

# NIERUCHOMOŚCI

## C.H. BECK

PRAWO · PODATKI · PRAKTYKA



## PRAWO

Aktualności .....	2
• Sąd Najwyższy o prawie do odszkodowania za hałas z lotniska • Warstwa izolacji a wymiary budynku	
Zwiększenie wynagrodzenia wykonawcy robót budowlanych w zamówieniach publicznych w związku z nadzwyczajną zmianą cen materiałów, cz. I (stan prawny do 10.11.2022 r.) (M. Bielecki) .....	4
Badanie prawne nieruchomości nabywanej w celu zabudowy, cz. III – prawa pierwokupu oraz dostęp do drogi publicznej i mediów (W. Koczara, J. Łysik) .....	12
Przekształcenie spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu a przejście hipoteki obciążającą nieruchomość budynkową (A. Żelazna) .....	19
Odpowiedzialność nabywcy nieruchomości za długi jej zbywcy (K. Siwiec) .....	24
Monitoring nieruchomości a immisje i dobra osobiste (R. Golat) .....	27

## PODATKI

Aktualności .....	30
• Stawki maksymalnych podatków od nieruchomości w 2023 r.	
Podatnik VAT w obrocie nieruchomościami cz. XIV – opodatkowanie nieruchomości w przypadku likwidacji działalności (G. Kaptur) .....	31

## PRAKTYKA

Aktualności .....	38
• Rekordowy wzrost wartości inwestycji w prywatne akademiki w Europie • Rynek powierzchni biurowych w ośmiu regionach w Polsce	
Technologie na rynku nieruchomości, cz. IV – projektowanie produktu (M. Kamiński) .....	40
Polski rynek najmu jest niepokojąco przeludniony (B. Turek) .....	43
Raty kredytów rosną, coraz więcej Polaków wynajmuje mieszkania ..	45
Gdzie jest babcia? (L. Kośnik) .....	47

## DODATEK

Prawo budowlane w orzecznictwie sądów administracyjnych	
Interpretacja postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem bieglego (A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz) .....	1

## Trudny 2022 rok

Mijający rok obfitował w wiele zdarzeń, które były dużym zaskoczeniem i zarazem wyzwaniem dla rynku nieruchomości w naszym kraju. I choć wydawało się, że po COVID-owych lockdownach nie wiele jest w stanie nas już zaskoczyć, to wojenna rzeczywistość, jaka od lutego wdarła się także i w naszą codzienność, mocno przeobraziła m.in. segment najmu niemal w całej Polsce. Popyt nagle zgarnął z rynku niemal wszystko co na nim było, zaś ograniczona podaż przyczyniła się do wystrzelenia cen najmu mocno w górę. Oczywiście właściciele mieszkań przeznaczonych na wynajem nie ubolewają z tego tytułu, lecz trzeba pamiętać, że „kij ma zawsze dwa końce” i w związku z tym należy spodziewać się także większej liczby sytuacji problematycznych z nowymi najemcami. Zauważając tę kwestię, w bieżącym wydaniu „Nieruchomości C.H. Beck” piszemy m.in. o problemach tzw. „przeludnienia rynku” (s. 43–44) oraz wskazujemy na możliwość zabezpieczania się właścicieli mieszkań przed nieprzewidywalnością poczynań najemców poprzez zawarcie stosownych umów ubezpieczeń, jakie pojawiły się ostatnio na rynku. (s. 45–46).

Innego rodzaju problemem szeroko rozumianego rynku nieruchomości jest panująca aktualnie inflacja i jej wpływ na ceny usług i materiałów budowlanych. Szczególną specyfiką inwestycji budowlanych jest natomiast czas ich trwania. Budowa autostrady czy nowej szkoły lub przedszkola, to czas liczony w latach. Dlatego też wiele firm realizujących tego rodzaju inwestycje na podstawie umów podpisanych jeszcze w roku 2020 lub nawet wcześniej, znalazło się obecnie w sytuacji nie do pozazdroszczenia. Mając to na uwadze, w bieżącym wydaniu miesięcznika zamieszczamy pierwszą część obszernej publikacji omawiającej problematykę podnoszenia wynagrodzeń wykonawców w związku z zaistniałą, nadzwyczajną zmianą cen materiałów i usług budowlanych (s. 4–11).

I jak przystało na ostatni akapit grudniowego wstępu, chciałbym w imieniu własnym, naszej Redakcji oraz całego Wydawnictwa C.H. Beck życzyć Państwu spokojnych i rodzinnych Świąt Bożego Narodzenia oraz wszelkiej pomyślności w Nowym 2023 Roku.



Andrzej Hołownia  
Redaktor Naczelny