

PRACE NAUKOWE
Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
RESEARCH PAPERS
of Wrocław University of Economics

243

Gospodarka lokalna w teorii i praktyce



Redaktorzy naukowi
Ryszard Brol
Andrzej Sztando



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2012

Recenzenci: Waldemar Budner, Piotr Bury, Janusz Kot, Danuta Stawasz

Redakcja wydawnicza: Elżbieta Kozuchowska

Redakcja techniczna i korekta: Barbara Łopusiewicz

Łamanie: Adam Dębski

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna na stronie www.ibuk.pl

Streszczenia opublikowanych artykułów są dostępne w międzynarodowej bazie danych The Central European Journal of Social Sciences and Humanities <http://cejsh.icm.edu.pl> oraz w 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 Wydawnictwa

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2012

ISSN 1899-3192

ISBN 978-83-7695-280-2

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk: Drukarnia TOTEM

Spis treści

Wstęp	11
Andrzej Sztando: Cele, priorytety i zadania w planowaniu strategicznym rozwoju lokalnego.....	13
Anna Beata Kawka: Wydatki inwestycyjne jako instrument rozwoju lokalnego gmin	27
Franciszek Adamczuk: Stymulowanie lokalnej przedsiębiorczości na obszarze pogranicza – aspekty instytucjonalne i organizacyjne	35
Marta Kusterka-Jefmańska, Bartłomiej Jefmański: Koncepcja metody oceny założeń lokalnych strategii rozwoju na przykładzie procesu konsultacji społecznych w powiecie wałbrzyskim	46
Małgorzata Rogowska: Uwarunkowania rozwoju lokalnego na przykładzie powiatu kłodzkiego	54
Hanna Adamska: Efekty rozwoju lokalnego gminy Kostomłoty po przystąpieniu do Unii Europejskiej	63
Tomasz Bąk: Wpływ emigrantów na gospodarkę lokalną w powiecie leżajskim	71
Dariusz Głuszczyk: Lokalny rynek pracy – ocena z wykorzystaniem materiałów statystycznych Banku Danych Lokalnych na przykładzie miasta na prawach powiatu Jelenia Góra	82
Andrzej Sobczyk: Ocena potencjału rozwoju lokalnego na przykładzie miasta Szczecina oraz gmin powiatu polickiego.....	94
Stanisław Korenik: Procesy i ograniczenia w rozwoju współczesnych miast ze szczególnym uwzględnieniem metropolii.....	106
Emilia Konopska-Struś: Funkcje rzemiosła w rozwoju miasta na przykładzie Wrocławia	116
Magdalena Kalisiak-Mędelka: Funkcjonowanie jednostek pomocniczych (osiedli) w Łodzi. Analiza wyników badania pilotażowego	126
Edward Wiśniewski: Zastosowanie metod taksonomicznych oraz gier kooperacyjnych w analizie zróżnicowania poziomu rozwoju gospodarczego podregionów województwa zachodniopomorskiego.....	134
Marek Kunasz: Regionalne rozgłoszenie radiowe na rynku radiowym w Polsce	144
Ryszard Broł: Układ terytorialny powiatów – propozycje zmian	153
Katarzyna Cheba, Maja Kiba-Janiak: Wykorzystanie analizy czynnikowej do wielowymiarowej oceny jakości miejskich systemów transportowych na przykładzie miast średniej wielkości w Polsce.....	163

Joanna Cymerman, Marcelina Zapotoczna: Gmina jako kreator i beneficjent wartości nieruchomości	173
Artur Myna: Lokalna infrastruktura techniczna a rozwój budownictwa mieszkaniowego – obszar stykowy miasta i gminy podmiejskiej.....	184
Renata Sosnowska-Noworól: Problemy gospodarki odpadami budowlanymi i rozbiórkowymi na przykładzie Dolnego Śląska.....	194
Grzegorz Maśloch: Wybrane problemy realizacji inwestycji w jednostkach samorządu terytorialnego przy udziale środków pomocowych Unii Europejskiej	202
Urszula Markowska-Przybyła: Kapitał społeczny w rozwoju regionalnym i lokalnym	212
Katarzyna Przybyła, Alina Kulczyk-Dynowska: Transgraniczne parki narodowe a kapitał społeczny – na przykładzie KPN i KRNP	222
Bożena Kuchmacz: Lokalne grupy działania jako przejaw aktywności kapitału społecznego	229
Marian Oliński: Współpraca samorządu terytorialnego z organizacjami pozarządowymi na przykładzie powiatu lidzbarskiego	238
Zbigniew Przybyła, Marian Kachniarz: Instytucjonalne formy współpracy samorządów terytorialnych na przykładzie jeleniogórskiego zespołu miejskiego.....	249
Jacek Chądzyński: Obszary współpracy gmin z sektorem pozarządowym – prezentacja wybranych wyników badań pilotażowych.....	264
Justyna Danielewicz, Maciej Turała: Wpływ fragmentacji politycznej na współpracę między jednostkami samorządu terytorialnego.....	273
Zbigniew Grzymała: W poszukiwaniu modelu zarządzania jednostką samorządu terytorialnego	282
Jarosław Hermaszewski: Decyzje finansowe i inwestycyjne w zarządzaniu jednostką samorządu terytorialnego na przykładzie gminy Sława – praktyczne aspekty	296
Sławomir Kłosowski: Zmiany systemów zarządzania mieszkaniowym zasobem gmin w Polsce po roku 2000	307
Krzysztof Krukowski, Maciej Zastempowski: Wykorzystanie metody Project Cycle Management w administracji samorządowej	315
Józef Łobocki: Możliwości wykorzystania instytucji partnerstwa publiczno-prywatnego w procesie zarządzania jednostkami samorządu terytorialnego.....	323
Magdalena Mischuk: Elementy stymulacyjne w polityce podatkowej wybranych miast.....	333
Paweł Piątkowski: Dług jednostek samorządu terytorialnego w okresie kryzysowym. Kierunki rozwoju	343
Jacek Sierak: Konstrukcja wskaźników zadłużenia a ocena zdolności kredytowej jednostki samorządu terytorialnego	352

Tomasz Uryszek: Struktura dochodów gmin w Polsce a ich samodzielność dochodowa.....	362
Wiesława Cieślewicz: Rozwój specjalnych stref ekonomicznych w Polsce ...	372
Tomasz Kołakowski, Andrzej Raszkowski: Badanie efektywności pomocy publicznej udzielonej przez samorządy inwestorom zagranicznym na przykładzie WSSE „INVEST-PARK”	383
Wioleta Palewska: Funkcjonowanie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK” w otoczeniu lokalnym – aspekt społeczny (oddziaływanie strefy na wałbrzyski rynek pracy)	398
Maciej Popławski: Wpływ Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej na rozwój gospodarczy podregionu legnickiego	406
Andrzej Raszkowski: Promotion mix w strategii promocji miasta.....	417
Elżbieta Nawrocka: Działania innowacyjne podmiotów gospodarczych a problem wiedzy niedoskonałej	426
Dariusz Zawada: Walory użytkowe jako czynnik konkurencyjności miasta	439
Natalia Bartkowiak, Walenty Pocza: Przestrzenne zróżnicowanie aktywności władz lokalnych w pozyskiwaniu środków zewnętrznych na obszarach wiejskich Wielkopolski.....	453
Karol Krajewski: Znaczenie rynków rolnych w rozwoju gospodarki lokalnej i ożywieniu małych miast.....	464
Stefan Zawierucha: Badania ankietowe w procesie identyfikacji struktury funkcjonalnej gminy. Kilka uwag metodologicznych.....	473
Agnieszka Wojewódzka-Wiewiórska: Dynamika rozwoju gmin wiejskich województwa mazowieckiego	484
Jarosław Uglis: Miejsce agroturystyki w dywersyfikacji gospodarki wsi	495
Mirosław Struś, Bogusław Wijatyk: Program Odnowa Wsi jako instrument aktywizacji obszarów wiejskich.....	505
Dagmara Dziewulska, Michał Gawlikowski, Paweł Łazarewicz, Natalia Sochacka: Sondażowa diagnoza jakości administracyjnej obsługi klientów w gminnych strukturach samorządowych na przykładzie Urzędu Miejskiego w Przemkowie	515

Summaries

Andrzej Sztando: Objectives, priorities and tasks in local development strategic planning	26
Anna Beata Kawka: Capital expenditures of communes as an instrument of local development	34
Franciszek Adamczuk: Stimulating of local entrepreneurship on borderland: institutional and organizational aspects	45

Marta Kusterka-Jefmańska, Bartłomiej Jefmański: The concept of the assessment method of the assumptions of local strategies development on the example of the process of social consultations in Wałbrzych county	53
Małgorzata Rogowska: Determinants of local development on the example of Kłodzko district.....	62
Hanna Adamska: Effects of local development of Kostomłoty community after joining the European Union.....	70
Tomasz Bąk: The impact of economic emigrants on the local economy in Leżajsk county.....	81
Dariusz Głuszczyk: Local labour market – an assessment using statistical data of the Local Data Bank on the example of the city and district of Jelenia Góra.....	93
Andrzej Sobczyk: Evaluation of the potential of local development on the example of Szczecin and Police district.....	105
Stanisław Korenik: Processes and barriers in the development of contemporary cities with special emphasis on metropolis.....	115
Emilia Konopska-Struś: Functions of craft in the development of the city on the example of Wrocław.....	125
Magdalena Kalisiak-Mędelska: Activity of auxiliary units in Łódź according to their bodies. Analysis of pilot survey.....	133
Edward Wiśniewski: Application of taxonomic methods and cooperation games in the analysis of employment differentiation of subregions of West Pomerania Voivodeship.....	143
Marek Kunasz: Public regional broadcasting stations on the radio market in Poland.....	152
Ryszard Broł: Network of counties – changes proposal.....	162
Katarzyna Cheba, Maja Kiba-Janiak: Use of factor analysis for multidimensional evaluation of quality of city transport systems on the example of medium-sized cities in Poland.....	172
Joanna Cymerman, Marcelina Zapotoczna: Borough as a creator and beneficiary of property value.....	183
Artur Myna: Local technical infrastructure and development of housing construction – the adjoining area of town and rural municipality.....	193
Renata Sosnowska-Noworól: The problem of construction and demolition waste management on the example of Lower Silesia.....	201
Grzegorz Maśloch: Selected problems of the implementation of an investment project in self-government units using the foreign aid budget of the European Union.....	211
Urszula Markowska-Przybyła: Social capital in regional and local development.....	221
Katarzyna Przybyła, Alina Kulczyk-Dynowska: Cross-border national parks and social capital – on the example of KPN and KRNAP.....	228

Bożena Kuchmacz: Local action groups as a manifestation of social capital activity	237
Marian Oliński: Cooperation between local government and non-governmental organizations – Lidzbark county case study	248
Zbigniew Przybyła, Marian Kachniarz: Institutional forms of cooperation of local government on the example of Jelenia Góra urban area.....	263
Jacek Chądzyński: Areas of co-operation between communities and non-governmental sector – presentation of selected results of pilot study.....	272
Justyna Danielewicz, Maciej Turała: Impact of political fragmentation on cooperation among local governments	281
Zbigniew Grzymała: In seeking the model of self-government management	295
Jarosław Hermaszewski: Financial and investment decisions in local government management based on the example of Sława administrative unit – practical aspects	306
Sławomir Kłosowski: Changes of local authorities property management systems after the year 2000	314
Krzysztof Krukowski, Maciej Zastempowski: Project cycle management method application in the local government administration	322
Józef Łobocki: The possibilities of the utilization of Public-Private Partnership Tools in the process of managing of local government units	332
Magdalena Miszczuk: Stimulating elements in tax policy of selected cities .	342
Paweł Piątkowski: Public debt of local authorities after crisis. The directions of development.....	351
Jacek Sierak: The construction of indicators of indebtedness and the assessment of the creditworthiness of self-government units	361
Tomasz Uryszek: Revenue structure of communes in Poland and their fiscal autonomy	371
Wiesława Cieślewicz: Special economic zones development in Poland.....	382
Tomasz Kołakowski, Andrzej Raszkowski: Efficiency analysis of state aid granted by local government to foreign investors located in Wałbrzych SEZ “INVEST-PARK”	397
Wioleta Palewska: Functioning of Wałbrzych Special Economic Zone “INVEST-PARK” in local environment social aspect (the effect of the zone on Wałbrzych labour market).....	405
Maciej Popławski: The influence of Legnica Special Economic Zone on the economic development of the Legnica subregion	416
Andrzej Raszkowski: Promotion mix in the strategy of town promotion.....	425
Elżbieta Nawrocka: Innovative activities of economic entities and problems of imperfect knowledge	438
Dariusz Zawada: Usable qualities as a factor of towns’ competitiveness	452
Natalia Bartkowiak, Walenty Poczta: Activity of local authorities from Wielkopolska Voivodeship in the acquisition of UE funds.....	463

Karol Krajewski: The role of agrifood markets in local market development and the revival of small towns.....	472
Stefan Zawierucha: Survey research in the process of identification of functional structure of commune. Some methodological remarks	483
Agnieszka Wojewódzka-Wiewiórska: Development dynamics of rural communes in Masovian Voivodeship.....	494
Jarosław Uglis: Agritourism in rural economy diversification.....	504
Mirosław Struś, Bogusław Wijatyk: The Revival of the Village as the instrument of country areas activation.....	514
Dagmara Dziewulska, Michał Gawlikowski, Paweł Łazarewicz, Natalia Sochacka: A survey diagnosis of administrative quality of customer service in communal authorities on the example of the municipal office in Przemków	524

Sławomir Kłosowski

Uniwersytet Zielonogórski

ZMIANY SYSTEMÓW ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMIN W POLSCE PO ROKU 2000

Streszczenie: Celem artykułu była analiza zmian systemów zarządzania mieszkaniowym zasobem gmin w latach 2001–2009. Problem badawczy sformułowano w postaci następujących pytań: jakie są systemy zarządzania mieszkaniowym zasobem gmin i jak się one zmieniały w latach 2001–2009. W pierwszym rozdziale przedstawiono systemy zarządzania nieruchomościami jednostek samorządu terytorialnego, prezentując zalety i wady poszczególnych rozwiązań. W drugiej części przedstawiono analizę form organizacyjno-prawnych podmiotów zarządzających nieruchomościami w gminach w latach 2001–2009.

Słowa kluczowe: gmina, zasoby mieszkaniowe, zarządzanie.

1. Wstęp

Dokonujące się zmiany systemów zarządzania jednostek samorządu terytorialnego, jak również zmiany funkcjonowania podmiotów gospodarujących działających w ramach tych systemów, dotyczą coraz częściej obszaru gospodarki nieruchomościami. W podmiotach gospodarczych przeprowadza się restrukturyzację, która może wystąpić w zakresie organizacyjnym, finansowym i technologicznym [Schüsselbauer 1999, s. 71]. Procesy restrukturyzacyjne rozszerzają się też na systemy zarządzania nieruchomościami w gminach, wywołując znaczne ich zmiany.

Celem artykułu jest analiza zmian systemów zarządzania mieszkaniowym zasobem gmin w Polsce w latach 2001–2009. Problem badawczy sformułowano w postaci następujących pytań: jakie są systemy zarządzania mieszkaniowym zasobem gmin i jak się one zmieniały w latach 2001–2009.

W pierwszej części artykułu przedstawiono systemy zarządzania nieruchomościami jednostek samorządu terytorialnego, prezentując zalety i wady poszczególnych rozwiązań. W drugiej części przedstawiono analizę form organizacyjno-prawnych podmiotów zarządzających nieruchomościami w gminach w latach 2001–2009.

2. Systemy zarządzania nieruchomościami

W praktyce działalności jednostek samorządu terytorialnego na poziomie gminy wyodrębni się różne rodzaje systemów zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy. Podmioty te klasyfikuje się do czterech rodzajów systemów:

- system zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z własnym podmiotem zarządzającym – samorządowy zakład budżetowy (1),
- system zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z własnym podmiotem zarządzającym – spółka prawa handlowego (2),
- system zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z zewnętrznym podmiotem zarządzającym (3),
- system zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy bez udziału podmiotu zarządzającego (4).

Na rysunkach 1–4 przedstawiono rodzaje systemów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem poziomów zarządzania strategicznego, nawiązując do koncepcji zarządzania strategicznego mieszkaniowym zasobem gminy (por. [Kłosowski 2010, s. 227–236]). W praktyce zarządzania nieruchomościami mogą występować również systemy mieszane, np. połączenie systemu pierwszego z trzecim.

Rysunek 1 przedstawia system zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z własnym podmiotem zarządzającym działającym jako samorządowy zakład budżetowy. Zakłady budżetowe stanowiły dominujące formy organizacyjno-prawne prowadzenia komunalnej gospodarki mieszkaniowej na początku okresu objętego analizą, w latach 2001–2003.

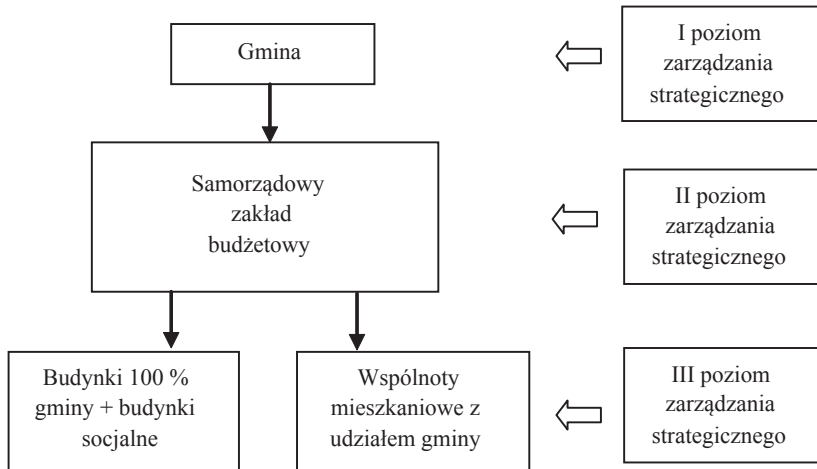
W systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z własnym podmiotem zarządzającym występują trzy poziomy zarządzania strategicznego: poziom I – gmina; poziom II – samorządowy zakład budżetowy; poziom III – wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy. Istotną wadą tego systemu jest brak możliwości świadczenia usług wykraczających poza usługi użyteczności publicznej.

Rysunek 2 przedstawia system zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z własnym podmiotem zarządzającym funkcjonującym jako spółka prawa handlowego. W praktyce działalności jednostek samorządu terytorialnego w zakresie komunalnej gospodarki mieszkaniowej występują spółki z o.o. i spółki akcyjne, z wyraźną dominacją spółek z o.o.

W systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z własnym podmiotem zarządzającym występują trzy poziomy zarządzania strategicznego: poziom I – gmina; poziom II – spółka prawa handlowego; poziom III – wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy, wspólnoty mieszkaniowe bez udziału gminy.

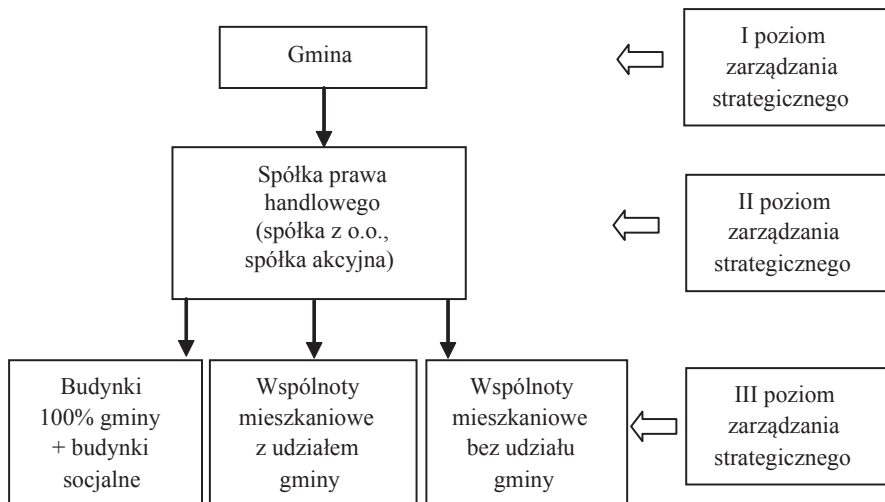
Do zalet systemu, ze względu na prowadzenie działalności przez spółki prawa handlowego, zalicza się możliwość świadczenia usług wykraczających poza działal-

ność o charakterze użyteczności publicznej, możliwość zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi bez udziału gminy.



Rys. 1. Struktura systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z własnym podmiotem zarządzającym samorządowy zakład budżetowy¹ (1)

Źródło: opracowanie własne.

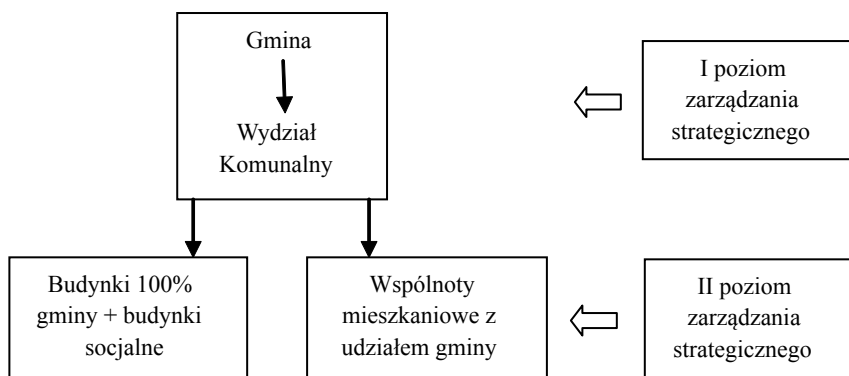


Rys. 2. Struktura systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z własnym podmiotem zarządzającym – spółka prawa handlowego (2)

Źródło: opracowanie własne.

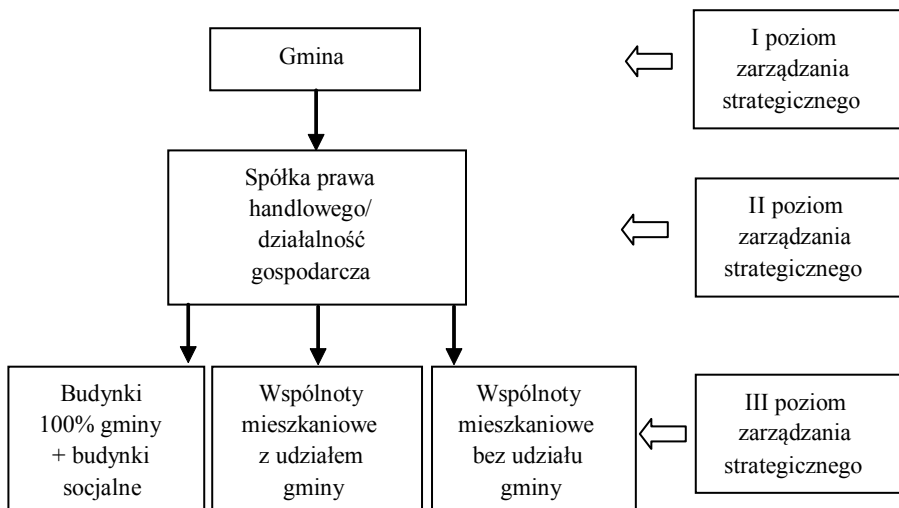
¹ W praktyce zarządzania nieruchomościami występuje na drugim poziomie zarządzania jednostka budżetowa, por. tab. 1.

Na rysunku 3 przedstawiono system zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy bez udziału podmiotu zarządzającego. Sytuacja ta występuje w małych gminach, w których nie ma potrzeby powoływania oddzielnego podmiotu gospodarczego ze względu na możliwość zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przez osoby bezpośrednio zatrudnione w działach urzędów miast/gmin odpowiedzialnych za zarządzanie majątkiem komunalnym.



Rys. 3. Struktura systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy bez udziału podmiotu zarządzającego (3)

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 4. Struktura systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z zewnętrznym podmiotem zarządzającym (4)

Źródło: opracowanie własne.

W systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy bez udziału podmiotu zarządzającego występują dwa poziomy zarządzania strategicznego: poziom I – gmina; poziom II – wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy.

Rysunek 4 przedstawia strukturę systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z zewnętrznym podmiotem zarządzającym.

W systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z zewnętrznym podmiotem zarządzającym występują trzy poziomy zarządzania strategicznego: poziom I – gmina; poziom II – spółka prawa handlowego/działalność gospodarcza; poziom III – wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy, wspólnoty mieszkaniowe bez udziału gminy.

System mieszany może być połączeniem przedstawionych rozwiązań w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, w zależności od strategii przyjętej przez jednostkę samorządu terytorialnego.

3. Analiza form organizacyjno-prawnych podmiotów zarządzających nieruchomościami w gminach w latach 2001–2009

Analizę podmiotów zarządzających nieruchomościami w gminach przeprowadzono na podstawie danych publikowanych przez Ministerstwo Skarbu Państwa – Informacji o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego za lata 2001–2009. W opracowaniach wskazuje się na problemy dotyczące zarówno zebrania danych, jak i ich interpretacji oraz porównań w poszczególnych latach².

Zebrane dane za lata 2001–2009 przedstawiono w tab. 1. Ze względu na częste zmiany podawanych informacji w tabeli podzielono podmioty zarządzające na gospodarstwa pomocnicze (najmniejszy udział), jednostki budżetowe, zakłady budżetowe oraz zbiorczo spółki prawa handlowego.

Od roku 2005 dominującą formą organizacyjno-prawną podmiotów świadczących usługi zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy jest spółka prawa handlowego (w tym przede wszystkim sp. z o.o.). Zebrane dane wskazują na postępujące procesy restrukturyzacji dokonywane w podmiotach zarządzających nieruchomościami, w szczególności restrukturyzacji organizacyjnej, obejmującej zmiany procesów organizacyjnych i struktury organizacyjnej. Dotyczy ona zarówno utworzonych spółek prawa handlowego, ciągle dostosowujących się do zmieniających się

² „Podkreślić należy, iż JST nie wywiązują się terminowo z nałożonego obowiązku informacyjnego. W 2011 r. etap zbierania danych zamknięto 31 lipca. Pomimo to, 471 JST (353 gmin, 117 powiatów i 1 województwo samorządowe: mazowieckie) nie złożyło Ministrowi Skarbu Państwa informacji za rok sprawozdawczy 2010”, Ministerstwo Skarbu Państwa, *Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego za 2000 r.* „Poważne utrudnienia w realizacji tego zadania, spowodowane przede wszystkim brakiem spójności i porównywalności informacji, przyczyniły się do opracowania na podstawie Rozporządzenia i rozesłania do gmin specjalnego formularza, który miał ułatwić gromadzenie, i na tej podstawie analizę i ocenę składanych informacji (por.: *Załącznik nr 2*)”, Ministerstwo Skarbu Państwa, *Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego za 2001 r.*

warunków otoczenia, jak i jednostek i zakładów budżetowych, przygotowujących się do zmiany formy organizacyjno-prawnej. Według M. Tertelisa [2008, s. 170] „Restrukturyzacja organizacji zarządzania nieruchomościami to działania podejmowane przez właściciela nieruchomości oraz jednostki nim zarządzające [...] przez dostosowanie świadczonych usług do wymogów gospodarki rynkowej”.

Tabela 1. Formy organizacyjno-prawne podmiotów świadczących usługi zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2001–2009

Rok	Komunalna gospodarka mieszkaniowa ¹				
	Ogółem	Gospodarstwa pomocnicze	Jednostki budżetowe	Zakłady budżetowe ²	Spółki kapitałowe z wyłącznym udziałem JST ³
2001 ⁴	691			565	126
2002 ⁵	583		28	384	171
2003	699	4	111	401	187
2004	793	9	40	365	388
2005	662	9	33	266	363
2006	607	7	30	233	344
2007	609		32	234	343
2008	723		51	269	403
2009	781		100	283	398

¹ Jako jedna pozycja występuje od 2004 r.; ² Obecnie samorządowe zakłady budżetowe; ³ Podano łącznie spółki z o.o. i spółki akcyjne; ⁴ Zsumowano dane z następujących pozycji: gospodarka terenami, zarządzanie targowiskami i halami targowymi, zarządzanie terenami rekreacyjnymi i sportowymi; *Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego* (wg stanu na koniec 2001 r.); ⁵ Ze względu na podanie wybranych rodzajów działalności w sprawozdaniu za 2002 r. w tabeli ograniczono się do pozycji „zarządzanie nieruchomościami”; *Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego* (wg stanu na koniec 2002 r.).

Źródło: opracowanie na podstawie danych Ministerstwa Skarbu Państwa, zawartych w Informacjach o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego w latach 2001–2009.

Na podstawie zebranych danych można zaobserwować stopniowe przechodzenie w gminach od systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z własnym podmiotem zarządzającym – samorządowy zakład budżetowy (1) do systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z własnym podmiotem zarządzającym – spółka prawa handlowego (2).

4. Podsumowanie

W artykule przedstawiono analizę zmian systemów zarządzania nieruchomościami w gminach w latach 2001–2009. Scharakteryzowano cztery systemy zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy: system zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z własnym podmiotem zarządzającym – samorządowy zakład budżetowy,

system zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z własnym podmiotem zarządzającym – spółka prawa handlowego, system zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z zewnętrznym podmiotem zarządzającym, system zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy bez udziału podmiotu zarządzającego.

Analizując systemy zarządzania nieruchomościami, wskazano na ich zalety i wady. W analizie uwzględniono poziomy zarządzania strategicznego. Zdaniem autora dalsze badania powinny dotyczyć relacji pomiędzy strategiami formułowanymi na poszczególnych poziomach zarządzania, z uwzględnieniem przedstawionych systemów zarządzania oraz ich wpływu na sprawność systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

W drugim rozdziale poddano analizie formy organizacyjno-prawne podmiotów zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami w gminach w latach 2001–2009, wskazując na tendencje zmian zachodzących w okresie objętym badaniem.

Literatura

- Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego (wg stanu na koniec 2001 r.)*, MSP, Warszawa, kwiecień 2003.
- Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego (wg stanu na koniec 2002 r.)*, MSP, Warszawa, marzec 2004.
- Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego (wg stanu na koniec 2003 r.)*, MSP, Warszawa, grudzień 2004.
- Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego (wg stanu na koniec 2004 r.)*, MSP, Warszawa, grudzień 2005.
- Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego (wg stanu na koniec 2005 r.)*, MSP, Warszawa, grudzień 2006.
- Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego (wg stanu na koniec 2006 r.)*, MSP, Warszawa, lipiec 2008.
- Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego (wg stanu na koniec 2007 r.)*, MSP, Warszawa, luty 2009.
- Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego (wg stanu na koniec 2008 r.)*, MSP, Warszawa, grudzień 2009.
- Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego (wg stanu na koniec 2009 r.)*, MSP, Warszawa, 2011.
- Kłowski S. [2010], *Zarządzanie strategiczne mieszkaniowym zasobem gminy*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu nr 109, Wyd. Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław.
- Schüsselbauer G. [1999], *Privatisation and Restructuring in Economies in Transition: Theory and Evidence Revisited*, Europe-Asia Studies, vol. 51, no. 1.
- Tertelis M. [2008], *Wspólnota mieszkaniowa w pytaniach i odpowiedziach*, 5 wyd., C.H. Beck, Warszawa.

CHANGES OF LOCAL AUTHORITIES PROPERTY MANAGEMENT SYSTEMS AFTER THE YEAR 2000

Summary: The aim of the paper is the analysis of local authorities' housing management in years 2001–2009. The research problem was formulated as follows: what are the local authorities property management systems and how did they change in the years 2001–2009. The first part of the article presents different local authorities property management systems, describing advantages and disadvantages of various solutions. The second part presents the analysis of legal and organizational forms of businesses managing local authorities properties in the years 2001–2009.

Keywords: commune, housing capacity, management.