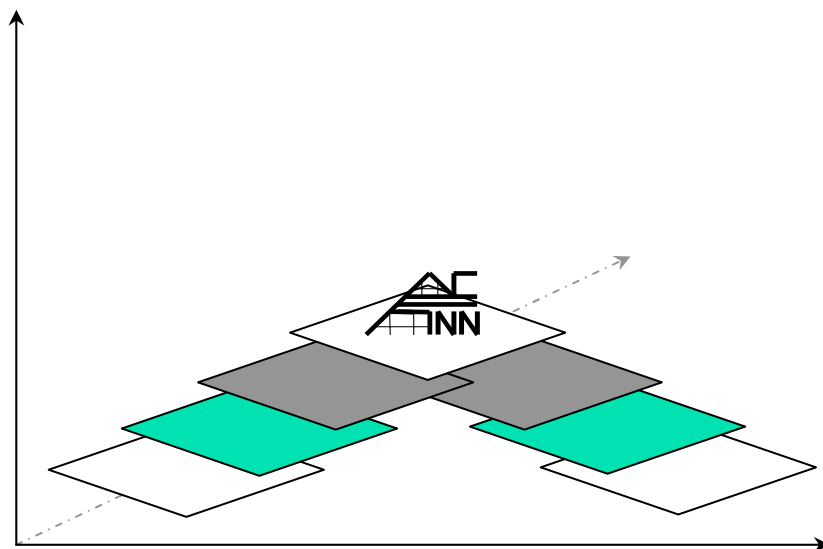


VOLUME 20 NUMBER 4

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY



OLSZTYN 2012
ISSN 1733-2478

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

VOLUME 20 NUMBER 4

OLSZTYN 2012

TOWARZYSTWO NAUKOWE NIERUCHOMOŚCI

POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

RADA NAUKOWA
„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI”
Scientific Council of the „Journal of the Polish Real Estate Scientific Society”

prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK
(Uniwersytet Łódzki, Poland) (przewodniczący, chairman)
dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie,
Poland) (wiceprzewodniczący, vice-chairman)

członkowie (members):

prof. Rachelle ALTERMAN (Technion – Israel Institute of Technology, Israel); *Aurílio Sérgio C. CAIADO* (University de Sorocaba, Brazil); *prof. dr hab. inż. Andrzej HOPFER* (Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami, Poland); *prof. Davorin Kereković* (University of Zagreb, Croatia); *prof. George MATYSIAK* (University of Reading, United Kingdom); *prof. dr hab. inż. Bogdan Ney* (Instytut Geodezji i Kartografii w Warszawie, Poland); *prof. K.N. Oleksiy TERESCHUK* (Chernihiv State Institute of Economic and Management, Ukraine); *prof. Kauko Jussi VIITANEN* (Helsinki University of Technology, Finland); *prof. Ian WILLIAMSON* (University of Melbourne, Australia)

dr inż. Mirosław Belej
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland) (sekretarz, secretary)

REDAKTOR NACZELNY

Editor-in-chief

prof. dr hab. inż. Sabina ŻRÓBEK
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w
Olsztynie, Poland)

ADRES REDAKCJI:

TOWARZYSTWO NAUKOWE
NIERUCHOMOŚCI
10-724 Olsztyn, ul. Prawocheńskiego 15

Address of the Editorial Board:

Polish Real Estate Scientific Society
10-724 Olsztyn, Prawochenskiego 15 Str.

www.tnn.org.pl
e-mail: redakcja@tnn.org.pl

TYTUŁ DOTOWANY PRZEZ MINISTRA NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO

© Copyright by Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.

© Opracowanie okładki: Małgorzata Renigier i Radosław Wiśniewski.

ISSN 1733-2478

ISBN 978-83-61564-76-8

TNN, Olsztyn 2012 r.

USTALENIE WZORCOWYCH WYZNACZNIKÓW SYSTEMU KATASTRALNEGO W ŚWIETLE AKTUALNYCH BADAŃ

Agnieszka Dawidowicz, Ryszard Żróbek

*Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: agnieszka.dawidowicz@uwm.edu.pl, rzrodek@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: *system katastralny, wyznaczniki systemu, standaryzacja, gospodarowanie*

Streszczenie

Ostatnie kilkanaście lat formowania się tendencji dotyczących potrzeby dostępu do kompleksowej informacji przestrzennej poprzez globalną infrastrukturę informacji przestrzennej zaowocowało koniecznością zestandaryzowania modernizacji systemów katastralnych poszczególnych krajów w kierunku osiągnięcia możliwych do zaakceptowania wspólnych cech. Powyższe zjawisko wywołało na forum międzynarodowym powstanie nowych koncepcji rozwojowych związanych z takimi zagadnieniami jak: Land Administration System - LAS, Cadastre 2014, CCDM/LADM, Cadastre 2012, Cadastre 2034, Cadastre'Inspired, Cadastre 2.0. Wymienione koncepcje proponują nowe rozwiązania funkcjonalne systemów informacji o nieruchomościach w społeczeństwie informacyjnym.

W niniejszym opracowaniu przedstawiono dynamikę rozwiązań budowy wspólnego modelu systemu katastralnego, określono kierunek ewolucji oraz wytypowano wyznaczniki w oparciu o analizę istotnych światowych koncepcji. Opracowanie zawiera również propozycję grupowania tych wyznaczników.

Wyniki badań mogą być wykorzystywane między innymi w procesie administrowania systemami katastralnymi na różnych poziomach funkcyjnych. Pozwalają one również na ocenę i porównanie systemów.

DETERMINATION OF THE REFERENCE CADASTRAL SYSTEM BENCHMARKS IN THE LIGHT OF CURRENT RESEARCH

Agnieszka Dawidowicz, Ryszard Żróbek

Department of Land Management and Regional Development

University of Warmia and Mazury in Olsztyn

e-mail: agnieszka.dawidowicz@uwm.edu.pl, rzrobek@uwm.edu.pl

Key words: *cadastral system, the system benchmarks, standardization, land administration*

Abstract

For the past several years were forming the trends regarding the need for comprehensive access to spatial information through a global infrastructure for spatial information. There was a need to standardize the modernization of individual countries cadastral systems towards the achievement of acceptable common features. This phenomenon caused a rise in the international forum for new development concepts related issues such as: Land Administration System - LAS, Cadastre 2014, CCDM/LADM, Cadastre 2012, Cadastre 2034, Cadastre'Inspired, Cadastre 2.0. These concepts offer new functional solutions for real estate information systems in the information society.

This paper presents the dynamics of solutions for building the cadastral system common model, indicated the evolution direction and were selected the determinants based on the analysis of important global concept. The development also includes a proposal for grouping these determinants.

The results can be used inter alia in the cadastral system administration at different function levels.

MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA DANYCH PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO W SYSTEMIE GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA

Elżbieta Bielecka

*Wydział Inżynierii Lądowej i Geodezji
Wojskowa Akademia Techniczna
e-mail: ebielecka@wat.edu.pl*

Słowa kluczowe: dane przestrzenne, zasób geodezyjny i kartograficzny, trwałe zarządzanie, gospodarka nieruchomościami.

Streszczenie

Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa wymaga podejścia systemowego, umożliwiające zgromadzenie odpowiednich danych o nieruchomościach i ich otoczeniu oraz opracowania specjalistycznych aplikacji do aktualizacji, weryfikacji i analiz danych. Wśród danych niezbędnych do zarządzania nieruchomościami ważną rolę odgrywają dane przestrzenne gromadzone w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

W publikacji zostaną omówione problemy związane z pozyskaniem danych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz ich wykorzystaniem w systemie do zarządzania nieruchomościami policji, który jest tworzony na Wydziale Inżynierii Lądowej i Geodezji Wojskowej Akademii Technicznej¹.

¹ Praca związana z realizacją projektu rozwojowego w obszarze bezpieczeństwa wewnętrznego państwa Nr O R00 0065 11 pt. "Zarządzanie nieruchomościami będącymi w trwałym zarządzie Policji."

THE POSSIBILITY OF USE THE SPATIAL DATA STORED IN STATE GEODETIC AND CARTOGRAPHIC RESOURCE FOR STATE PROPERTY MANAGEMENT

Elżbieta Bielecka

*Department of Civil Engineering and Geodesy
Military University of Technology,
e-mail: ebielecka@wat.edu.pl*

Keywords: *spatial data, geodetic and cartographic resource, permanent administration, property management.*

Abstract

Management of the State Property requires a systemic approach, which allows to gather the relevant data about the properties and their surroundings as well as to develop specialized applications for data updating, verification, and analysis. Among the data required for property management spatial data collected in the national geodetic and cartographic resource plays an important role. The paper discusses the technical and legal problems associated with obtaining data from geodetic and cartographic resources and its use in the Police's property management system, which is created at the Department of Civil Engineering and Geodesy Military University of Technology.

PRAWNE ASPEKTY PRZEJŚCIA GRUNTÓW POKRYTYCH WODAMI W TRWAŁY ZARZĄD

Hanna Krajewska

Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

e-mail:h.krajewska@ue.poznan.pl

Słowa kluczowe: *grunty pokryte wodami, własność, trwały zarząd*

Streszczenie

Uregulowania szczegółowe, na mocy których ustanawiane jest prawo trwałego zarządu w stosunku do stanowiących własność Skarbu Państwa wód oraz gruntów pokrytych wodami jest na tyle specyficznym i nie spójnym rozwiązaniem prawnym, że skłania nie tylko do dokonania analizy (oceny stanu) gospodarowania przestrzenią pokrytą wodami, ale uzasadnia przede wszystkim celowość podjęcia rozważań i wyprowadzenia wniosków na temat wypracowania skutecznego sposobu przejścia mienia stanowiącego własność Skarbu Państwa w trwały zarząd.

LEGAL ASPECTS OF THE TRANSITION IN THE SUSTAINABLE MANAGEMENT OF LAND COVERED WATER

Hanna Krajewska

Department of Spatial and Environmental Economics

The Poznan University of Economics

e-mail:h.krajewska@ue.poznan.pl

Key words: *land covered with water, property, sustainable management*

Abstract

Detailed arrangements under which established the right of permanent Board in respect of which the ownership of the State of water and land covered with water is sufficiently specific and not coherent choice legal, that tends not only to carry out the analysis (assessment) management space with water, but justified, above all, the desirability of a reflection and removal of applications on the development of an effective way of transition of public property in sustainable management.

ZWIĄZKI KATASTRU I GEODEZJI Z GOSPODARKĄ PRZESTRZENNĄ

Kazimierz Zwirowicz

*Katedra Katastru i Zarządzania Przestrzenią
Uniwersytet Warmińsko – Mazurski w Olsztynie
e-mail: kazimierz.zwirowicz@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: *gospodarka przestrzenna, ewidencja gruntów i budynków, geodezja*

Streszczenie

Gospodarka przestrzenna to proces permanentnego przekształcania przestrzeni ze stanu istniejącego w stan pożądaný, który zmierza do zapewnienia ładu przestrzennego i rozwoju zrównoważonego. Obejmuje różne rodzaje działalności, jak: działalność koordynacyjno – regulacyjną, działalność inwestycyjną oraz działalność kontrolną, których realizacja wymaga nie tylko wykorzystywania różnych źródeł informacji o terenie do opracowania dokumentacji planistyczno – technicznej oraz decyzji administracyjnych, ale także powoduje potrzebę inwentaryzowania metodami geodezyjnymi zaistniałych zmian w przestrzeni.

W ramach tej interdyscyplinarnej działalności prowadzonej przez rozmaite podmioty gospodarcze, instytucje i administrację publiczną różnych szczebli wykorzystywane są różne źródła informacji o terenie, a jednym z nich, o charakterze obligatoryjnym, jest ewidencja gruntów i budynków. Ze swej istoty i z uwagi na obieg informacji ewidencyjnych system ten stanowi miejsce ewidencjonowania wprowadzonych zmian w otaczającej przestrzeni.

CONNECTIONS BETWEEN CADASTRE AND SPATIAL MANAGEMENT

Kazimierz Zwirowicz

*Department of Cadastre and Spatial Management
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e - mail: kazimierz.zwirowicz@uwm.edu.pl*

Keywords: *spatial management, cadastre, geodesy*

Abstract

Spatial management is the process of the permanent transformation of the space from the actual state to the desirable one, which leads to the spatial order and the stable development. It includes many different kinds of activities, such as: coordinating and regulating activity, investment activity, controlling activity. Realization of the activities of all types require not only the use of different sources of land information for the planning and technical documentation, and the administrative decisions, but also carrying out the inventorying tasks to determine the changes in the space, using the geodetic methods.

The use of different sources of land information, including cadastre as the obligatory register, is the part of the interdisciplinary activities undertaken by different institutions, public administration, business. Considering cadastre own characteristics and cadastral information management, cadastral system allows to capture changes in the space.

ANALIZA PORÓWNAWCZA OPŁAT ADIACENCKICH W REPUBLICIE FEDERALNEJ NIEMIEC, ANGLII I POLSCE

Monika Anna Ziniewicz
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Wydział Prawa i Administracji
e-mail: ziniewicz.m@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *opłata adiacencka, opłata infrastrukturalna (Community Infrastructure Levy), opłata odzyskania (Erschließungsbeitrag)*

Streszczenie

Realizacja udziału społeczeństwa w budowie urządzeń infrastruktury technicznej przybiera odmienną postać w zależności od systemu planistycznego. W celu skonfrontowania zasad tego udziału w ustawodawstwie polskim podjęto się próby scharakteryzowania tego zagadnienia na przykładzie Republiki Federalnej Niemiec oraz Anglii. Systemy planowania przestrzennego i kontroli zabudowy w Anglii i Niemczech są uważane za modelowe przykłady dojrzałych systemów przestrzennych, maksymalizujących przeciwne wartości: elastyczność (Anglia) i pewność (Niemcy) systemu.

W pracy poddano analizie porównawczej opłaty adiacenckiej w Republice Federalnej Niemiec i Anglii w konfrontacji z opłatami adiacenckimi w Polsce. Celem tej analizy jest wskazanie lepszych rozwiązań partycypacji obywateli w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez gminy. Badania oparto o niemiecki Kodeks budowlany *Baugesetzbuch*, o angielską ustawę o planowaniu z 2008 r. - *Planning Act 2008* oraz o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W pracy wykorzystano dogmatyczną metodę badania prawa oraz zestawiono opłaty według elementów prawno-porównawczych zawartych w tabeli nr 1 Porównanie opłaty adiacenckiej w Republice Federalnej Niemiec, Anglii i w Polsce.

COMPARATIVE ANALYSIS OF ADJACENT FEES IN GERMANY, ENGLAND AND POLAND

Monika Anna Ziniewicz

*Department of Administrative Procedure
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: ziniewicz.m@uwm.edu.pl*

Key words: *adjacent fees, Community Infrastructure Levy, Erschließungsbeitrag*

Abstract

Implementation of public participation in the construction of technical infrastructure takes different forms depending on the planning system. It is taken to attempt to characterize this issue as an example of the Federal Republic of Germany and England in order to compare the principles of participation in the Polish legislation. System planning and building control in England and Germany are regarded as model examples of mature spatial systems, maximizing the opposite values: flexibility (England) and confidence (Germany) system.

It has done a comparative analysis of betterment levy in the Federal Republic of Germany and England in the face of charges adjacentenckimi in Poland in this paper. The purpose of this analysis is to identify better ways of participation of citizens in the cost of construction of technical infrastructure facilities by the municipality. The study was based on the German Building Code Baugesetzbuch, with the English Planning Act of 2008 - Planning Act 2008 and the Act of 21 August 1997 on real estate management. In this work the dogmatic method of testing the law and charges are set according to comparative legal elements in Table 1 Comparison of betterment levy in the Federal Republic of Germany, England and Poland.

WPŁYW ZMIAN LINII BRZEGOWYCH NA KONFIGURACJE GRANIC EWIDENCYJNYCH*

Agnieszka Bieda, Piotr Parzych
AGH Akademia Górnicza-Hutnicza
e-mail: bieda@agh.edu.pl, parzych@agh.edu.pl

Słowa kluczowe: kataster nieruchomości, konfiguracja granic, linia brzegowa

Streszczenie

Rzeki odgrywają niezwykle duże znaczenie w kształtowaniu środowiska naturalnego. Następstwa zmian kształtu koryta rzecznego są różnorodne, ale te które mają największy wpływ na gospodarowanie nieruchomościami, dotyczą przestrzeni dwuwymiarowej, w której opisywane są granice ewidencyjne.

Aktualnie dla podmiotów katastru ważną stała się wiedza o zasięgu ich praw do nieruchomości. Ustalenie go w strefie erozyjno-akumulacyjnej działalności wód powierzchniowych jest wyjątkowo trudne. Ma to związek z zapisami prawa wodnego, z których wynika, że grunty trwale zajęte przez wodę płynącą, w sposób naturalny, stają się własnością właściciela wody.

Dla określenia zmian linii brzegowych, z których wynikać mogą zmiany w konfiguracji granic katastralnych, porównać należy obowiązującą ewidencję gruntów i budynków z aktualną sytuacją terenową.

Analizy prezentowane w pracy przeprowadzono dla fragmentu koryta rzeki Wisła przed Krakowem. Autorzy wykorzystali w tym celu operat założenia ewidencji gruntów z lat 70-tych XX wieku oraz zdjęcia lotnicze wykonane podczas modernizacji i aktualizacji baz danych LPIS w 2009 roku. Dokonując sprawdzenia położenia koryta rzecznego na przestrzeni nieco ponad 3-ch dekad, wskazali miejsca gdzie granice powinny zostać ustalone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

* Praca powstała w ramach badań statutowych Katedry Geomatyki w roku 2012, nr 11.11.150.006.

THE EFFECT OF CHANGES IN THE BORDERS OF RIVERS FOR CADASTRAL' S BOUNDARIES CONFIGURATION

Agnieszka Bieda, Piotr Parzych
AGH University of Science and Technology
e-mail: bieda@agh.edu.pl, parzych@agh.edu.pl

Key words: cadastre, configuration of boundaries, borders of river

Abstract

Rivers play an important role in shaping the environment. Consequences of changes in the shape of riverbed are diverse, but those that have the greatest impact on the management of real estate, are related into two-dimensional space in which registration boundaries are described.

Currently, for cadastre participator, knowledge about the extent of their rights to property became important. Fixing it in the zone of erosion-accumulation activity of surface waters is extremely difficult. This is related to the provisions of water law, which show that the land permanently occupied by the flowing water in a natural way, become the property of the owner of the water.

To determine the changes in boundary lines, which can follow by configuration changes in cadastral boundaries, should be compared valid records of land and buildings with the present terrains situation.

Analyses presented in the work was carried out for passage of the Vistula River before Krakow. The authors used for this to purpose handlebar of land registry assumptions from the 70s of the twentieth century and aerial photos taken during the modernization and updating LPIS database in 2009. During checking the position over the riverbed just over 3-ch decades, pointed out the place where the boundaries should be established according to applicable law.

ANALIZA OPŁAT ADIACENCKICH NA PRZYKŁADZIE GMINY SŁUPSK

Leszek Dawid

Katedra Geodezji

Politechnika Koszalińska

e-mail: leszek.dawid@tu.koszalin.pl

Słowa kluczowe: *opłaty adiacenckie, analiza, gmina*

Streszczenie

Przedmiotem artykułu jest analiza opłat adiacenckich (OA) stanowiących jedną z grup opłat od nieruchomości. Z założenia opłaty te są źródłem pokrycia - w całości lub w części - kosztów, jakie poniósł Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w związku z wykonywaniem i realizacją wyodrębnionych zadań własnych. Opłaty adiacenckie mogą być więc skutecznym narzędziem, za pomocą którego gmina może wykonywać swoje zadania inwestycyjne, co może skutkować jej rozwojem gospodarczym. Z drugiej strony OA budzą wiele wątpliwości, co do słuszności ich istnienia, ustalania ich wielkości i sposobu zapłaty. Coraz częściej właściciele nieruchomości odwołują się od decyzji wójta, burmistrza czy prezydenta miasta do SKO (Samorządowe Kolegium Odwoławcze), nie zgadzając się z ich naliczaniem.

Celem artykułu jest analiza OA naliczanych w gminie wiejskiej Słupsk w latach 2006-2010 związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek podziału nieruchomości i budowy infrastruktury technicznej. Celem analizy są OA w kontekście: prawidłowości ich naliczania zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (istnienie uchwały rady gminy o naliczaniu tej opłaty, wzrost wartości nieruchomości oraz czas naliczania), ich wpływu na budżet gminy, na rozwój infrastruktury gminy, liczby naliczanych decyzji i odwołań do SKO.

THE ANALYSIS OF ADJACENT PAYMENTS ON THE EXAMPLE OF SŁUPSK COMMUNITY

Leszek Dawid

*Department of Geodesy
Technical University of Koszalin
e-mail: leszek.dawid@tu.koszalin.pl*

Key words: *adjacent payments, analysis, community*

Abstract

The subject of the article is an analysis of adjacent payments that is one of groups of real estate payments. The assumption is that these payments are designed for covering – completely or in part – costs incurred by the Treasury or a local government unit in connection with executing their tasks. Therefore adjacent payments may be an effective way of an economic development of communities. On the other hand, there is many controversies concerning the rightness of their existence, setting their amount and way of paying. More and more often real estate owners appeal against a decision of a mayor in Council Court of Appeal.

The aim of the article is to analyse adjacent payments set in rural community of Słupsk in years 2006-2010 and connected with the increase of real estate value that taken place as a result of its division and creating an infrastructure. Adjacent payments in this article are analysed in context of the correctness of their setting in accordance with Land Management Act (an existence of the community council's resolution about calculating this payment, rise of real estate value and time of calculating), their impact on the community budget and a development of community infrastructure, number of calculated decisions and appeals to Council Court of Appeal.

ZOBOWIĄZANIA GMINY WYNIKAJĄCE Z PLANU MIEJSCOWEGO W ZAKRESIE BUDOWY DRÓG

Maria Hełdak, Agnieszka Stacherzak, Jan Kazak

Katedra Gospodarki Przestrzennej

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

e-mail: maria.heldak@up.wroc.pl, agnieszka.stacherzak@up.wroc.pl,

jan.kazak@up.wroc.pl

Słowa kluczowe: *budowa dróg, plan miejscowy, cel publiczny*

Streszczenie

Stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, budowa dróg publicznych i linii kolejowych jest celem publicznym. Nieruchomości położone na terenach przeznaczonych pod cele publiczne mogą być wyłączone w przypadku braku możliwości pozyskania ich w trybie cywilno-prawnym.

Budowa i utrzymanie dróg gminnych należy do zadań własnych gminy. Zarządcą dróg gminnych jest wójt (burmistrz, prezydent miasta). W granicach miast na prawach powiatu zarządcą wszystkich dróg publicznych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, jest prezydent miasta. Zaliczenie drogi do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu.

Działki gruntu wydzielone pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych stają się z mocy z prawa własnością podmiotów publicznoprawnych z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna lub z dniem wejścia w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.

Z budową i utrzymaniem dróg gminnych wiążą się duże koszty obciążające budżet gmin, związane m.in. z przejęciem terenów komunikacji publicznej za odszkodowaniem, budową drogi oraz bieżącym utrzymaniem drogi (naprawa nawierzchni, odśnieżanie).

W pracy przedstawiono problematykę związaną z zadaniami gminy w odniesieniu do dróg gminnych oraz szacowania wartości dróg publicznych, a następnie wskazano rozwiązania przyjmowane przez gminy w celu obniżenia kosztów realizacji projektów planów miejscowych.

OBLIGATIONS OF COMMUNE ARISING FROM LOCAL PLAN IN THE RANGE OF ROAD CONSTRUCTION

Maria Hełdak, Agnieszka Stacherzak, Jan Kazak

*Katedra Gospodarki Przestrzennej
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
e-mail: maria.heldak@up.wroc.pl, agnieszka.stacherzak@up.wroc.pl,
jan.kazak@up.wroc.pl*

Key words: *road construction, local plan, public purpose*

Abstract

According to act of parliament called "Law on Real Estate Management" construction of public roads and railway lines is a public purpose. Properties located in areas designed for public purposes may be expropriated. This case may occur if there is no possibility to obtain them in the civil-law procedure. Building and maintenance of communal roads are own tasks of commune. Village-mayor (mayor, city president) is a manager of communal roads. In the boundary of cities functioning on district law, manager of all public roads (except motorways and expressways) is a president of the city. Classification of road to category of municipal roads is followed by resolution of municipal council after opinion of proper district administration. Parcels allocated for new public roads or for widening existing public roads become (according to law regulations) public bodies properties [with the date on which decision of property division became final or with the date of entry into force of the resolution of municipal council of land consolidation and division]. Construction and maintenance of municipal roads imply large costs for the budget of commune, such as those associated with land of public transport overtaking (overtaking for compensation), construction of road and maintenance of road (e.g. pavement repair, snow removal, etc.). Issues of municipal roads as task of commune, estimating the value of public roads, solutions adopted by municipality in order to reduce costs of realization of local plans projects are main aims of this paper.

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE JAKO FORMA GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PUBLICZNYMI NA PRZYKŁADZIE MIASTA KRAKOWA²

Anita Kwartnik-Pruc, Anna Trembecka

AGH Akademia Górniczo-Hutnicza

e-mail: anita.kwartnik@agh.edu.pl, anna.trembecka@agh.edu.pl

Słowa kluczowe: *użytkowanie wieczyste, grunty publiczne, gospodarowanie
nieruchomościami publicznymi*

Streszczenie

Prawo użytkowania wieczystego jest prawem rzeczowym, które wzbudza w ostatnich latach wiele zainteresowania.

W ramach przeprowadzonych badań Autorki za cel pracy postawiły sobie analizę struktury stanu własności gruntów miasta Krakowa, ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym jak również strukturę podmiotów prawa użytkowania wieczystego. Przeprowadzona analiza wykazała systematyczne zmniejszanie się powierzchni gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste. Zwrócono również uwagę na różną strukturę użytkowników wieczystych w zależności od właściciela gruntu. Zwiększająca się natomiast liczba użytkowników wieczystych jest spowodowana m.in. ustanawianiem przez spółdzielnie mieszkaniowe odrębnej własności lokali, z którymi związane jest prawo użytkowania wieczystego gruntów.

Ze względu na wzrost cen nieruchomości systematycznie dokonywana jest także przez miasto Kraków aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W ramach badań autorki dokonały również analizy wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości miasta Krakowa oraz dochodów uzyskiwanych z tytułu aktualizacji tych opłat.

² Praca zrealizowana w ramach badań statutowych Katedry GliB nr 11.11.150.005

PERPETUAL USUFRUCT AS A FORM OF MANAGEMENT OF PUBLIC PROPERTY ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF KRAKOW

Anita Kwartnik-Pruc, Anna Trembecka

Department of Geodetic Engineering and Construction

AGH University of Science and Technology

e-mail: anita.kwartnik@agh.edu.pl, anna.trembecka@agh.edu.pl

Abstract

The right of perpetual usufruct is a right in rem, which in recent years has been raising much interest.

The Authors, within the conducted studies, set themselves a purpose to analyze the structure of land ownership status of the city of Krakow, with particular emphasis on real property remaining in perpetual usufruct, as well as the structure of the entities with the rights to perpetual usufruct. The conducted analysis revealed a systematic decrease in the area of the land transferred for perpetual usufruct. Attention was also drawn to the different structure of perpetual users, depending on the land owner. The increasing number of perpetual users, however, results from housing cooperatives establishing separate property ownership, which is associated with a right to perpetual usufruct of land.

Due to the increase in property prices, the city of Krakow also systematically carries out updates of the fees for perpetual use. The scope of the study also includes an analysis, carried out by the Authors, of the amount of fees for perpetual usufruct of properties belonging to the city of Krakow, as well as the income generated from the update of these fees.

PROBLEMATYKA PRAWNA NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA - WYBRANE ZAGADNIENIA

Krystyna Celarek

Katedra Prawa Administracyjnego

Wyższa Szkoła Biznesu w Dąbrowie Górniczej

e-mail: krystynacelarek@poczta.fm

Słowa kluczowe: *nieruchomości, gospodarowanie nieruchomościami, wykaz nieruchomości Skarbu Państwa.*

Streszczenie

Problematyka prawna nieruchomości Skarbu Państwa jest zagadnieniem niezwykle istotnym i obszernym. Jednym z istotnych zagadnień problematyki prawnej nieruchomości Skarbu Państwa jest regulowanie stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa.

W niniejszym opracowaniu podjęto próbę zwrócenia uwagi na zagadnienie prawne dotyczące znaczenia uregulowania stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa oraz ujawnienia prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych dla procesu gospodarowania nieruchomościami. Starano się wykazać, iż jest to jedno z najistotniejszych zadań gwarantujące prawidłową realizację pozostałych zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Zwrócono jednocześnie uwagę na szczególną rolę starostów jako organów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej w tym procesie.

LEGAL ASPECTS OF TREASURY REAL ESTATE – SELECTED ISSUES.

Krystyna Celarek

*The Academy of Business in Dąbrowa Górnicza
e-mail: krystynacelarek@poczta.fm*

Key words: *real estate, real estate management, Treasury's real estate register.*

Abstract

The legal aspects of Treasury real estate are a very important and extensive issue. One of the crucial issues in the legal aspects of Treasury real estate is the regulation of the legal status of the Treasury's real estate.

In this study, an attempt has been made to draw attention to legal aspects of the importance of regulating the legal status of Treasury real estate and the disclosure of ownership of the Treasury's real estate in the land and mortgage registers for the management of real estate. It has been shown that this is one of the most important tasks for ensuring proper realisation of the remaining tasks in the management of Treasury real estate. At the same time, the particular role of council leaders as the executive authorities for the Government in this process is noted.

PROBLEMATYKA WYWŁASZCZEŃ POD INWESTYCJE LINIOWE

Aleksandra Szabat-Pręcikowska

Katedra Geomatyki

Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

e-mail: aszabat@agh.edu.pl

Słowa kluczowe: *wywłaszczenie, inwestycje liniowe, autostrady, kolej, „specustawy”*

Streszczenie

Podstawowa regulacja prawna dotycząca prawa własności i wywłaszczenia nieruchomości znajduje się w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Sprawą oczywistą jest, że odebranie komukolwiek prawa własności możliwe jest jedynie w przypadku, gdy spełnione są łącznie dwa warunki: wywłaszczenie dokonywane jest na cele publiczne oraz że dokonywane jest za słusznym odszkodowaniem.

Wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość albo jej część. W wyniku przeprowadzanych procesów wywłaszczeniowych zakłócony zostaje dotychczasowy porządek przestrzeni. Nowa struktura gruntów często wymaga modernizacji. Zdarza się, że dotychczasowy właściciel wywłaszczonej części nieruchomości ma utrudniony dostęp do tejże nieruchomości. Nieruchomość może okazać się niezdatna do dalszego prawidłowego wykorzystania. W celu racjonalnego i prawidłowego wykorzystywania nieruchomości, choćby do produkcji rolnej, najodpowiedniejszym wyjściem z tego typu trudnych dla właściciela nieruchomości sytuacji okazuje się przeprowadzenie scaleń i podziałów lub wymiany gruntów. W dobie bardzo intensywnych prac budowy dróg i linii kolejowych na terenie naszego kraju wspomniane rozwiązania rokują prawidłowe procesy gospodarowania nieruchomościami.

THE ISSUE OF EXPROPRIATION OF LINEAR INVESTMENT PROJECTS

Aleksandra Szabat-Pręcikowska

Department of Geomatics

AGH University of Science and Technology in Cracow

e-mail: aszabat@agh.edu.pl

Key words: *expropriation, linear investments, highways, railways, 'the special acts'*

Abstract

As a preliminary point it should be noted that the basic legal regulation concerning the ownership and expropriation of real estate are located in the Polish Constitution and in the real estate management act dated 21 August 1997. It is obvious that capturing someone's property rights is possible only if two requirements are met: the expropriation is made for public purposes and the compensation is just.

Expropriation may concern the whole property or only its part. It is not uncommon that the previous owner of the partly expropriated real estate has limited access to that property, and worse, it appears unsuitable for continued correct use. For rational and proper use of real estate, even for agricultural production, the most relevant solution for this type of situation difficult for the property owner, appears performing real estate consolidation and divisions or land exchange. In the time of a very intense road and railways construction work all over the country, these solutions promise proper land administration.

PROBLEMATYKA PRZYJĘCIA GRANIC NIERUCHOMOŚCI DO PODZIAŁU W ASPEKTCIE JEDNOLITOŚCI WYKONYWANIA PRAC GEODEZYJNYCH

Marcin Karabin, Magdalena Karabin

Zakład Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Politechnika Warszawska

e-mail: m.karabin@interia.pl, magda_karabin@go2.pl

Słowa kluczowe: *podział nieruchomości, przyjęcie granic nieruchomości do podziału*

Streszczenie

W artykule wykonano analizę dokumentacji geodezyjno-prawnej z wybranych postępowań podziałowych – wykonanych w różnych powiatach województwa mazowieckiego i przez różnych wykonawców prac geodezyjnych. W pracach tych przeanalizowane zostały czynności przyjęcia granic nieruchomości do podziału i zawartość dokumentacji powstałej z ich wykonania pod kątem zgodności z obecnie obowiązującymi uregulowaniami prawnymi. Dokonano także próby odpowiedzi na pytanie czy zachowana została zasada jednolitości wykonywania prac geodezyjnych oraz na ile przejrzyste uregulowania prawne mamy w zakresie przyjmowania granic nieruchomości do podziału i czy istnieje konieczność zmian tych przepisów.

PROBLEMS CONCERNED ADOPTION OF BOUNDARIES OF THE SUBDIVIDED PARCELS IN THE CONTEXT OF UNIFORMITY OF SURVEYING WORKS

Marcin Karabin, Magdalena Karabin

Department of Cadastre and Land Management

Warsaw University of Technology

e-mail: M.Karabin@interia.pl, magda_karabin@go2.pl

Key words: *parcel subdivision, boundaries*

Abstract

In paper there were done analysis of the geodetic and cartographic documentation concerned the process of parcel subdivision made by different surveyors from different parts of Mazovia Voivodship. During the subdivision process one of the most important problem is an adoption of boundaries of the subdivided parcel. There were done analysis of an execution of this task and of the content of documentation prepared by surveyors. Analysis of the conformity with legal rules concerned this task were also done.

WYBRANE PROBLEMY GOSPODAROWANIA GMINNYMI NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKANIOWYMI NA PRZYKŁADZIE SZCZECINA

Dorota Sawicka

Katedra Ekonometrii i Statystyki

Uniwersytet Szczeciński

e-mail: *dorotasawicka@poczta.fm*

Słowa kluczowe: *nieruchomości gminne, problemy gospodarowania nieruchomościami*

Streszczenie

W artykule przedstawiono wybrane problemy ekonomiczne oraz społeczne gospodarowania gminnymi nieruchomościami mieszkaniowymi. Dokonano analizy czynników mających wpływ na stan gminnego zasobu mieszkaniowego Szczecina. Dodatkowo poddano analizie dotychczasową strategię gospodarowania gminnymi nieruchomościami mieszkaniowymi. Wnioski z przeprowadzonych analiz powinny umożliwić wyznaczenie nowych kierunków służących optymalnemu wykorzystaniu posiadanego zasobu nieruchomości przez gminę Szczecin.

SELECTED PROBLEMS OF MANAGEMENT OF COMMUNAL REAL ESTATE FOR EXAMPLE SZCZECIN

Dorota Sawicka

Department of Econometrics and Statistics

University of Szczecin

e-mail: dorotasawicka@poczta.fm

Key words: *communal real estate, problems of management*

Abstract

In the article provides a summary of selected issues of economic and social management of communal real estate. An analysis of factors affecting the status of the municipal housing of Szczecin. In addition, explores the past strategy for the management of communal real estate. The conclusions of the analysis should allow for the designation of new directions for the optimal use of resource of immovable property by the municipality of Szczecin.

ANALIZA WYŁĄCZANIA GRUNTÓW LEŚNYCH Z PRODUKCJI NA PRZYKŁADZIE REGIONALNEJ DYREKCJI LASÓW PAŃSTWOWYCH W SZCZECINIE W LATACH 1998-2011

Joanna Cymerman

Katedra Geoinformatyki

Politechnika Koszalińska

e-mail: joanna.cymerman@wbiis.tu.koszalin.pl

Słowa kluczowe: *grunty leśne, wyłączenie gruntów leśnych z produkcji.*

Streszczenie

Artykuł poświęcono problematyce wyłączenia gruntów leśnych z produkcji. W pierwszej części opracowania przeprowadzono analizę teoretyczno-prawną przyjętego problemu badawczego. W drugiej części zaprezentowano wyniki przeprowadzonych badań empirycznych dotyczących wyłączenia gruntów leśnych z produkcji na obszarze działania Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie w latach 1998-2011, uwzględniając m.in.: liczbę wydanych decyzji, rodzaj wyłączenia (trwale, czasowe), kierunki wyłączeń (przemysłowe, komunikacyjne, rekreacyjne, kopalniane, osiedlowe, pozostałe), status prawny lasu (państwowy, prywatny).

ANALYSIS OF THE EXCLUSION OF FOREST LANDS FROM PRODUCTION, USING THE EXAMPLE OF THE REGIONAL MANAGEMENT OF STATE FORESTS IN SZCZECIN IN THE YEARS 2000-2010

Joanna Cymerman

Department of Geoinformatics

Koszalin University of Technology

e-mail: joanna.cymerman@wbiis.tu.koszalin.pl

Key words: forest lands, exclusion of forest lands from production.

Abstract

This article focuses on the problem of excluding forest lands from production. The first section will elaborate on the leading legal-theoretical analysis accepted on this research problem. In the second section is presented the leading empirical results of tests concerning the exclusion of forest ground from production in the area governed by the Regional Management of State Forests in Szczecin in the years 1998-2011, taking into consideration, among other things: the amount of decisions dispensed, excluded genres (sustainability, time-frame), types of exclusion (industrial, communicative, recreational, fossil fuels, settlement area, extant), legal status of forests (state, private).

ANALIZA WYBRANYCH PROCEDUR GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PUBLICZNYMI W UJĘCIU MIĘDZYNARODOWYM³

Marta Gross

*Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: marta.depta@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: *nieruchomość publiczna, gospodarowanie nieruchomościami*

Streszczenie

Gospodarowanie nieruchomościami publicznymi, ze względu na ich specyfikę, jest przedmiotem zainteresowań przede wszystkim na forum międzynarodowym. Wypracowanie odpowiednich procedur gospodarowania w dobie światowego kryzysu jest jak najbardziej aktualne. Problemem jest jednak ich złożoność i utrudniona porównywalność.

W pracy przedstawiono porównanie systemów gospodarowania nieruchomościami publicznymi w wybranych krajach świata, tzn. nieruchomości stanowiących własność państwową oraz jednostek samorządu terytorialnego. W tym celu posłużono się materiałami otrzymanymi ze stworzonych wcześniej ankiet, wypełnionych przez ekspertów w tym zakresie oraz pracami badawczymi m.in. takich organizacji międzynarodowych, jak Międzynarodowa Federacja Geodetów (FIG) czy Organizacja Narodów Zjednoczonych do Spraw Wyżywienia i Rolnictwa (FAO).

³ Projekt został sfinansowany ze środków Narodowego Centrum Nauki w ramach umowy Nr 2094/B/T02/2011/40

ANALYSIS OF CHOSEN REAL ESTATE MANAGEMENT PROCEDURES IN THE INTERNATIONAL ASPECT⁴

Marta Gross

*Department of Land Management and Regional Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: marta.depta@uwm.edu.pl*

Key words: *public real estate, real estate management*

Abstract

Public real estate management, because of its specificity, is primarily the subject of interest in the international forum. Elaborating appropriate management procedures in the current global crisis is the most up to date. However, the problem is their complexity and difficult of comparability.

This paper presents comparing of the public real estate management systems in selected countries (it means real estates owned by the state and local self-government units). For this purpose there were used materials obtained from previously created questionnaires, completed by the experts in this field, and researches such international organizations as International Federation of Surveyors (FIG) and Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO).

⁴ The project was funded by the National Science Centre on the basis of the contract No. 2094/B/T02/2011/40

STRATEGIE MARKI - MOŻLIWOŚCI ZASTOSOWANIA W ZARZĄDZANIU MARKĄ NIERUCHOMOŚCI

Aleksandra Łuzna

Katedra Zarządzania Komunikacją i Public Relations

Uniwersytet w Lipsku

e-mail: a.luzna@gmail.com

Słowa kluczowe: *marketing nieruchomości, marki nieruchomości*

Streszczenie

Artykuł podejmuje próbę adaptacji teorii marki odnośnie opcji strategicznych architektury marki dla marek nieruchomości. Celem artykułu jest identyfikacja i propozycja systematyzacji praktykowanych oraz możliwych rozwiązań w zakresie strategii statycznych oraz dynamicznych. Odnośnie opcji statycznych szczególną uwagę poświęcono kwestii integracji horyzontalnej i wertykalnej portfela marek. W obrębie opcji dynamicznych skupiono się natomiast na analizie form ekspansji i dywersyfikacji marek nieruchomości.

BRAND STRATEGIES – POSSIBILITIES OF APPLICATION IN REAL ESTATE BRAND MANAGEMENT

Aleksandra Łuzna

University of Leipzig

Faculty of Communication Management and Public Relations

e-mail: a.luzna@gmail.com

Key words: *real estate marketing, real estate branding*

Abstract

The article makes an attempt to adapt the brand architecture theory for the purposes of the real estate branding. The aim of the article is to identify and systematize practiced and possible options regarding the static and dynamic brand architecture strategies. Within the static options the focus lies on the matter of the horizontal and vertical integration of the brand portfolio. In relation to the dynamic options the analysis highlights the forms of brand expansion and diversification.

BARIERY INFORMACYJNE W DZIAŁALNOŚCI ZAWODOWEJ ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

Katarzyna Śmietana, Elżbieta Zagórska

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

e-mail: katarzyna.smietana@ue.katowice.pl, elzbieta.zagorska@ue.katowice.pl

Słowa kluczowe: *bariery informacyjne, zarządzanie nieruchomościami*

Streszczenie

Barierę informacyjną uznaje się jako istotny czynnik ograniczający sprawność procesów decyzyjnych inicjowanych przez uczestników rynku. Na rynku nieruchomości dostępność informacji oraz ich użyteczność warunkuje sprawność podmiotów zajmujących się jego obsługą. Wzrost dostępności informacji i jej jakości przy założeniu obniżania kosztu jej pozyskiwania służy profesjonalizacji obsługi rynku i w efekcie zwiększaniu jego efektywności. Wraz ze wzrostem poziomu efektywności informacyjnej rynku, sprawniejsze (efektywniejsze) stają się działania jego uczestników. Bariery informacyjną wyznacza poziom użyteczności informacji pozyskiwanych przez uczestników rynku.

Jako cel artykułu przyjęto zidentyfikowanie barier informacyjnych w odniesieniu do działalności zawodowej zarządców nieruchomości, których działalność obejmuje segment nieruchomości komercyjnych, prezentując wyniki przeprowadzonych badań ankietowych, w ramach zrealizowanego projektu „Bariery informacyjne rozwoju rynku nieruchomości. Polska na tle wybranych krajów. II ETAP BADAŃ”.

INFORMATION BARRIERS IN THE PROFESSIONAL ACTIVITY OF A PROPERTY MANAGER

Katarzyna Śmietana, Elżbieta Zagórska

Department of Investments and Real-Estate

University of Economics in Katowice

e-mail: katarzyna.smietana@ue.katowice.pl, elzbieta.zagorska@ue.katowice.pl

Key words: *information barriers, property management*

Abstract

An information barrier is considered an important factor limiting the efficiency of decision-making processes initiated by market participants. The availability of information on the property market determines the efficiency of entities handling the market support. Increase in the availability and quality of information and the assumed reduced cost of its acquisition serve the professionalisation of market support and in effect increase market efficiency. The increase in the level of informational efficiency of the market results in greater efficiency (effectiveness) of market participants' activities. An information barrier is determined by the level of usefulness of information acquired by market participants.

The aim of the paper was to identify information barriers in relation to the professional activity of property managers by presenting the results of surveys carried out within the completed project "Information barriers in the property market development. Poland versus selected countries. II PHASE OF STUDY.

DANE GEODEZYJNE JAKO PODSTAWA WERYFIKACJI INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH W ASPEKCIE ICH WYKORZYSTANIA W SYSTEMIE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI POLICJI

Dorota Latos

*Wydział Inżynierii Lądowej i Geodezji
Wojskowa Akademia Techniczna
e-mail: dlatos@wat.edu.pl*

Słowa kluczowe: dane, źródła danych, system do zarządzania, weryfikacja

Streszczenie

W Systemie Zarządzania Nieruchomościami Policji SZaNP gromadzonych jest wiele danych o nieruchomościach. Są to dane dotyczące głównie zarządzania nieruchomościami, takie jak: koszty poniesione na remonty, naprawy, opłaty związane z eksploatacją. Podstawowym zadaniem systemu jest usprawnienie zarządzania nieruchomościami poprzez lepsze wykorzystywanie wspomnianych danych za pomocą tworzenia różnych raportów, analiz, wyszukiwanie obiektów według wielu dedykowanych zapytań atrybutowych - przestrzennych oraz przeglądanie danych w formie tabelarycznej, czy też wykonywanie zestawień lub wykresów decyzyjnych. W publikacji przedstawiony zostanie problem pozyskania, przetworzenia i weryfikacji danych pochodzących z różnych źródeł, w celu wykorzystania ich w systemie do zarządzania nieruchomościami.

Szczególne uwaga poświęcona będzie weryfikacji danych, w tym weryfikacji w oparciu o dane geodezyjne, która jest nieodzownym etapem przy budowaniu jakiegokolwiek systemu zarządzania, niezbędna do jego stworzenia i prawidłowego działania. Weryfikacja danych pozwoli również odpowiedzieć na pytanie na ile zgromadzone dotychczas przez Policję dane są aktualne i zgodne ze stanem faktycznym.

Praca realizowana jest jako projekt rozwojowy finansowany ze środków na naukę w latach 2010 - 2012.

REAL ESTATE DATA SOURCES AND THEIR VERIFICATION DUE TO EXPLOITATION OF THE DATA IN GIS MANAGEMENT SYSTEM FOR STATE REAL ESTATE

Dorota Latos

*Military University of Technology
Faculty of Civil Engineering and Geodesy
dlatos@wat.edu.pl*

Key words: data, data source, management system, verification

Abstract

The GIS Management System for State Real Estate (the SZaNP System) gathers together many data which are related to immovables theme. Mainly those data are concerning a property management aspects like renovation and repair costs or operational expenditures. The most basic task foreseen for the system is, that it will improve the real assets administration thanks to better use of previously mentioned data sets. As the tools of the administration – the end user of the system will be equipped with the ability of creating many different sorts of reports, analyses and dedicated spatial or attribute queries. The user will also be able to visualize the results on the map screen or as a table views.

As it is commonly known – the most important component of any GIS system are data. If quality of data (precision, completeness, timeliness) doesn't meet requirements, there is very high level of risk that the results given by the system will be not acceptable. Therefore in every GIS implementation, the data have to be cross-checked before loading to a data server and after, and along the existence of the system. Examination of data is especially crucial when data are gathered from many different origins of various formats.

DORADZTWO W ZAKRESIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI DOTYCZĄCE PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

Marian Kowalczyk

Institut Geodezji

Dolnośląska Szkoła Wyższa we Wrocławiu

e-mail: geo-kow-mar@wp.pl

Słowa kluczowe: *doradztwo nieruchomościowe, podziały nieruchomości, opłaty adiacenckie, developing nieruchomości*

Streszczenie

W publikacji opisano aspekty prawne i geodezyjne oraz aspekty ekonomiczne podziałów nieruchomości. Dokonano analizy opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości we Wrocławiu w latach 2009-2011. Wskazano na znaczenie podziałów nieruchomości w procesach deweloperskich typu land development. Poruszona problematyka z zakresu geodezji katastralnej i wyceny nieruchomości mieści się w doradztwie nieruchomościowym wprowadzonym do ustawy o gospodarce nieruchomościami w 2003 roku.

CONSULTANCY FOR REAL ESTATE SUBDIVISION

Marian Kowalczyk

Institute of Geodesy

University of Lower Silesia in Wrocław

e-mail: geo-kow-mar@wp.pl

Key words: *real estate consultancy, real estate subdivision, adjacent payment, real estate developing*

Abstract

The publication describes the legal, geodesic and economic aspects of real estate division. The main topic includes the analysis of adjacent payment for real estate division in Wrocław for the years 2009-2011; the importance of real estate division in land development process has been stressed.

The issues of cadastral geodesy and valuation of real estate are in the field of the real estate consultancy introduced to the Act on Real Estate Management in 2003.

PROBLEMATYKA ZDEFINIOWANIA LOKALU W ASPEKcie GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

Marcin Karabin

Zakład Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Politechnika Warszawska

e-mail: M.Karabin@interia.pl

Słowa kluczowe: *kataster nieruchomości, lokal, nieruchomość wspólna*

Streszczenie

W artykule dokonano analizy wybranych postanowień sądowych (orzecznictwo) związanych z problematyką zdefiniowania lokalu, pomieszczeń przynależnych i nieruchomości wspólnej. Wskazano na konsekwencje nieprecyzyjnych uregulowań w tym zakresie w aspekcie gospodarowania nieruchomościami oraz rejestracji lokali w katastrze i księgach wieczystych. Na tle przytoczonego orzecznictwa podjęto próbę wyjaśnienia wątpliwości związanych z definiowaniem omawianych obiektów.

PROBLEMS CONCERNED THE DEFINITION OF PREMISES IN A CONTEXT OF REAL PROPERTY MANAGEMENT

Marcin Karabin

*Department of Cadastre and Land Management
Warsaw University of Technology
e-mail: M.Karabin@interia.pl*

Key words: *cadastre, premises, common property*

Abstract

In paper there is shown analysis of chosen judgments concerned the definition of premises, accessory rooms and common property. There is pointed at consequences of not precise regulations in the context of real estate management and registration of premises in cadastre and land register.

RYNEK USŁUG ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W DOBIE KRYZYSU GOSPODARCZEGO

Katarzyna Najbar

Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

e-mail: najbark@uek.krakow.pl

Słowa kluczowe: *rynek usług zarządzania nieruchomościami, czynniki rozwoju rynku usług zarządczych*

Streszczenie

Rynek usług zarządzania nieruchomościami jest rynkiem pomocniczym dla rynku nieruchomości, którego faza oraz stan rozwoju jest uzależniony od sytuacji gospodarczej w danym kraju i na świecie. W swoim artykule Autorka stara się dowieść, iż rynek usług zarządczych rozwija się najszybciej w czasie kryzysu gospodarczego.

PROPERTY MANAGEMENT SERVICE MARKET IN TIMES OF ECONOMIC CRISIS

Katarzyna Najbar

*Department of Real Estate and Investment Economics
Cracow University of Economics
e-mail: najbark@uek.krakow.pl*

Key words: *property management services market*

Abstract

Property management services market is a secondary market for real estate, and the phase of the development is dependent on the economy of the country and the world. In this article the author tries to prove that the market for management services is growing rapidly in times of economic crisis.

PRAWNY I FISKALNY ASPEKT POSIADANIA GARAŻY *

Jarosław Bydłosz, Józef Maślanka, Piotr Parzych

AGH Akademia Górniczo-Hutnicza

e-mail: *bydlosz@agh.edu.pl, podwilk@agh.edu.pl, parzych@agh.edu.pl*

Słowa kluczowe: *ewidencja gruntów i budynków, wycena nieruchomości, garaże, miejsca parkingowe*

Streszczenie

W publikacji autorzy podjęli się wyjaśnienia nieścisłości w przepisach prawnych dotyczących posiadania prawa własności do garażu oraz do miejsc parkingowych w garażach wielostanowiskowych. Wskazano na rozbieżności w kwalifikowaniu tego typu obiektów w ewidencji gruntów i budynków. Zróżnicowanie wynikające z tego tytułu wpływa w pewnym zakresie na wysokość należnego podatku od nieruchomości. Omówiono wybrane orzecznictwo sądów istniejące w omawianym temacie i zaproponowano sposoby rozwiązań problemu.

* Praca jest związana z realizacją Badań Statutowych nr 11.11.150.006, prowadzonych w Katedrze Geomatyki AGH.

THE LEGAL AND FISCAL ASPECT OF PARKING PLACES OWNERSHIP

Jarosław Bydłosz, Józef Maślanka, Piotr Parzych

AGH University of Science and Technology

e-mail: bydlosz@agh.edu.pl, podwilk@agh.edu.pl, parzych@agh.edu.pl

Key words: *ground and building cadastre, real estate's valuation, garages, parking places*

Abstract

The authors tried to explain legal inconsistencies connected with ownership rights to garages and ownership rights to parking places situated in parking lots inside the residential buildings. The ambiguities during registering such objects in ground and building cadastre were described in the paper. This results in different due real estate's tax rates. The administrative jurisdiction concerning this problems and proposed solutions were presented here.

**„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA
NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI”**

„Journal of the Polish Real Estate Scientific Society”

RADA NAUKOWA

prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK

*(Uniwersytet Łódzki, Poland)
(przewodnicząca, chairman)*

dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM
*(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)
(wiceprzewodniczący, vice-chairman)*

prof. Rachelle ALTERMAN

(Technion – Israel Institute of Technology, Israel)

Aurílio Sérgio C. CAIADO

(University de Sorocaba, Brazil)

prof. dr hab. inż. Andrzej HOPFER

(Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami, Poland)

prof. Davorin Kereković

(University of Zagreb, Croatia)

prof. George MATYSIAK

(University of Reading, United Kingdom)

prof. dr hab. inż. Bogdan Ney

(Instytut Geodezji i Kartografii w Warszawie, Poland)

prof. K.N. Oleksiy TERESCHUK

(Chernihiv State Institute of Economic and Management, Ukraine)

prof. Kauko Jussi VIITANEN

(Helsinki University of Technology, Finland)

prof. Ian WILLIAMSON

(University of Melbourne, Australia)

(członkowie, members)

dr inż. Mirosław Belej

*(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)
(sekretarz secretary)*

**„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA
NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI”**

„Journal of the Polish Real Estate Scientific Society”

REDAKTOR NACZELNY

prof. dr hab. inż. Sabina ŻRÓBEK

(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)

REDAKTORZY JĘZYKOWI

mgr Aleksandra RÓŻAŃSKA

(Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Poland)

Język polski

prof. Richard GROVER

(Oxford Brookes University, United Kingdom)

Język angielski

REDAKTOR STATYSTYCZNY

prof. zw. dr hab. Józef HOZER

(Uniwersytet Szczeciński, Poland)

REDAKTORZY TEMATYCZNI

prof. dr hab. inż. Ryszard ŻRÓBEK

(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)

dr hab. Antoni SOBCZAK, prof. UEP

(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poland)

dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM

(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)

**„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA
NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI”**

„Journal of the Polish Real Estate Scientific Society”

RECENZENCI

prof. dr hab. inż. Zdzisław ADAMCZEWSKI

(Politechnika Warszawska, Poland)

prof. dr hab. inż. Józef CZAJA

(Akademia Hutniczo-Techniczna w Krakowie, Poland)

prof. Maurizio D'AMATO

(Technical University Politecnico di Bari, Italy)

prof. Peter DENT

(Oxford Brookes University, United Kingdom)

dr Iwona Foryś

(Uniwersytet Szczeciński, Poland)

assoc. prof. Tom KAUKO

(Norwegian University of Science and Technology, Norway)

assoc. prof. dr. Esra Dardagan KIBAR

(University of Ankara, Turkey)

dr hab. Sebastian KOKOT

(Uniwersytet Szczeciński, Poland)

prof. dr hab. Adam NALEPKA

(Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Poland)

prof. dr. Sebnem Akipek OCAL

(University of Ankara, Turkey)

dr Sally SIMS

(Oxford Brookes University, United Kingdom)

prof. Nikolaj Siniak

(Belarusian State Technological University, Belarus)

prof. Håvard STEINSHOLT

(Norwegian University of Life Science, Norway)

prof. dr. Maruška ŠUBIC-KOVAČ

(University of Ljubljana, Slovenia)

dr hab. inż. Piotr PARZYCH, prof. AGH

(Akademia Hutniczo-Techniczna w Krakowie, Poland)

dr hab. Ewa SIEMIŃSKA, prof. UMK

(Uniwersytet Mikołaja Kopernika, *Poland*)

prof. Charles SZYPSZAK

(School of Government, *USA*)

prof. Nguyen Khac THOI

(University of Hanoi, *Vietnam*)

dr hab. Maria TROJANEK, prof. UEP

(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, *Poland*)

prof. dr hab. inż. Zofia WIĘCKOWICZ

(Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, *Poland*)

prof. dr hab. inż. Wojciech WILKOWSKI

(Politechnika Warszawska, *Poland*)

prof. dr.-ing Winirch VOß

(Leibniz Universität Hannover, *Germany*)

dr hab. Magdalena Załączna

(Uniwersytet Łódzki, *Poland*)

ISSN 1733-2478
ISBN 978-83-61564-76-8

