

# NIERUCHOMOŚCI

C.H.BECK

PRAWO · PODATKI · PRAKTYKA



## PRAWO

Aktualności .....	2
• Spór o status aktu prawa miejscowego • Ograniczenie możliwości korzystania z mostu	
Nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (W. Koczara) .....	4
Problematyka prawna usunięcia drzew lub krzewów z terenu nieruchomości, cz. II (A. Wodka) .....	11
Nowe przepisy techniczno-budowlane (J. Maj) .....	17
Elektroniczny dziennik budowy oraz cyfrowa książka obiektu budowlanego (A. Sławińska) .....	21

## PODATKI

Aktualności .....	25
• Podatek od mieszkania wynajmowanego przedsiębiorcy	
Podatnik VAT w obrocie nieruchomościami, cz. XXVI – podział majątku obejmujący nieruchomości wykorzystywane w działalności gospodarczej po ustaniu małżeńskiej wspólności majątkowej (G. Kaptur) .....	26
Rozliczanie mediów z najemcami – polemika (S. Brzeszczyńska) .....	34

## PRAKTYKA

Aktualności .....	39
• Wzrost wskaźnika obłożenia biur w Warszawie wzrósł do 55%, a w Europie zbliża się do stanu sprzed pandemii	
Flipping jako forma inwestycji na polskim rynku mieszkaniowym (E. Gołąbeska, I. Biała) .....	40
Formy zarządu budynkiem użyteczności publicznej (M. Kamiński) .....	45
Muszę to przemyśleć (L. Kośnik) .....	47

## Legislacyjne nowości 2024

Zasady obrotu nieruchomościami rolnymi w naszym kraju od wielu lat doznają licznych przeobrażeń, zaś ostatnia zmiana przepisów ustawy z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego miała miejsce pod koniec 2023 r. Październikowa nowelizacja ww. ustawy w dość zasadniczy sposób zmodyfikowała m.in. zakres jej stosowania, wyłączając ze swojej jurysdykcji nieruchomości, w których obszar użytków rolnych jest mniejszy niż 3000 m<sup>2</sup>, rozszerzyła katalog osób bliskich, czy zmieniła definicję „rolnika indywidualnego”. Wiele z wprowadzonych zmian zostało już ocenionych pozytywnie, lecz – jak wskazuje autor obszernej publikacji na s. 4–10 – kwestii wymagających naprawy jest wciąż dużo.

W bieżącym wydaniu „Nieruchomości C.H.Beck” poruszymy także dwa istotne zagadnienia związane z płaszczyzną budownictwa i Prawa budowlanego. Pierwsze odnosi się do nowych przepisów techniczno-budowlanych, które zostały wprowadzone w 2023 r. do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.4.2002 r. o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie, a które zaczną obowiązywać od 1.4.2024 r. Dotyczyć będą one m.in. minimalnej wielkości lokalu mieszkalnego, minimalnej odległości dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, czy limitów miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (s. 17–20). Z kolei drugie zagadnienie porusza kwestie związane z cyfryzacją, odnoszącą się do procesu budowlanego oraz dotyczącą niemal wszystkich budynków. Mowa jest o Elektronicznym Dzienniku Budowy oraz Cyfrowej Książce Obiektu Budowlanego. Oba te, cyfrowe dokumenty zostały powołane do życia rozporządzeniami Ministra Rozwoju i Technologii z grudnia 2022 r. i są pochodną oraz konsekwencją digitalizacji obszaru budownictwa, jaki ma miejsce w całej Europie. Nie ulega zatem żadnej wątpliwości, że w 2024 r. będą one właśnie w takiej formie coraz częściej towarzyszyć nam w realizacji nowych projektów inwestycyjno-budowlanych (s. 21–24).

Andrzej Hołownia  
Redaktor Naczelny