

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

280

Finanse i nieruchomości w rozwoju lokalnym i regionalnym



Redaktorzy naukowi

Ryszard Brol

Beata Bal-Domańska



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2013

Redaktor Wydawnictwa: Barbara Majewska

Redaktor techniczny: Barbara Łopusiewicz

Korektor: Justyna Mroczkowska

Łamanie: Beata Mazur

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

www.ibuk.pl, www.ebscohost.com,

The Central and Eastern European Online Library www.ceeol.com,

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się na stronie internetowej Wydawnictwa

www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2013

ISSN 1899-3192

ISBN 978-83-7695-321-2

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk: Drukarnia TOTEM

Spis treści

Wstęp.....	9
------------	---

Część 1. Finansowe aspekty działalności jednostek samorządu terytorialnego

Katarzyna Wójtowicz: Samorządowe reguły fiskalne jako sposób przywracania stabilności finansów publicznych – doświadczenia państw UE.....	13
Marek Obrębalski: Kontrowersje wobec „janosikowego” systemu samorządowego finansowego wspierania jednostek samorządu terytorialnego	21
Jarosław Hermaszewski: Nadwyżka operacyjna w analizie sytuacji finansowej gminy Sława w latach 2004-2011	31
Jarosław Skorwider-Namiołko: Zmiany w poziomie własnego potencjału inwestycyjnego gmin w okresie niestabilności finansowej	41
Kinga Wasilewska: Możliwości inwestycyjne gminy wobec rosnącego zadłużenia.....	50
Katarzyna Kokoszka: Nowa perspektywa finansowa Wspólnej Polityki Rolnej Unii Europejskiej 2014-2020 – w kierunku regionalizacji?	59
Agnieszka Wasiuk: Pozyskiwanie środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego przez Karkonoski Park Narodowy w latach 2009-2011 na realizację współpracy transgranicznej	67
Waldemar A. Gorzym-Wilkowski: RPO województwa lubelskiego w rozwoju obszarów peryferyjnych.....	75
Lech Jańczuk: Ocena rozwoju lokalnego i regionalnego w Polsce. Aspekt finansowy	84
Wioletta Czemiel-Grzybowska: Rola pomocy publicznej w procesie konwergencji.....	95
Wojciech Wachowicz: Ekonomiczne, prawne i społeczne uwarunkowania partnerstwa publiczno-prywatnego w samorządach terytorialnych	103
Joanna Nucińska: Pojemność informacyjna tradycyjnego i zadaniowego budżetu JST w zakresie finansowania oświaty w Polsce.....	112

Część 2. Nieruchomości na rynku lokalnym

Joanna Cymerman: Efektywność gospodarki nieruchomościami w gminie w aspekcie lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego.....	123
Jan Kazak, Agnieszka Stacherzak, Maria Heldak: Zbywanie nieruchomości komunalnych we Wrocławiu w latach 2001-2011	131
Sławomir Kłosowski: Zasady i uwarunkowania procesu wyceny nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec	139
Marcelina Zapotoczna: Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy na przykładzie miasta Olsztyn.....	146
Katarzyna Frodyma: Metoda DEA w analizie efektywności nakładów na gospodarkę odpadami	156

Summaries

Part 1. Financial aspects of local government units activities

Katarzyna Wójtowicz: Sub-central fiscal rules as a way to restore sub-national fiscal sustainability of the European Union states	20
Marek Obrębalski: Controversies in accordance with "Janosik" financial helping system of self-governed territorial units	30
Jarosław Hermaszewski: Operating surplus in the analysis of the financial situation of municipality of Sława in the years 2004-2011	40
Jarosław Skorwider-Namiołko: Changes in the level of own investment potential of communes in the time of financial instability	49
Kinga Wasilewska: Investment opportunities of municipalities in comparison with raising debt.....	58
Katarzyna Kokoszka: New financial perspective of the Common Agriculture Policy of the European Union 2014-2020 – in the direction of regionalization?.....	66
Agnieszka Wasiuk: Acquisition of funds from the European Regional Development Fund by Karkonosze National Park between 2009-2011 for the implementation of cross-border cooperation	74
Waldemar A. Gorzym-Wilkowski: ROP for Lublin voivodeship in regional development.....	83
Lech Jańczuk: Assessment of local and regional development in Poland. Financial aspect.....	94

Wioletta Czemieli-Grzybowska: Role of public support in the process of convergence	102
Wojciech Wachowicz: Economic, legal and social constraints of public-private partnerships in local governments.....	111
Joanna Nucińska: Information capacity of line-item and performance based budgets of local government in Poland in the range of education funding	119

Part 2. Real estate on the local market

Joanna Cymerman: Effectiveness of municipal real estate management from the perspective of local social and economic development.....	130
Jan Kazak, Agnieszka Stacherzak, Maria Heldak: Selling municipal property in Wrocław in 2001-2011	138
Sławomir Kłosowski: Principles and conditions of the real estate valuation in the Federal Republic of Germany.....	145
Marcelina Zapotoczna: Management of real estate residential communities with the participation of municipalities on the example of Olsztyn.....	155
Katarzyna Frodyma: The DEA method in the analysis of effectiveness expenditure on waste management.....	166

Joanna Cymerman

Politechnika Koszalińska

EFEKTYWNOŚĆ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI W GMINIE W ASPEKCIE LOKALNEGO ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO

Streszczenie: Niniejszą publikację poświęcono zagadnieniu efektywności gospodarki nieruchomościami prowadzonej przez gminy, stawiając za cel główny pracy przybliżenie problematyki efektywności gospodarki nieruchomościami w aspekcie lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Realizację celu głównego przeprowadzono w trzech etapach: omawiając pojęcie gospodarki nieruchomościami w gminie; prezentując miejsce gospodarki nieruchomościami w lokalnej polityce rozwoju społeczno-gospodarczego; definiując i interpretując pojęcie efektywności gospodarki nieruchomościami w gminie.

Słowa kluczowe: gospodarka nieruchomościami w gminie, lokalny rozwój społeczno-gospodarczy, efektywność gospodarki nieruchomościami.

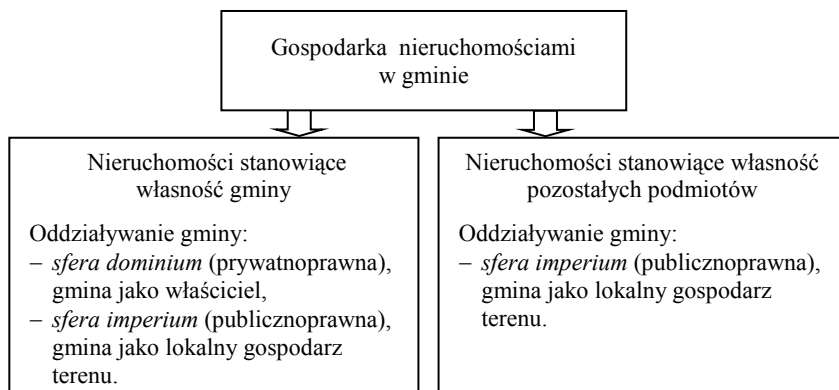
1. Wstęp

Założeniem funkcjonującego w Polsce modelu samorządu terytorialnego jest wiodąca rola gminy – aktywnego gospodarza terenu, którego działania mają być nakierowane na pobudzanie lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego podporządkowanego zaspokajaniu potrzeb wspólnoty mieszkańców [Kłosiewicz-Górecka, Słonimska 2001, s. 4]. Głównym celem gminy jako podmiotu gospodarującego i jednocześnie sterującego rozwojem lokalnym jest tworzenie możliwie jak najlepszego środowiska życia mieszkańców, zgodnie z zasadami racjonalnego gospodarowania i zrównoważonego rozwoju. Rozwój jednostek samorządu terytorialnego związany jest nierozdzielnie z przestrzennym wymiarem procesów i zjawisk społecznych i gospodarczych. Procesy rozwojowe przebiegają w przestrzeni i są z nią ściśle związane, a także w wielu przypadkach silnie od niej uzależnione [Kołodziejski 1999, s. 9]. Istotną rolę w prowadzonej przez władze lokalne polityce rozwoju społeczno-gospodarczego odgrywa gospodarka nieruchomościami. Prowadzona w sposób strategiczny, spójna i zintegrowana z polityką rozwoju układu lokalnego przyczynia się do osiągnięcia celów sformułowanych w strategii rozwoju gminy. Nieruchomości poło-

żone na obszarze gminy traktowane są jako czynnik lokalnego rozwoju, wykorzystywane w procesie stymulowania lokalnego rozwoju, pobudzania sektora prywatnego i przyciągania inwestorów i kapitału [Brol (red.) 2004, s. 88].

2. Przedmiot i cele gospodarki nieruchomościami w gminie

Pojęcie gospodarki nieruchomościami jest ściśle związane z pojęciem gospodarowania, które wywodzi się z czasów starożytnych, a obecnie stanowi główny przedmiot zainteresowania ekonomii. Gospodarowanie polega na dokonywaniu wyborów dotyczących alokacji ograniczonych zasobów między różne konkurencyjne cele [Samuelson, Nordhaus 2004, s. 25]. Podstawowym aktem prawnym regulującym prowadzenie przez gminy gospodarki nieruchomościami jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Ustawa o gospodarce]. Gospodarkę nieruchomościami można zdefiniować jako świadome i celowe działanie gminy w formach przewidzianych prawem, obejmujące podejmowanie decyzji oraz dokonywanie czynności faktycznych i prawnych dotyczących nieruchomości przestrzennie zlokalizowanych na jej obszarze, zmierzające do realizacji określonych celów, podporządkowanych prowadzonej przez władze lokalne polityce rozwoju społeczno-gospodarczego. Gospodarka nieruchomościami w gminie jest celowym procesem, wypływającym z lokalnej polityki rozwoju społeczno-gospodarczego, skorelowanym z polityką przestrzenną gminy, nakierowanym na optymalne wykorzystanie nieruchomości zlokalizowanych na obszarze gminy w procesie zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty przez dostarczanie mieszkańcom lokalnych dóbr publicznych [Cymerman 2011, s. 33]. Podmiotem gospodarki nieruchomościami jest gmina, przedmiotem – dwie wyodrębnione masy majątkowe: nieruchomości stanowiące własność gminy oraz nieruchomości stanowiące własność pozostałych podmiotów (rys. 1).



Rys. 1. Gospodarka nieruchomościami w gminie – sfery oddziaływania z uwzględnieniem statusu prawnego nieruchomości

Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy działania gminy mają dwojakiego rodzaju charakter: prywatnoprawny, kiedy wykorzystując przysługujące uprawnienia właścicielskie, działa w sferze prywatnoprawnej, oraz publicznoprawny, wynikający z ustrojowej konstrukcji samorządu terytorialnego w Polsce i jego uczestnictwa w sprawowaniu władzy publicznej. W przypadku nieruchomości stanowiących własność pozostałych podmiotów oddziaływanie gminy ogranicza się wyłącznie do sfery publicznoprawnej – lokalnego gospodarza terenu, kreatora przestrzeni i podmiotu sterującego rozwojem układu lokalnego.

Cele gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność gminy wynikają z ustaw nakładających na gminę obowiązek wykonywania zadań publicznych w różnych obszarach, np.: oświata, targowiska miejskie, zieleń miejska, mieszkalnictwo, pomoc społeczna. Strategicznym celem gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność gminy jest ich optymalne wykorzystanie w procesie wykonywania zadań publicznych przez gminę, tzn. zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty przez dostarczanie lokalnych dóbr publicznych. Zakres swobody gminy w wyznaczaniu celów jest tu ograniczony – gmina musi wydzielić z zasobu część nieruchomości jako mienie administracyjne z przeznaczeniem na siedzibę urzędu. Nieruchomości te są niezbędne do funkcjonowania gminy od strony techniczno-organizacyjnej, stanowią bazę, zaplecze materialne jej funkcjonowania. W odniesieniu do nieruchomości o charakterze administracyjnym głównym celem jest zapewnienie odpowiednich warunków techniczno-organizacyjnych, zaplecza do funkcjonowania urzędu i obsługi ludności. Gmina musi też wyodrębnić część nieruchomości z przeznaczeniem na lokalne dobra użyteczności publicznej (np.: zieleń miejska, tereny sportu i rekreacji). Korzystanie z tych dóbr jest bezpłatne, a zgodnie z zapisami ustawy obowiązek zapewnienia tych dóbr i ponoszenia kosztów ich funkcjonowania spoczywa na gminie. Oprócz tych dwóch części mienia: administracyjnej i użyteczności publicznej, których wyróżnienie jest niezbędne ze względów techniczno-organizacyjnych i prawnych, występuje część mienia, w stosunku do którego gmina posiada większą swobodę gospodarowania – tzw. mienie kapitałowe (fiskalne, skarbowe). Ta część mienia jest udostępniana innym podmiotom w różnych formach: w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę. Głównym celem gospodarowania tą częścią mienia jest zapewnienie stabilnego i wydajnego źródła dochodów budżetu gminy. Drugim celem gospodarki tą częścią zasobu jest zapewnienie podaży terenów na cele rozwojowe gminy (tereny uzbrojone o uregulowanym stanie prawnym, optymalnej strukturze przestrzennej). Strategicznym celem gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność pozostałych podmiotów jest kształtowanie i rozwój lokalnej przestrzeni zgodnie z celami rozwojowymi układu lokalnego określonymi w strategii rozwoju gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, tak by zapewnić optymalne funkcjonowanie lokalnego układu społeczno-gospodarczego, zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego.

3. Miejsce gospodarki nieruchomościami w gminie w lokalnej polityce rozwoju społeczno-gospodarczego

W literaturze zwraca się uwagę na rolę gospodarki nieruchomościami w kształtowaniu ładu przestrzennego, stanowiącego jeden z filarów ładu zintegrowanego, utożsamianego ze zrównoważonym rozwojem układów terytorialnych [Pawlikowska-Piechotka 1999, s. 198]. Gospodarka nieruchomościami traktowana jest jako element aktywnej polityki przestrzennej jednostek terytorialnych i instrument sterowania rozwojem. Rozwój zagospodarowania przestrzennego gminy zależy od jakości prowadzonej przez władze gospodarki nieruchomościami, zwłaszcza gruntami [Hopfer, Sobczak 1998, s. 121]. Celem działań władz samorządowych jest stymulowanie lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego, pobudzanie sektora prywatnego i pozyskiwanie dla gminy inwestorów i kapitału. Prawidłowa gospodarka nieruchomościami w gminie jest podstawowym środkiem sterowania procesami rozwoju. Pozostając w związku z planowaniem rozwoju przestrzennego układu lokalnego, prawidłowo prowadzona jest czynnikiem przyciągania inwestorów i kapitału, a przez to istotnym instrumentem zwiększania dochodów gmin. Gospodarka nieruchomościami nie jest celem samym w sobie – musi zawsze jasno korespondować zarówno z polityką i zadaniami gminy w poszczególnych obszarach, jak i z całościową polityką rozwoju jednostki terytorialnej [Pęski 1999, s. 193]. Powinna być prowadzona w sposób podporządkowany celom lokalnego rozwoju, zintegrowany i spójny z lokalną polityką rozwoju społeczno-gospodarczego.

4. Efektywność gospodarki nieruchomościami w gminie – próba definicji

Pojęcie efektywności jest jednym z podstawowych zagadnień ekonomii. Kryje się pod nim pomiar relacji efektów prowadzonej działalności gospodarczej do nakładów poniesionych w celu ich uzyskania [Kisilewska 2005, s. 4]. Według *Encyklopedii popularnej* oznacza sposób pomiaru skuteczności i celowości danej działalności gospodarczej, wyrażający się porównaniem (relacją) wartości uzyskanych efektów do nakładu czynników użytych na ich uzyskanie. Podobnie definiuje ją Bielski, według którego efektywność oprócz uwzględnienia stopnia zrealizowania zasady gospodarności (relacji efektów do nakładów), powinna również obejmować ocenę uzyskanych efektów oraz poniesionych nakładów od strony celowości działania [Bielski 1997, s. 104]. Mimo że pojęcie efektywności wywodzi się z rynkowych metod oceny, to nie ulega wątpliwości, że działalność podmiotów sektora publicznego, w tym gmin, należy również poddawać ocenie efektywności [Zagożdżon 2006, s. 430].

Rozpatrując pojęcie efektywności prowadzonej przez gminy gospodarki nieruchomościami, należy mieć na względzie dwie zasadnicze kwestie:

1) publicznoprawny charakter gminy jako podmiotu uczestniczącego w sprawowaniu władzy publicznej (sektor publiczny),

2) cele i zadania gminy sprowadzające się do wykonywania zadań publicznych o znaczeniu lokalnym, służących zaspokajaniu potrzeb wspólnoty mieszkańców (zapewnienie lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego).

Publicznoprawny charakter gminy jako podmiotu sektora publicznego przesądza o specyficznych uwarunkowaniach efektywności gospodarki nieruchomościami, do których zalicza się:

- a) miękkie ograniczenia budżetowe (subwencja ogólna i dotacje celowe z budżetu państwa, brak możliwości bankructwa),
- b) brak konkurencji (monopolistyczna pozycja gminy),
- c) duże znaczenie czynników politycznych (władze gminy pochodzące z wyborów bezpośrednich, kadencyjność władz),
- d) brak dążenia do maksymalizacji zysku finansowego (misją gminy jest realizacja zadań publicznych o znaczeniu lokalnym – cele publiczne),
- e) biurokratyzację działań (ściśle przestrzeganie procedur, niechęć do ryzyka),
- f) ograniczenia w polityce kadrowej (trudności ze zwolnieniem pracowników i zapewnieniem konkurencyjnych wynagrodzeń),
- g) ograniczenia w zakresie zamówień publicznych (konieczność stosowania czasochłonnych procedur).

Nadrzędnym celem gminy jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, tzn. tworzenie jak najlepszych warunków środowiska życia mieszkańców – warunków bytowych [Gilowska, Kieres i Sowiński 1993, s. 68]. Na ten cel główny składają się cele cząstkowe w pięciu sferach [Ziółkowski 2005, s. 75]:

- 1) gospodarczej – tworzenie jak najlepszych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości mieszkańców i istniejących podmiotów gospodarczych oraz nowych inwestorów,
- 2) społecznej – zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości usług społecznych (edukacja, ochrona zdrowia, pomoc społeczna, kultura i sztuka, sport i rekreacja) oraz potrzeb mieszkaniowych, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
- 3) przestrzennej – racjonalne kształtowanie, zagospodarowanie i użytkowanie przestrzeni oraz rozmieszczenie poszczególnych funkcji (rodzajów działalności) w przestrzeni,
- 4) ekologicznej – ochrona zasobów i walorów środowiska przyrodniczego,
- 5) kulturowej – ochrona zasobów i walorów dziedzictwa kulturowego.

Efektywność prowadzonej przez gminę gospodarki nieruchomościami należy rozpatrywać w bezpośrednim związku z rozwojem społeczno-gospodarczym gminy oraz analizować w kontekście stopnia zgodności wywoływanych przez nią efektów z celami rozwojowymi sformułowanymi w strategii rozwoju gminy (tabela 1).

Efektywność gospodarki nieruchomościami w gminie można zdefiniować jako sumę efektów netto (korzyści minus koszty) wywoływanych przez gospodarkę nieruchomościami w poszczególnych sferach funkcjonowania gminy (społecznej, gospodarczej, przestrzennej, ekologicznej, kulturowej), z uwzględnieniem stopnia ich zgodności z celami rozwojowymi gminy zapisanymi w jej strategii rozwoju.

Tabela 1. Ocena efektywności gospodarki nieruchomościami w gminie – obszary analizy

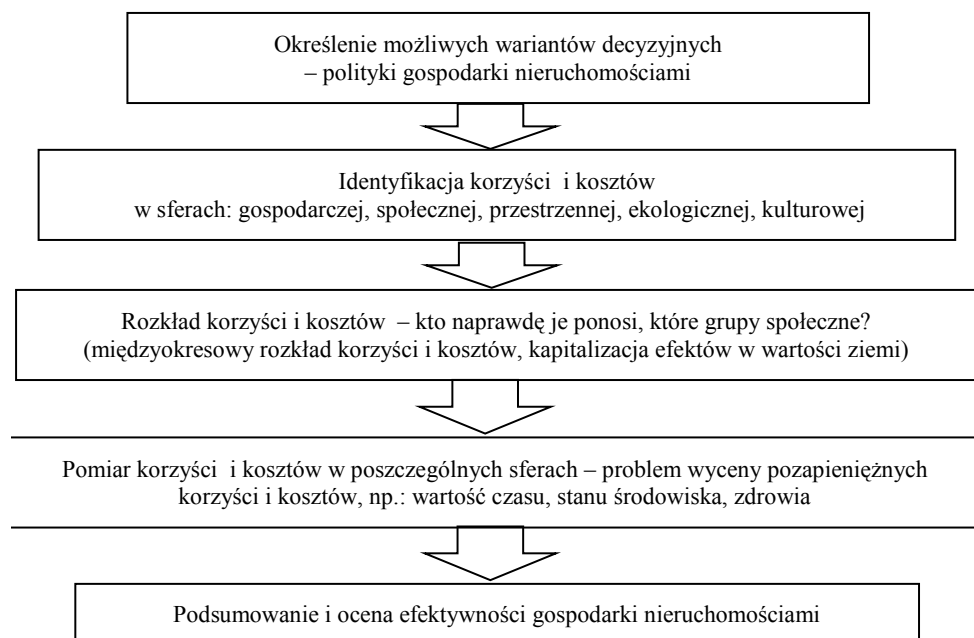
Obszary analizy efektywności gospodarki nieruchomościami w gminie				
Sfera społeczna	Sfera gospodarcza	Sfera przestrzenna	Sfera ekologiczna	Sfera kulturowa
korzyści (efekty)/ koszty społeczne	korzyści (efekty)/ koszty gospodarcze	korzyści (efekty)/ koszty przestrzenne	korzyści (efekty)/ koszty ekologiczne	korzyści (efekty)/ koszty kulturowe
efekty netto (społeczne)	efekty netto (gospodarcze)	efekty netto (przestrzenne)	efekty netto (ekologiczne)	efekty netto (kulturowe)
zgodność z celami rozwojowymi w sferze społecznej	zgodność z celami rozwojowymi w sferze gospodarczej	zgodność z celami rozwojowymi w sferze przestrzennej	zgodność z celami rozwojowymi w sferze ekologicznej	zgodność z celami rozwojowymi w sferze kulturowej
ocena końcowa				

Źródło: opracowanie własne.

Efektywności gospodarki nieruchomościami w gminie nie można utożsamiać z maksymalizacją wielkości wpływów z nieruchomości (z podatków i opłat, z gospodarki mieniem) do budżetu gminy w krótkim okresie. Należy ją wiązać z kreowaniem stabilnej i wydajnej bazy dochodowej (z realnym wzrostem wpływów ze źródeł dochodów własnych gminy, w tym z podatków dochodowych) – czyli z lokalnym rozwojem społeczno-gospodarczym.

Państwo, jednostki samorządu terytorialnego stosują w zasadzie takie same procedury oceny przedsięwzięć jak firmy prywatne. Istnieją jednak bardzo istotne różnice między analizą korzyści i kosztów dokonywaną ze społecznego punktu widzenia i analizą prowadzoną z prywatnego punktu widzenia. Społeczna analiza korzyści i kosztów uwzględnia szerszy zakres skutków, podczas gdy przedsiębiorstwo interesuje się tylko tymi konsekwencjami, które rzutują na jego zyski [Stiglitz 2004, s. 329]. Ocena efektywności gospodarki nieruchomościami w gminie należy przeprowadzać w pięciu etapach (rys. 2).

Pierwszym krokiem jest sformułowanie polityki gospodarki nieruchomościami spójnej i zintegrowanej z lokalną polityką rozwoju. Następnie należy zidentyfikować korzyści i koszty przyjętych rozwiązań w sferach: gospodarczej, społecznej, przestrzennej, ekologicznej i kulturowej. Ważnym punktem analizy jest odpowiedź na pytanie: kto ponosi korzyści i koszty? Należy tu uwzględnić problem międzyokresowego rozkładu korzyści i kosztów – gdy jedno pokolenie ponosi nakłady, a korzyści przypadają następnym. Równie istotnym problemem jest zjawisko kapitalizacji efektów w wartości ziemi, która jako niemobilny czynnik produkcji kapitalizuje w sobie pozytywne i negatywne zjawiska i procesy, co przekłada się na wartość i cenę gruntu. Bardzo ważnym i niezwykle skomplikowanym punktem oceny efektywności gospodarki nieruchomościami w gminie jest pomiar korzyści i kosztów w poszczególnych obszarach – pojawia się wówczas konieczność wyceny pozapieniężnych korzyści i kosztów, np.: wartość czasu, stanu środowiska, zdrowia. Ostatnim etapem analizy jest ocena końcowa.



Rys. 2. Etapy oceny efektywności gospodarki nieruchomościami w gminie

Źródło: opracowanie własne.

5. Podsumowanie

W Polsce gminy nie prowadzą dziś oceny efektywności prowadzonej przez siebie gospodarki nieruchomościami – tylko nieliczne sporządzają strategie gospodarowania nieruchomościami, skupiając się głównie na własnym zasobie [Nalepka, s. 10]. Niezbędne jest całościowe, kompleksowe podejście do gospodarowania nieruchomościami zlokalizowanymi na obszarach gmin, opracowywanie i wdrażanie w gminach długofalowej polityki (strategii) gospodarki nieruchomościami, spójnej i zintegrowanej z polityką rozwoju społeczno-gospodarczego. Konieczne jest przeprowadzanie przez gminy oceny efektywności prowadzonej gospodarki nieruchomościami – a co za tym idzie, opracowanie narzędzi analizy, które umożliwią gminom dokonywanie takiej oceny.

Literatura

- Bielski M., *Organizacje, istota, struktury, procesy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 1997.
Brol R. (red.), *Ekonomika i zarządzanie miastem*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu, Wrocław 2004.

- Cymerman J., *Aktywna gospodarka nieruchomościami w gminie. Prawo. Instrumenty. Dochody gmin*, Wydawnictwo Politechniki Koszalińskiej, Koszalin 2011.
- Encyklopedia popularna PWN*, www.encyklopedia.pwn.pl.
- Gilowska Z., Kieres L., Sowiński R., *Samorząd terytorialny w Polsce a standardy europejskie*, Warszawa 1993.
- Hopfer A., Sobczak A., *Gospodarka przestrzenna i gospodarka gruntami w Polsce. Zarys problematyki*, [w:] *Prawne i przestrzenne problemy gospodarki nieruchomościami*, Biuletyn PAN KPZK, Zeszyt nr 183, Warszawa 1998.
- Kokot S., Gnat S., *Problem efektywności gospodarki nieruchomościami gmin*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, vol. 18, nr 2, Olsztyn 2010.
- Kisilewska M., *Charakterystyka wybranych metod pomiaru efektywności bazujących na krzywych efektywności*, Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, Wrocław 2005.
- Kłosiewicz-Górecka U., Słonimska B., *Samorząd terytorialny a rozwój nowoczesnego handlu*, Centrum Doradztwa i Informacji Difin, Warszawa 2001.
- Kołodziejki J., *Strategia równoważenia rozwoju jako podstawa koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju „Polska 2000 Plus”*, [w:] *Polska przestrzeń a wyzwania XXI w.*, red. J. Kołodziejki, KPZK PAN, „Biuletyn” nr 176, Warszawa 1999.
- Nalepka A., *Efektywność gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości i możliwości ich powiększenia*, www.efektywnosc.konferencja.org.
- Pawlikowska-Piechotka A., *Gospodarka nieruchomościami*, Polskie Centrum Budownictwa, Warszawa 1999.
- Pęski W., *Zarządzanie rozwojem zrównoważonym*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa 1999.
- Samuelson P.A., Nordhaus W.D., *Ekonomia*, t. I, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2004.
- Stiglitz J.E., *Ekonomia sektora publicznego*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2004.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.).
- Zagożdżon B., *Problem oceny efektywności działalności publicznej na przykładzie komunikacji miejskiej*, [w:] *Efektywność źródłem bogactwa narodów*, red. T. Dudycz, t. VII, Zeszyt B, Łódź-Wrocław 2006.
- Ziółkowski M., *Zarządzanie strategiczne w polskim samorządzie terytorialnym*, [w:] *Nowe zarządzanie publiczne w polskim samorządzie terytorialnym*, red. A. Zalewski, Wydawnictwo Szkoły Głównej Handlowej, Warszawa 2005.

EFFECTIVENESS OF MUNICIPAL REAL ESTATE MANAGEMENT FROM THE PERSPECTIVE OF LOCAL SOCIAL AND ECONOMIC DEVELOPMENT

Summary: The objective of this study is to analyze the effectiveness of municipal real estate management from the perspective of local social and economic development. The paper addresses the problem of property management at the municipal level, it discusses the role of real estate management in local social and economic development policy, and defines and interprets the concept of effective property management in municipalities.

Keywords: municipal real estate management, local social and economic development, effective property management.