

NIERUCHOMOŚCI

C.H.BECK

PRAWO · PODATKI · PRAKTYKA



PRAWO

Aktualności	2
• NSA o najmie z gminnego zasobu mieszkaniowego • Czy opłatę legalizacyjną można wnieść po latach?	
Analiza obszaru analizy – regulacja art. 61 ust. 5a PlanZagospU w praktyce (A. Makarucha)	4
Rola zarządcy nieruchomości we wprowadzeniu regulaminu rozliczeń ciepła we wspólnocie mieszkaniowej – kilka uwag na tle przepisów Prawa energetycznego (A. Sikorska-Lewandowska)	9
Zakup nieruchomości rekreacyjnych – kilka uwag na temat problematyki prawnej domków letniskowych, cz. II (A. Wodka)	15
Bezskuteczność zawieszona czynności ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego na skutek adaptacji strychu – na przykładzie wyroku SN (A. Żelazna)	22
Zakres darowizn w obrocie nieruchomościami (R. Golat)	27

PODATKI

Aktualności	30
• Sprzedaż odziedziczonych działek a pozarolnicza działalność gospodarcza	
Podatnik VAT w obrocie nieruchomościami, cz. XXII – małżeństwo jako podatnicy VAT dokonujący dostawy nieruchomości (G. Kaptur) ...	31

PRAKTYKA

Aktualności	37
• Europa powoli wraca do biur, na razie frekwencja to 40% lub mniej • Coraz mniej dostępnych biur w Warszawie, ale przybywa powierzchni w budowie	
Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu (W. Nurek)	38
Polityka miejska UE a rynek nieruchomości (M. Kamiński)	41
Nawet średnia krajowa może wystarczyć na pół miliona „Bezpiecznego Kredytu 2%” (B. Turek, O. Sękowski)	44
Domy, które przerosły nas o pokolenie (L. Kośnik)	47

DODATEK

Prawo budowlane w orzecznictwie sądów administracyjnych	
Ocena naruszenia przepisów prawa miejscowego w kontekście możliwości stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę (T. Filipowicz, M. Stawiasz)	1

Słońce – ciepło – energia

Sezon wakacyjny w pełni i wiele osób korzysta z dobroci ciepła i letniej aury. Temat ciepła ma jednak wielowymiarowe znaczenie i nie może być jednoznacznie kojarzony z porą roku oraz wypoczynkiem. Ciepło to także, a może przede wszystkim energia, którą potrzebujemy mieć w gniazdkach elektrycznych czy grzejnikach naszych domów i mieszkań. Z punktu widzenia rynku nieruchomości, a w szczególności zarządzania nieruchomościami i rozliczania kosztów zużytej energii oraz ciepła, jest to bardzo istotny aspekt, który z całą pewnością był, jest i będzie częstym tematem na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Jest on na tyle istotny, że niedawno w naszym ustawodawstwie dokonały się ważne zmiany dotyczące ustawy – Prawo energetyczne. Wymagają one wprowadzenia regulaminów rozliczeń źródeł ciepła i energii w budynkach wielolokalowych, co może być nie lada wyzwaniem dla wielu zarządców nieruchomości. Mając to na uwadze, w bieżącym wydaniu „Nieruchomości C.H.Beck”, publikujemy opracowanie poświęcone temu tematowi (s. 9–14).

Innym tematem związanym z energią jest jej sposób dostarczenia, który dokonuje się poprzez przesył: prądu – liniami elektroenergetycznymi, gazu lub ciepła – rurociągami. Każda z takich sieci, aby sprawnie funkcjonować potrzebuje specjalistycznych urządzeń, umożliwiających przekazanie danej energii na odległość do ich końcowych odbiorców. I czy bieżą one nad czy pod ziemią, to w każdym przypadku potrzebują dostępu do nieruchomości, które nie stanowią własności przedsiębiorstw przesyłowych. Nie trudno się zatem domyślić, że na linii właściciel nieruchomości – przedsiębiorstwo przesyłowe dochodzi dość często do tzw. konfliktu interesu. Aby temu w jakikolwiek sposób zaradzić i wyrównać straty właściciela nieruchomości ustanawiana jest służebność przesyłu, która stanowić ma swego rodzaju ekwiwalent zadośćuczynienia za poniesione straty. O tym zaś jak rzetelnie i sprawiedliwie powinno być wyliczane wynagrodzenie za ustanowienie takiej służebności, piszemy na s. 38–40.

Andrzej Hołownia
Redaktor Naczelny