

# NIERUCHOMOŚCI

## C.H.BECK

PRAWO · PODATKI · PRAKTYKA



## PRAWO

Aktualności .....	2
• Wprowadzenie zakazu zabudowy musi być uzasadnione • Zmiana nazwy ulicy a zgoda mieszkańców	
Rejestr członków spółdzielni mieszkaniowej (A. Sikorska-Lewandowska) .....	4
Problematyka przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz jednego z małżonków w trakcie trwania wspólności ustawowej (K. Niekrasz-Gierejko) .....	9
Konsekwencje finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wcześniej nieobjętego planem (M.J. Nowak) .....	13
Podwójne hipotekowanie nieruchomości (K. Siwiec) .....	16
Charakter prawny opłaty rezerwacyjnej w świetle nowej ustawy deweloperskiej i przesłanki jej zwrotu (M. Śledź) .....	19

## PODATKI

Aktualności .....	23
• Odliczenie podatku od mieszkań dla pracowników • Podatek od paneli fotowoltaicznych	
Podatnik VAT w obrocie nieruchomościami, cz. XVII – jednorazowa (okazjonalna) sprzedaż nieruchomości przez podatnika VAT, cz. II (G. Kapturek) .....	25
Spółdzielnia mieszkaniowa jako podatnik podatku od nieruchomości – na przykładzie wyroku NSA (A. Żelazna) .	31

## PRAKTYKA

Aktualności .....	36
• W 2022 r. wojna zapełniła hotele • 8 na 10 osób przekroczyło planowany budżet, budując dom w 2022 r. • Popyt na biura w Warszawie jak przed pandemią	
Technologie na rynku nieruchomości, cz. VII (ost.) – automatyzacja procesu zarządzania portfelem nieruchomości (M. Kamiński) .....	38
Obalamy mity dotyczące nieruchomości luksusowych (B. Turek) .....	40
Co drugi przedstawiciel firm deweloperskich spodziewa się spadku inwestycji w Europie Środkowo-Wschodniej .....	43
Przez problemy deweloperów ucierpi budownictwo, handel i przemysł .....	45
Proszę mnie wpisać do kajecika (L. Kośnik) .....	47

### Deweloper „Spółdzielnia mieszkaniowa” z siedzibą w Polsce

Do momentu transformacji gospodarczo-ustrojowej naszego kraju z lat 90. XX w., spółdzielnie mieszkaniowe były jedynym, legalnie działającym „deweloperem” na rynku mieszkaniowym, za pośrednictwem którego można było liczyć na tzw. przydział lokalu. Wraz ze wspomnianymi zmianami, na rynku mieszkaniowym w Polsce pojawiły się prywatne (a nie państwowe) firmy, które zaczęły konkurować i zmieniać wizerunek technologiczny w tej dziedzinie gospodarki. Spółdzielnie mieszkaniowe, chcąc nie chcąc, musiały dostosować się do nowych realiów, aby móc wciąż realizować ustawowe obowiązki nałożone na ich barki.

Zdecydowana większość spółdzielni doskonale poradziła sobie z tymi wyzwaniami i to zarówno na płaszczyźnie realizacji nowych inwestycji, jak również w sferze zarządzania posiadanymi zasobami. A są one niemałe, bo liczone w milionach mieszkań w całym kraju. Miliony mieszkań to także miliony członków, którzy posiadają swoje prawa i obowiązki. Aby jednak sprawnie zarządzać milionami członków i milionami spraw, jakie wynikają z prawo-spółdzielczej materii, niezbędne są przejrzyste rejestry. I właśnie tej kwestii poświęcamy nieco miejsca w bieżącym wydaniu „Nieruchomości C.H.Beck” (s. 4–8). Innym zaś tematem związanym bezpośrednio z działalnością spółdzielni mieszkaniowej, którym chciałbym zainteresować Państwa w bieżącym wydaniu miesięcznika, jest kwestia podatku od nieruchomości. Na kanwie wyroku NSA z grudnia 2022 r. nastąpiło bowiem istotne rozstrzygnięcie dotyczące traktowania spółdzielni mieszkaniowej na równi z innymi podmiotami gospodarczymi w zakresie prowadzonej działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków. Omówienie tego interesującego i bardzo ważnego wyroku odnajdziecie Państwo na s. 31–35.

Na koniec zaś zachęcam do zapoznania się z tekstami dotyczącymi aktualnej sytuacji na rynku dewelopersko-mieszkaniowym (s. 43–46), którego natura gospodarcza nie odbiega od realiów, jakimi w dzisiejszym czasie rządzą się także ww. spółdzielnie mieszkaniowe.

Andrzej Hołownia  
Redaktor Naczelny