspólnota mieszkaniowa	67
4.2.4. Inne prawa i obowiązki właścicieli lokali	72
4.2.5. Obowiązki i prawa w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną	79

Rozdział 5

Relacje między właścicielami a lokatorami	80
5.1. Podstawowe relacje	80
5.2. Różne błędy w stosunkach między właścicielami a lokatorami w zasobach publicznych	81

Rozdział 6

Prawa i obowiązki lokatorów	83
6.1. Sytuacja lokatorów i ich prawa	83
6.2. Obowiązki majątkowe i finansowe lokatorów	85
6.2.1. Obowiązki finansowe	85
6.2.2. Czynsz i inne opłaty za używanie mieszkań oraz ich podwyższanie w świetle ustawy o ochronie praw lokatorów	86
6.2.3. Ustalanie czynszu w publicznych zasobach mieszkaniowych	99
6.2.4. Możliwość stosowania obniżek czynszu w publicznych zasobach mieszkaniowych	102
6.2.5. Opłaty za używanie mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych i ich zmiana	106
6.2.6. Czynsz regulowany	121
6.2.7. Odpowiedzialność różnych lokatorów za wnoszenie opłat	124
6.2.8. Kaucje	125

6.3. Obowiązki w zakresie utrzymania lokalu i inne obowiązki.....	130
6.3.1. Obowiązki w zakresie utrzymania lokalu	130
6.3.2. Inne obowiązki	136
6.4. Umowa między lokatorem a właścicielem.....	149
6.5. Szczególne zasady wynajmowania mieszkań z zasobów publicznych	159
6.5.1. Zasady ogólne.....	159
6.5.2. Zadania własne gminy w zakresie mieszkalnictwa i wynajmowanie mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.....	162
6.5.3. Wynajmowanie mieszkań wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego przez innych niż gmina właścicieli	175
6.5.4. Szczególne zasady zawierania umów o najem okazjonalny i szczególnie, niedookreślony charakter takiego najmu.....	176

Rozdział 7

Obowiązki w zakresie opróżnienia lokalu mieszkalnego, eksmisja

i używanie mieszkania bez tytułu prawnego.....	190
7.1. Obowiązek opróżnienia lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego	190
7.2. Eksmisja i ochrona niektórych lokatorów przed eksmisją	199
7.3. Wykonywanie wyroków eksmisyjnych	205
7.4. Używanie lokalu bez tytułu prawnego	211

Rozdział 8

Zarządzanie i zarządcy.....

8.1. Zarządzanie nieruchomością	216
8.1.1. Ustawowe definicje zarządzania nieruchomością	216
8.1.2. Zarząd zwykły i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.....	217
8.2. Zarządcy nieruchomości	219
8.2.1. Ustawowe definicje zarządcy nieruchomości.....	219
8.2.2. Wymóg posiadania licencji oraz kto licencji nie potrzebuje.....	223
8.3. Relacje między zarządcą a innymi użytkownikami nieruchomości.....	226
8.4. Cechy dobrego zarządcy.....	230
8.5. Umowa o zarządzanie nieruchomością	231
8.5.1. Typy umów o zarządzanie nieruchomością	231
8.5.2. Umowa o zarządzanie nieruchomością w świetle obowiązujących przepisów.....	234

8.6. Ograniczenia możliwości zarządzania nieruchomościami w określonych sytuacjach.....	241
8.6.1. Ograniczenia wynikające z przepisów	241
8.6.2. Ograniczenia zarządzania wynikające ze względów praktycznych	248
8.7. Zarządcy wykreowani przez ustawy	252

Rozdział 9

Zasady zarządzania nieruchomościami ze szczególnym

uwzględnieniem nieruchomości o funkcjach mieszkalnych.....

9.1. Podstawowe czynności i zabiegi.....	255
9.1.1. Ustalenie stanu nieruchomości i protokół przejęcia nieruchomości.....	255
9.1.2. Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym.....	258
9.1.3. Kontrola stanu nieruchomości mieszkalnych	263
9.1.4. Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno- -finansowej nieruchomości	268
9.1.5. Prowadzenie spraw finansowych i zdawanie rachunku z zarządu nieruchomości.....	270
9.2. Fundusze remontowe	275
9.3. Plany zarządzania nieruchomości.....	287
9.4. Plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i programy zagospodarowania nieruchomości wchodzących w skład tego zasobu.....	288

Rozdział 10

Specyfika zarządzania nieruchomościami przez współwłaścicieli

Rozdział 11

Funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych i specyfika zarządzania

nieruchomościami wspólnymi.....

11.1. Możliwość wyboru formy zarządu nieruchomością wspólną	293
11.1.1. Rodzaje form zarządu nieruchomością wspólną i możliwość wyboru określonej formy, wybrany zarząd i zarząd powierzony	293
11.1.2. Szczególna sytuacja i brak możliwości wyboru formy zarządu nieruchomością wspólną w spółdzielniach mieszkaniowych	307

11.2. Specyfika zarządzania nieruchomością wspólną w małych wspólnotach bezpośrednio przez właścicieli lokali.....	309
11.3. Zarządzanie nieruchomością wspólną przez zarząd lub zarządcę.....	312
11.3.1. Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy	312
11.3.2. Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy w przypadku dokonywania zmian we współwłasności	318
11.3.3. Uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu lub zarządcy	330
11.4. Organizacja zarządu wspólną nieruchomością	333
11.4.1. Zwoływanie i przeprowadzanie zebrań właścicieli lokali	333
11.4.2. Podejmowanie uchwał.....	341
11.4.3. Rozstrzyganie sporów w sprawie uchwał właścicieli lokali.....	347

Rozdział 12

Specyfika zarządzania nieruchomościami spółdzielni mieszkaniowych	351
12.1. Specyfika spółdzielni mieszkaniowej i jej wpływ na zarządzanie nieruchomościami spółdzielni.....	351
12.2. Różne prawa do lokali i domów w spółdzielni mieszkaniowej	365
12.2.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	365
12.2.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	376
12.2.3. Własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej.....	386
12.3. Niektóre zasady gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej i ich wpływ na zarządzanie mieniem przez spółdzielnię	403
12.4. Możliwość ustanowienia hipoteki przez spółdzielnię mieszkaniową.....	415

Rozdział 13

Specyfika zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy	422
--	------------

Rozdział 14

Dostawy i korzystanie z usług	428
14.1. Różne przypadki dostaw i odpowiednie zachowania odbiorców... 428	
14.2. Zawieranie umowy z dostawcą	432
14.3. Problemy z monopolistami i ochrona praw konsumentów	435
14.4. Korzystanie z usług w świetle obowiązujących przepisów	436
14.4.1. Zasady ogólne.....	436
14.4.2. Zawieranie umów i rozliczanie usług	440
14.4.3. Problemy podatkowe i z odsprzedażą usług	462

Rozdział 15

Załączniki	475
Załącznik nr 1	
100 pytań często zadawanych przez zarządców budynków mieszkalnych.....	475
Załącznik nr 2	
Zawartość typowego planu zarządzania nieruchomością.....	599
Część I – podstawowe informacje o nieruchomości	599
Część II – analiza rynku.....	606
Część III – warianty postępowania i ich analiza.....	611
Część IV – plan zarządzania dla wybranego wariantu.....	615