

Zarządzanie strategiczne na przykładzie firmy zarządzającej nieruchomościami mieszkaniowymi

WSTĘP 3

ROZDZIAŁ I. PODSTAWOWE POJĘCIA I SPECYFIKA ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI 5

1.1 Definicje i specyfika nieruchomości 5

1.2 Specyfika zarządzania nieruchomościami 10

1.3 Firmy zarządzające nieruchomościami mieszkaniowymi jako organizacje 16

ROZDZIAŁ II. STRUKTURA I OTOCZENIE FIRM ZARZĄDZAJĄCYCH NIERUCHOMOŚCIAMI 27

2.1 Wewnętrzna struktura firm zarządzających nieruchomościami mieszkaniowymi 27

2.2 Otoczenie dalsze i bliższe 32

2.3 Dynamika rynku nieruchomości 38

ROZDZIAŁ III. ASPEKTY PRAWNE I GOSPODARCZE NIERUCHOMOŚCI 43

3.1 Gospodarka nieruchomościami: definicja i wyjaśnienia 43

3.2 Nieruchomość jako obiekt zainteresowania w działalności gospodarczej 49

3.3 Prawne aspekty pojęcia nieruchomości 55

ROZDZIAŁ IV. INTERPRETACJE I ZNACZENIA POJĘCIA NIERUCHOMOŚCI 61

4.1 Znaczenie prawnorzeczowe nieruchomości 61

4.2 Znaczenie wieczystoksięgowe nieruchomości 65

4.3 Rola nieruchomości w zaspokajaniu potrzeb indywidualnych 70

ZAKOŃCZENIE 75

BIBLIOGRAFIA 79

ZAŁĄCZNIKI 83

Rynek nieruchomości to jedna z najbardziej dynamicznych dyscyplin naszej gospodarki.[\[1\]](#)

Pojęcie gospodarka nieruchomościami nie doczekało się jak dotąd jednoznacznego wyjaśnienia. W literaturze przedmiotu można spotkać różne interpretacje, które mają wspólną część związaną z faktem, że w Polsce gospodarka nieruchomościami dotyczy głównie nieruchomości publicznych oraz wpływa, poprzez regulacje szczegółowe, na relacje pomiędzy podmiotami publicznymi a osobami prywatnymi (fizycznymi i prawnymi).[\[2\]](#)

Nieruchomość jako taka (przedmiot materialny, rzecz nieruchoma) staje się coraz częstszym obiektem aktywnego zainteresowania ze strony osób fizycznych i prawnych. Wiąże się to przede wszystkim z wykorzystywaniem nieruchomości w działalności gospodarczej, sferze użyteczności publicznej oraz w obszarze zaspokajania potrzeb indywidualnych (mieszkaniowych, rekreacyjnych, itp.).[\[3\]](#)

Termin prawny „nieruchomość” swym znaczeniem nie różni się w zasadzie od potocznego rozumienia tego pojęcia. Nieruchomość — według słownika — to „dobra nieruchome, nieprzenośne, jak place, budynki, lasy, majątki ziemskie”. W prawie nieruchomość to pewien obszar ziemi (gruntu) i to, co trwale z gruntem związane: z natury (zadrzewienie, roślinność) i naniesienia, w tym zwłaszcza budynki. Obszary gruntu jako części powierzchni ziemi często mają naturalne granice (nierówności, morze, rzeki) co stanowi łatwo zrozumiałą podstawę ich wyodrębnienia. Tam, gdzie nie ma granic naturalnych, wyodrębnieniu służy ustanawianie granic sztucznych, fizycznych lub wirtualnych, pozwalających na dokładne określanie zakresu obszaru.

Można mówić o odróżnieniu znaczenia prawnorzecznego nieruchomości od znaczenia wieczystoksięgowego. Według tego pierwszego nieruchomością będzie „teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych” zaś według drugiego „grunt wpisany do księgi wieczystej stanowi jedna nieruchomość”.

[\[1\]](#) Praca zbiorowa pod red. M. Bryxa, wybrane aspekty finansowania i organizacji rynku nieruchomości. Materiały do studiowania rynku nieruchomości. Zeszyt nr 1, Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2006, s. 7

[\[2\]](#) S. Żróbek, R. Żróbek, J. Kuryj, Gospodarka nieruchomościami z komentarzem

do wybranych procedur, Wydawnictwo Gall, Katowice 2006, s. 7

[3] M. Prystupa, K. Rygiel, Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003, s. 13

To jest gotowa, obroniona praca. Gdyby chcieli Państwo zlecić napisanie zupełnie nowej pracy, to zapraszamy na stronę [pisanie prac](#) - sprawdzony serwis!