

Zbywanie praw najmu nieruchomości lokalowych- usługowych

Wstęp..... 4

Rozdział 1.

Nieruchomości

1.1. Pojęcie nieruchomości w polskim systemie prawnym ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości lokalowych-usługowych
6

1.1.1. Ujęcie prawa cywilnego. Nieruchomość jako składnik mienia..... 6

1.1.2. Ujęcie wieczysto- księgowe..... 7

1.1.3. Nieruchomość jako kategoria ekonomiczna..... 8

1.1.4. Nieruchomości- podział i charakterystyka..... 10

1.1.4.1. Podział według kryterium przedmiotowego..... 12

1.1.4.2. Podział według kryterium podmiotowego16

1.2. Definicja lokalu użytkowego-usługowego..... 17

Rozdział 2.

Gospodarowanie nieruchomościami lokalowo-usługowymi

2.1. Definicja gospodarowania..... 18

2.2. Gospodarowanie zbiorem lokali według podziału funkcjonalnego..... 20

Rozdział 3.

Praktyczne zbywanie praw najmu- rynek najmu

3.1. Umowa najmu (wzory umów najmu)..... 23

3.2. Wynajmujący lokal użytkowy(właściciel/pełnomocnik).....	28
3.3. Najemca lokalu użytkowego.....	29
3.4. Rola właściciela.....	30
3.5. Rola pełnomocnika.....	33

Rozdział 4.

Problemy występujące na rynku najmu

4.1. Obszary problemowe.....	36
4.1.1. Popyt i podaż na lokale użytkowe-usługowe.....	36
4.1.2. Konkurencyjne nieruchomości na rynku najmu.....	38
4.1.3. Niszczenie lokalu w trakcie trwania umowy najmu i niewypłacalność najemców.....	39

Rozdział 5.

Kierunki rozwiązywania problemów związanych z funkcjonowaniem rynku najmu

5.1. Propozycje i kierunki rozwiązań problemów związanych z popytem i podażą.....	40
5.1.1. Badania i analiza rynku najmu nieruchomości	40
5.1.2. Reklama i prezentacja najmu nieruchomości	41
5.1.3. Komputerowy system wielokrotnego oferowania	45
5.1.4. Aktywizacja zleceń i pozyskiwanie najemców	46
5.1.4.1. Analiza potrzeb, preferencji i upodobań klientów.....	46
5.1.4.2. Kontakt z najemcą	47
5. 2. Propozycje i kierunki rozwiązań problemów związanych z konkurencją.....	48
5.2.1. Przegląd konkurencji	48
5.2.2. Badanie preferencji potencjalnych najemców	49
5.3. Propozycje i kierunki rozwiązań problemów związanych z niszczeniem lokalu i niewypłacalnością najemców	51
5.3.1. Uprzednie sprawdzenie zdolności finansowej i wypłacalności najemcy	51

5.3.2. Zabezpieczenie roszczeń.....	51
5.3.2.1. Kaucja	51
5.3.2.2. Inspekcja	52
5.3.3. Wypowiedzenie umowy najmu.....	53

Zakończenie	55
--------------------------	-----------

Bibliografia.....	57
--------------------------	-----------

Spis ilustracji.....	58
-----------------------------	-----------