

# Status prawny zarządcy nieruchomości

Przejdź do produktu na [ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)

# Spis treści

Wykaz skrótów .....	XI
Bibliografia .....	XVII
Wykaz orzecznictwa .....	XXXIII
Wykaz aktów prawnych .....	XXXIX
Wstęp .....	XLV
<b>Rozdział 1. Zarządzanie nieruchomościami jako pojęcie prawne .....</b>	<b>1</b>
§ 1. Pojęcie zarządzania nieruchomościami .....	1
I. Istota zarządu majątkiem .....	1
II. Pojęcie nieruchomości .....	6
§ 2. Zarządzanie nieruchomościami publicznymi .....	11
§ 3. Zarządzanie nieruchomościami prywatnymi .....	14
§ 4. Zarządzanie nieruchomościami – zakres pojęciowy i metoda regulacji .....	17
§ 5. Pojęcie administrowania .....	19
§ 6. Normatywna regulacja pojęcia zarządcy nieruchomości .....	20
§ 7. Uwagi podsumowujące .....	21
<b>Rozdział 2. Regulacja prawna zarządzania nieruchomościami .....</b>	<b>25</b>
§ 1. Zarządzanie nieruchomościami przed 1989 r. ....	25
I. Rys historyczny zarządzania nieruchomościami .....	25
II. Zarządzanie nieruchomościami w regulacji okresu międzywojennego .....	30
III. Zarządzanie nieruchomościami w okresie PRL .....	34
§ 2. Regulacja prawna zarządzania nieruchomościami po roku 1989 .....	42
I. Regulacja zarządzania nieruchomościami w latach 1989–1997 .....	42
II. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21.8.1997 r. ....	45
1. Stan prawny na dzień 1.1.1998 r. ....	45
2. Stan prawny na dzień 15.2.2000 r. ....	48
3. Stan prawny na dzień 22.9.2004 r. ....	49
4. Stan prawny na dzień 10.4.2010 r. ....	49
5. Stan prawny na dzień 1.1.2014 r. ....	50
6. Stan prawny na dzień 1.9.2017 r. ....	51
§ 3. Zarządca nieruchomości w innych regulacjach prawnych .....	53

I. Zarządca nieruchomości w przepisach KC i KPC .....	53
II. Zarządca nieruchomości w ustawie o własności lokali .....	54
III. Zarządca nieruchomości w ustawie Prawo budowlane .....	54
IV. Zarządca nieruchomości a podobne instytucje prawne .....	55
§ 4. Uwagi podsumowujące .....	56
<b>Rozdział 3. Zawód zarządcy nieruchomości .....</b>	<b>59</b>
§ 1. Uwagi ogólne .....	59
§ 2. Zarządzanie nieruchomościami jako zawód .....	59
I. Podstawy prawne regulacji zawodu zarządcy .....	59
II. Pojęcie zawodu, zawodu regulowanego oraz zawodu zaufania publicznego .....	61
III. Zawód zarządcy jako zawód regulowany .....	64
§ 3. Elementy modelu zawodu regulowanego .....	66
I. Licencja zawodowa .....	66
II. Rejestr zarządców nieruchomości .....	71
III. Ustawowe wymogi wykonywania zawodu .....	72
IV. Obowiązek podnoszenia kwalifikacji .....	74
V. Przynależność do organizacji zawodowych .....	76
VI. Obowiązek przestrzegania standardów zawodowych .....	80
VII. Odpowiedzialność zawodowa .....	83
VIII. Obowiązki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej .....	87
§ 4. Przebieg procesu deregulacji zawodu zarządcy nieruchomości .....	90
I. Przyczyny i przebieg deregulacji zawodów w latach 2013–2015 .....	90
II. Przebieg reformy dotyczącej zarządców nieruchomości .....	94
III. Ocena reformy .....	97
§ 5. Uwagi podsumowujące .....	101
<b>Rozdział 4. Zarządca nieruchomości po deregulacji zawodu .....</b>	<b>105</b>
§ 1. Uwagi ogólne .....	105
§ 2. Wolność działalności gospodarczej w Polsce .....	105
§ 3. Regulacja ustawy o gospodarce nieruchomościami .....	107
I. Nowelizacja ustawy dokonana w 2017 r. ....	107
II. Zarządca nieruchomości jako przedsiębiorca .....	109
III. Czynności zarządzania nieruchomością .....	111
IV. Obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej .....	113
V. Obowiązek zawarcia umowy o zarządzanie .....	115
VI. Ustawowe wyłączenie regulacji o zarządzaniu nieruchomościami .....	116
VII. Spółdzielnia mieszkaniowa jako zarządca nieruchomości .....	117
§ 4. Funkcjonowanie zarządców nieruchomości po deregulacji .....	120
I. Organizacje zrzeszające zarządców .....	120

---

II. Kodeksy deontologiczne i ich rola .....	121
III. Zawód zarządcy w czasach deregulacji zawodu .....	126
§ 5. Zarządca nieruchomości w wybranych krajach UE .....	128
I. Podstawy prawne regulacji zawodów w UE .....	128
II. Prowadzenie działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami w wybranych krajach UE .....	131
III. Reforma dotycząca zawodu zarządcy nieruchomości w Niemczech .....	134
§ 6. Uwagi podsumowujące .....	137
<b>Rozdział 5. Źródła stosunku prawnego zarządzania nieruchomościami ...</b>	<b>141</b>
§ 1. Uwagi ogólne .....	141
§ 2. Umowa o zarządzanie nieruchomością .....	141
I. Uwagi ogólne .....	141
II. Strony umowy .....	142
1. Pojęcie .....	142
2. Właściciel nieruchomości .....	142
3. Wspólnota mieszkaniowa .....	145
4. Inna osoba lub jednostka organizacyjna, której przysługuje prawo do nieruchomości .....	146
III. Wymogi co do formy umowy .....	147
IV. Charakter prawny umowy .....	149
V. Typowe klauzule umowne .....	154
VI. Typy umów o zarządzanie nieruchomością .....	156
VII. Zmiana oraz rozwiązanie umowy .....	157
VIII. Przedawnienie roszczeń wynikających z umowy o zarządzanie nieruchomością .....	158
IX. Wykonywanie czynności zarządzania bez umowy .....	159
§ 3. Umowa o powierzenie zarządu (art. 18 WłLokU) .....	161
I. Uwagi ogólne .....	161
II. Strony umowy o powierzenie zarządu .....	163
III. Osoba zarządcy ustanawianego na podstawie art. 18 WłLokU .....	166
1. Pojęcie zarządcy .....	166
2. Zarządca nieruchomości jako zarządca, któremu zarząd powierzono .....	167
3. Spółdzielnia mieszkaniowa jako zarządca, któremu zarząd powierzono .....	168
4. Problematyka zarządcy deweloperskiego .....	169
IV. Charakter prawny stosunku zobowiązaniowego wynikającego z art. 18 WłLokU .....	170
V. Wymogi formalne umowy o powierzenie zarządu .....	175
VI. Treść umowy o powierzenie zarządu .....	177

---

VII. Zagadnienie równoczesnego funkcjonowania zarządcy, któremu zarząd powierzono oraz zarządu we wspólnocie mieszkaniowej .....	179
VIII. Zmiana i rozwiązanie umowy o powierzenie zarządu .....	181
§ 4. Orzeczenie sądu jako podstawa prawna stosunku zarządzania nieruchomością .....	184
I. Wprowadzenie .....	184
II. Podstawy prawne orzeczenia sądu w przedmiocie ustanowienia zarządcy przymusowego oraz cel takiego rozstrzygnięcia .....	185
III. Ustawowe przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego ..	188
1. Współwłasność .....	188
2. Wspólnota mieszkaniowa .....	189
IV. Osoba zarządcy przymusowego .....	190
V. Tryb ustanowienia zarządcy. Ustanowienie zarządcy sądowego jako środek zabezpieczenia .....	192
VI. Zakres czynności zarządcy przymusowego .....	195
VII. Zmiany orzeczenia w przedmiocie ustanowienia zarządcy przymusowego .....	199
VIII. Uchylenie zarządu przymusowego .....	200
IX. Zarządca nieruchomości jako kurator spadku lub dozorca nieruchomości .....	201
§ 5. Uwagi podsumowujące .....	205
<b>Rozdział 6. Obowiązki i prawa zarządcy nieruchomości .....</b>	<b>209</b>
§ 1. Wprowadzenie .....	209
§ 2. Obowiązki i prawa zarządcy wynikające z umów o zarządzanie nieruchomością .....	210
I. Podstawowe obowiązki i prawa zarządcy nieruchomości zastrzegane w umowie o zarządzanie nieruchomością .....	210
II. Dodatkowe obowiązki zarządcy nieruchomości zastrzegane w umowie ze wspólnotą mieszkaniową .....	213
§ 3. Umowne rozszerzenie obowiązków i praw zarządcy nieruchomości .....	214
§ 4. Obowiązki i prawa zarządcy nieruchomości wynikające z regulacji prawnych .....	216
I. Obowiązki i prawa wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami .....	216
II. Obowiązki wynikające z ustawy – Prawo budowlane .....	218
III. Obowiązki i prawa zarządcy nieruchomości wynikające z KC ..	221
IV. Obowiązki i prawa zarządcy nieruchomości wynikające z KPC .....	223

---

V. Obowiązki i prawa zarządcy wynikające z Włoku	228
VI. Obowiązki i prawa wynikające z innych ustaw	231
1. Utrzymanie czystości	231
2. Obowiązki związane z przetwarzaniem danych osobowych	232
3. Pozostałe obowiązki zarządców wynikające z różnych aktów prawnych	234
§ 5. Uwagi podsumowujące	236
<b>Rozdział 7. Odpowiedzialność odszkodowawcza zarządcy nieruchomości</b>	<b>239</b>
§ 1. Uwagi ogólne na temat odpowiedzialności odszkodowawczej zarządcy nieruchomości	239
§ 2. Czynniki wpływające na charakter odpowiedzialności odszkodowawczej zarządcy nieruchomości	242
I. Status przedsiębiorcy	242
II. Status dzierżyciela nieruchomości	244
III. Wpływ podstawy prawnej stosunku zarządzania na charakter i zakres odpowiedzialności odszkodowawczej	246
IV. Członkostwo w organizacji zrzeszającej zarządców	247
§ 3. Wpływ zmiany regulacji prawnej z 2014 r. na ujęcie zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej zarządcy nieruchomości	249
§ 4. Źródła szkody w reżimie kontraktowym	251
I. Uwagi ogólne	251
II. Niewykonanie obowiązku zapewnienia racjonalnej gospodarki nieruchomością	252
III. Niewykonanie obowiązku zapewnienia bezpieczeństwa nieruchomości	254
IV. Niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań określonych umową o zarządzanie nieruchomością	256
V. Przekroczenie zakresu umocowania przez zarządcę nieruchomości	259
VI. Posłużenie się przez zarządcę nieruchomości osobą trzecią	262
§ 5. Źródła szkody w reżimie deliktowym	263
§ 6. Odpowiedzialność odszkodowawcza zarządcy nieruchomości i samoistnego posiadacza nieruchomości za to samo zdarzenie	265
§ 7. Umowne ograniczenie lub rozszerzenie odpowiedzialności odszkodowawczej zarządcy nieruchomości	267
§ 8. Odpowiedzialność odszkodowawcza zarządcy, któremu zarząd powierzono	271
§ 9. Odpowiedzialność odszkodowawcza zarządcy przymusowego	273
§ 10. Uwagi podsumowujące	276
<b>Rozdział 8. Zarządca nieruchomości jako zarządca cudzym majątkiem</b>	<b>279</b>

## *Spis treści*

---

§ 1. Wprowadzenie .....	279
§ 2. Zarząd cudzym majątkiem .....	280
I. Przegląd teorii dotyczących zarządu cudzym majątkiem .....	280
II. Status prawny wybranych zarządców cudzym majątkiem .....	283
1. Uwagi ogólne .....	283
2. Syndyk .....	283
3. Zarządca nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym ..	286
4. Kurator spadku nieobjętego .....	288
5. Zarządca sukcesyjny .....	290
6. Zarządca przymusowy fundacji .....	293
7. Zarządca przedsiębiorstwa państwowego .....	294
8. Podsumowanie .....	296
§ 3. Status prawny umownego zarządcy nieruchomości .....	297
§ 4. Status prawny zarządcy, któremu zarząd powierzono we wspólnocie mieszkaniowej .....	302
§ 5. Status prawny zarządcy ustanowionego przez sąd .....	311
§ 6. Zarządca nieruchomości jako pełnomocnik .....	313
I. Uwagi ogólne .....	313
II. Zarządca nieruchomości jako pełnomocnik procesowy .....	314
III. Zarządca nieruchomości w postępowaniu administracyjnym oraz sądowo-administracyjnym .....	317
§ 7. Zarządca nieruchomości jako strona postępowania w sprawie pozwolenia na budowę .....	319
§ 8. Uwagi podsumowujące .....	322
<b>Zakończenie</b> .....	327
<b>Indeks rzeczowy</b> .....	339

[Przejdź do księgarni →](#)



[ksiegarnia.beck.pl](http://ksiegarnia.beck.pl)