

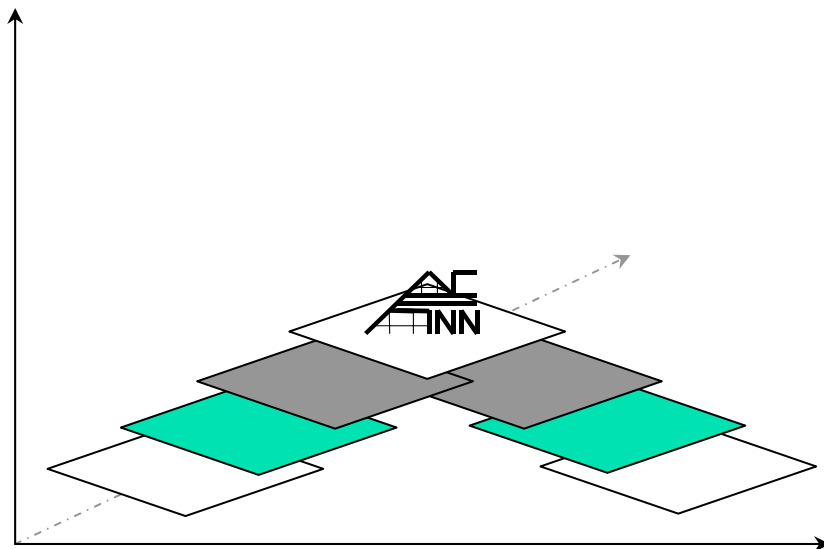
VOLUME 18 NUMBER 2

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

STRESZCZENIA ABSTRACTS



OLSZTYN 2010
ISSN 1733-2478

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

VOLUME 18 NUMBER 2

OLSZTYN 2010

TOWARZYSTWO NAUKOWE NIERUCHOMOŚCI

POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

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

Andrzej Hopfer (przewodniczący, chairman)
Antoni Sobczak (zastępca przewodniczącego, vice-chairman)
Zdzisław Adamczewski, Józef Czaja, Józef Hozer, Ewa Kucharska-Stasiak, Maria Trojanek, Sabina
Żróbek, Ryszard Żróbek, Kauko Jussi Viitanen, Radosław Wiśniewski (sekretarz, secretary)

RECENZENCI:

prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK; prof. dr hab. inż. Urszula LITWIN; prof. dr hab. Adam NALEPKA; dr hab. Maria TROJANEK prof. UE; prof. dr hab. inż. Ryszard ŻRÓBEK

REDAKTOR NAUKOWY WYDAWNICTWA
Scientific Editor

Sabina Żróbek

ZASTĘPCA REDAKTORA NAUKOWEGO WYDAWNICTWA
Vice-Scientific Editor

Zdzisław Adamczewski

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

© Copyright by Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.
© Opracowanie okładki: Małgorzata Renigier i Radosław Wiśniewski.

ISSN 1733-2478
ISBN 978-83-61564-28-7
TNN, Olsztyn 2010 r.

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	-	5
1. Zasady gospodarki nieruchomościami z uwzględnieniem jej podstaw informacyjnych <i>Ryszard Żróbek</i>	-	7
2. Zasady badania i wstępna analiza systemów gospodarowania nieruchomościami w Polsce i na Ukrainie <i>Marta Gross, Ryszard Żróbek</i>	-	9
3. Problem efektywności gospodarki nieruchomościami gmin <i>Sebastian Kokot, Sebastian Gnat</i>	-	11
4. Jakość publicznego zasobu mieszkaniowego na przykładzie mieszkań komunalnych w Szczecinie <i>Iwona Foryś, Ewa Putek-Szeląg</i>	-	13
5. Opłata adiacencka w aspekcie gospodarowania nieruchomościami <i>Justyna Jasiotek</i>	-	15
6. Specyfika wybranych form gospodarowania nieruchomościami na przykładzie zasobu PKP S.A. w Olsztynie <i>Anna Banaszek, Małgorzata Renigier-Bitozor</i>	-	17
7. Wpływ ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” na zasób nieruchomości PKP <i>Sebastian Banaszek</i>	-	19
8. Sprawność systemu opłat adiacenckich na przykładzie wybranych gmin powiatu koszalińskiego i kołobrzeskiego w latach 2006-2009 <i>Leszek Dawid</i>	-	21
9. Ochrona praw podmiotowych przy przejmowaniu nieruchomości na cele publiczne (uwarunkowania formalno-prawne) <i>Hanna Krajewska</i>	-	23
10. Analiza instytucjonalizacji zarządzania nieruchomościami w Polsce <i>Adam Nalepka</i>	-	25
11. Przemieszczenia najemców mieszkań komunalnych jako instrument gospodarowania gminnymi zasobami lokalowymi <i>Andrzej Muczyński</i>	-	27

12. **Opracowanie procedury związanej z przejmowaniem nieruchomości wspólnych do zarządzania** - 29
Zbigniew Sujkowski
13. **The factor of recreation and entertainment in retail and services properties management** - 31
Iwona Dittmann
14. **Gospodarowanie nieruchomościami w gminie jako element zarządzania strategicznego** - 33
Alina Żróbek-Różańska

WPROWADZENIE

Efektywne gospodarowanie przestrzenią wymaga posiadania zbioru różnorodnych i wielowątkowych informacji. Podkreśla się, iż jednym z istotnych warunków prawidłowego użytkowania przestrzeni jest posiadanie informacji dotyczących zarówno nieruchomości jak i podmiotów nimi gospodarujących, w tym szczególnie informacji o terenie.

W artykule otwierającym drugi numer kwartalnika *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* jego Autor zamieścił zarys modelu informacyjnego na potrzeby gospodarowania nieruchomościami traktując gospodarkę nieruchomościami jako system względnie otwarty, wykorzystujący informacje zawarte w innych systemach informacji przestrzennej.

Problem efektywności gospodarki nieruchomościami stanowił także obszar badawczy Autorów kilku opracowań, w których zamieszczono m.in. wyniki oceny gospodarowania zasobami nieruchomości gmin na przykładzie lokali mieszkalnych i zasobami nieruchomości Skarbu Państwa na przykładzie nieruchomości PKP. Przedstawiono również ciekawą próbę analizy doboru cech i zasad ankietowania podmiotów, których działalność zawodowa związana jest z gospodarką przestrzenną, a następnie otrzymane wyniki zastosowano w celu scharakteryzowania procedur gospodarki nieruchomościami w Republice Ukrainie.

Ciągle jeszcze aktualnym problemem występującym w praktyce i inspirującym naukowców jest instytucjonalizacja zarządzania nieruchomościami w Polsce, czego dowodem są kolejne artykuły opublikowane także w tym numerze kwartalnika.

prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek
Redaktor Naukowy Wydawnictwa

ZASADY GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI Z UWZGLĘDNIENIEM JEJ PODSTAW INFORMACYJNYCH

Ryszard Źróbek

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

Słowa kluczowe: *nieruchomości, system, informacja, analiza*

Streszczenie

W pracy skoncentrowano się na określeniu niektórych zasad gospodarki nieruchomościami.

Szczególne znaczenie przypisano podstawom informacyjnym. Zwrócono też uwagę na podstawowe operacje na rzeczach. Przedstawiono możliwą utratę informacji wraz z wydłużeniem horyzontu czasowego. Za kluczowe uznano zasady opisu stanu istniejącego i stanu pożądanego w gospodarce nieruchomościami. Zwrócono uwagę na potrzebę zdefiniowania dziedziny gospodarki publicznymi zasobami nieruchomości.

PRINCIPLES OF REAL ESTATE MANAGEMENT WITH INFLUENCE OF INFORMATION BASE

Ryszard Źróbek

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

Key words: *real estate, system, information, analysis*

Abstract

In the paper some problems of real estate management was done. Information bases of the real estate system was presented. Analysis of thinks as a base for logical operation was presented too. There are needs of define of domain of real estate management in the future.

ZASADY BADANIA I WSTĘPNA ANALIZA SYSTEMÓW GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W POLSCE I NA UKRAINIE

Marta Gross, Ryszard Żróbek

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

Słowa kluczowe: *analiza systemów, gospodarka nieruchomościami, zasady ankietowania*

Streszczenie

Podjęto próbę analizy doboru cech i zasad ankietowania w gospodarce nieruchomościami, a następnie wykorzystano je w celu scharakteryzowania procedur gospodarowania nieruchomościami w Republice Ukrainy.

Badania przeprowadzono na podstawie zaproponowanego kwestionariusza badawczego opracowanego przez Główny Departament Zasobów Ziemi Ukrainy. Ponadto posłużono się informacjami uzyskanymi z literatury przedmiotu oraz z internetu, a w szczególności ze strony Międzynarodowego Stowarzyszenia Geodetów (FIG).

Efektom badań było wstępne porównanie zasad gospodarowania nieruchomościami obowiązujących na Ukrainie z zasadami gospodarowania obowiązującymi w Polsce.

Dodatkowo skoncentrowano uwagę na potrzebę doskonalenia kwestionariuszy badawczych związanych z gospodarką nieruchomościami.

THE PRINCIPLES OF RESEARCHING AND PRELIMINARY ANALYSIS OF LAND MANAGEMENT SYSTEMS IN POLAND AND UKRAINE

Marta Gross, Ryszard Żróbek

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

Key words: *analysis of systems, land management, principles of opinion poll*

Abstract

The aim of this article is to analyse how to select attributes and principles of opinion poll in land management and use them to characterize the procedures of land management in Ukraine.

The researches were delved based on the proposed questionnaire that was worked up by The Principal Department of Ukrainian Land Resources. Moreover, the authors based on information from literature of the subject and internet, especially from the web side of the International Federation of Surveyors (FIG).

The effect of the resources was the comparison of the principles of land management in Ukraine and Poland.

Additionally, the attention was concentrated on the need of improving questionnaires connected with land management.

PROBLEM EFEKTYWNOŚCI GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI GMIN

Sebastian Kokot, Sebastian Gnat

Katedra Ekonometrii i Statystyki

Uniwersytet Szczeciński

e-mail: sebastiankokot@o2.pl, sebastian.gnat@onet.eu

Słowa kluczowe: *nieruchomości, efektywność, gmina, gospodarka nieruchomościami*

Streszczenie

Gminy są podmiotem funkcjonującym na rynku nieruchomości o charakterze specyficznym. Specyfika ta bierze się stąd, że gminy są prawnie zobowiązane do realizacji określonych celów. Część z tych celów wiąże się z gospodarką nieruchomościami. Służy temu zestaw instrumentów gospodarki nieruchomościami niedostępny dla innych funkcjonujących na rynku nieruchomości podmiotów. Gminy prowadzą gospodarkę nieruchomościami w zróżnicowanych warunkach wyjściowych, na które składają się uwarunkowania geograficzne, historyczne i społeczne. One to w dużym stopniu determinują charakter i skalę podejmowanych działań i w dużym stopniu przekładają się na poziom rozwoju gospodarczego poszczególnych gmin. Okazuje się jednak, że nie tylko uwarunkowania zewnętrzne mają wpływ na efekty prowadzonej przez gminy gospodarki nieruchomościami, ale również i sposób prowadzenia tej gospodarki, w tym intensywność i kierunki stosowania określonych instrumentów. W świetle powyższego, w artykule dokonano podstawowego studium metodologicznego oraz charakterystyki podstawowych problemów w badaniu efektywności gospodarki nieruchomościami prowadzonej przez gminy. Zaproponowano też metodę badania tej efektywności i przedstawiono uzyskane w rezultacie zastosowania tej metody wyniki.

THE PROBLEM OF THE EFFICIENCY OF THE ECONOMY OF COMMUNES' PROPERTIES

Sebastian Kokot, Sebastian Gnat

Department of Econometrics and Statistics

University of Szczecin

e-mail: sebastiankokot@o2.pl, sebastian.gnat@onet.eu

Key words: *properties, efficiency, commune, economy of properties*

Abstract

Communes are specific subjects functioning on the property market. This specific character gets from here that communes are obliged to the realization of legally definite goals. Part from these goals is bound with the economy of properties. The set of the instruments of the economy of properties inaccessible for the different subjects functioning on the property market serves these goals. communes conduct the economy of properties in the diverse exit conditions, which include geographical, historical and social determinants. These determinants in great deal both define character and the scale of undertaken workings and condition the level of the economic development of particular communes. However, it occurs that not only external conditions have affects properties economy the led by communes, but also the way of conducting this economy, that includes intensity and the directions of applying defined instruments. In this article basic methodological study and the characteristic of basic problems in the investigation of the efficiency of communes' properties economy has been executed. The method of the investigation of this efficiency has been proposed and results have been presented.

JAKOŚĆ PUBLICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO NA PRZYKŁADZIE MIESZKAŃ KOMUNALNYCH W SZCZECINIE

Iwona Foryś, Ewa Putek-Szeląg

Katedra Ekonometrii i Statystyki

Uniwersytet Szczeciński

e-mail: forys@uoo.univ.szczecin.pl, wicheru@uoo.univ.szczecin.pl

Słowa kluczowe: *zasób mieszkaniowy, polityka mieszkaniowa, mieszkania komunalne*

Streszczenie

Polski zasób mieszkaniowy przeszedł transformację własnościową po 1989 roku, a proces ten przybrał na sile w 1994 roku po wejściu w życie ustawy o własności lokali. Przekształcenia własnościowe nie oznaczały jednak zupełnego pozbycia się lokali mieszkalnych przez jednostki samorządu lokalnego. Mimo tych zmian zasób komunalny pozostał w różnej formie i stanie ilościowym, zależnym od lokalnych warunków.

W artykule przeprowadzono rozważania poparte badaniami empirycznymi, dotyczące diagnozy jakości komunalnego zasobu mieszkaniowego. Wprowadzeniem w zagadnienie jest omówienie i ocena polityki mieszkaniowej na przykładzie Szczecina, w tym również sytuacji mieszkaniowej w mieście. Dokonana została ocena ilościowa struktury i jakości zasobu z wykorzystaniem metod statystycznych¹. Szczególnej ocenie podlega proces zarządzania zasobem, w tym struktura kosztów utrzymania zasobu, a zwłaszcza fundusz remontowy w korelacji z wiekiem i stanem technicznym budynków. Przeprowadzone analizy mogą być praktycznym narzędziem wykorzystywanym w procesach decyzyjnych samorządów lokalnych.

¹ W artykule wykorzystano podstawowe metody analizy struktury, dynamiki i współzależności

THE QUALITY OF THE PUBLIC HOUSING-SUPPLY ON THE EXAMPLE OF COMMUNAL HOUSING IN STETTIN

Iwona Foryś, Ewa Putek-Szeląg
Department of Econometric and Statistic
University of Szczecin
e-mail: forys@uoo.univ.szczecin.pl

Key words: *the housing -supply, the housing – political, communal housing*

Abstract

The housing supply in Poland passed the privatization after the 1989 year, and this process rose on the power in the 1994 year after the enacted the house property law. The property transformations did not mean the completely get rid of habitat house by local government. In spite of these changes the communal supply stayed in the different form and different quantitative, dependent from local conditions. In the article one realized considerations, promoted with empirical research, concerning the quality diagnoses of the communal housing-supply. The discussion and the estimation of the housing policy on the example of Stettin and the housing situation in town are the introduction into the problem. The structure and the quality of the supply was estimation with advantage the statistical methods. The process of the management with the supply (there the living cost structure of the supply, especially repair fund in the correlations with the age and the technical state of buildings) underlines the special estimation. Passed analyses can be the practical tools for the local government's decisions processes.

OPŁATA ADIACENCKA W ASPEKCIE GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI *

Justyna Jasiołek

Katedra Geomatyki

Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

e-mail: jasiolek@agh.edu.pl

Słowa kluczowe: *opłata adiacencka, wartość nieruchomości, gospodarowanie nieruchomościami, budowa urządzeń infrastruktury technicznej*

Streszczenie

Wartość nieruchomości jest tym elementem, bez którego rynek nieruchomości nie mógłby właściwie funkcjonować. Należy zwrócić szczególną uwagę na fakt, iż jest to wielkość kształtowana przez wiele czynników - nie tylko powierzchnię, rodzaj czy położenie przedmiotowej nieruchomości, ale również stan jej zagospodarowania. W większości przypadków im wyższa wartość nieruchomości tym korzystniej dla jej właściciela. Dlatego, zabiegając o podniesienie wartości swojej własności, często decydują się oni na przeprowadzenie podziału nieruchomości na mniejsze, które cieszą się większym popytem, a tym samym osiągają wyższe ceny jednostkowe.

Wzrost wartości nieruchomości może być również następstwem działań władz - chociażby samorządów lokalnych. Gmina tworząc infrastrukturę techniczną terenu może wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości, a tym samym na wzrost stanu posiadania ich właścicieli. Idąc na pomoc budżetom gminnym ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje pojęcie opłaty adiacenckiej - ustalonej na skutek wzrostu wartości nieruchomości z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej, a także wspomnianego wcześniej podziału nieruchomości bądź też scalenia i podziału.

W prezentowanej pracy podjęto próbę optymalnego doboru baz do analizy rynku i wyceny nieruchomości objętych opłatami adiacenckimi.

* Opracowano w ramach badań statutowych nr 11.11.150.006 Katedry Geomatyki, AGH Kraków

ADJACENT PAYMENT IN REAL PROPERTY MANAGEMENT

Justyna Jasiołek

Department of Geomatics

AGH University of Science and Technology in Krakow

e-mail: jasiolek@agh.edu.pl

Key words: *adjacent payment, real estate value, real property management, development of technical infrastructure*

Abstract

Real estate value is an essential element, without which the real estate market would not function properly. Special attention should be paid to the fact that this value is influenced by multiple factors, not only the total area, type or location of the property in question, but also its development level. In most cases, the higher the property value, the more valuable and profitable it is to its owner. Therefore, in order to increase property value, very often owners decide to divide their estates into smaller units that are more desirable, thus increasing property unit prices.

Increase in property value may also result from actions of authorities, e.g. local authorities. By building technical infrastructure within a given area, the commune can influence the increase in property value, thus influencing the value of owner's possessions. In order to support commune budgets, the Act on Real Estate Management defines the notion of betterment levy set as a result of the increase in property value due to the development of technical infrastructure or processes of integration and division of real property.

In this article the author makes an attempt of selection base for market analysis and valuation properties which are included by adjacent payment.

SPECYFIKA WYBRANYCH FORM GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI NA PRZYKŁADZIE ZASOBU PKP S.A. W OLSZTYNIE

Anna Banaszek, Małgorzata Renigier-Biłozor

Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego

Uniwersytet Warmińsko-Mazurki w Olsztynie

e-mail: anna.banaszek@uwm.edu.pl, malgorzata.renigier@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *zasób nieruchomości PKP S.A., Oddział Gospodarki
Nieruchomościami, najem, dzierżawa*

Streszczenie

W artykule przedstawiono specyfikę gospodarowania nieruchomościami należącymi do publicznych podmiotów gospodarczych, posiadających większe zasoby nieruchomości. Analizie poddano zasady oraz procedury gospodarowania nieruchomościami spółki PKP S.A. w Olsztynie, ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości oddanych w ostatnim okresie w najem i dzierżawę. Badania przeprowadzono na podstawie danych zebranych w ramach uczestnictwa w projekcie współfinansowanym ze środków Unii Europejskiej pt.: "Komerccjalizacja wyników badań oraz kreowanie postaw przedsiębiorczych przez UWM w Olsztynie poprzez staże, szkolenia i działania uświadamiające z zakresu przedsiębiorczości akademickiej".

THE SPECIFICITY OF CHOSEN MANAGEMENT FORMS OF THE PKP S.A. IN OLSZTYN REAL ESTATE RESOURCE

Anna Banaszek

Małgorzata Renigier-Biłozor

Department of Land Management and Regional Development

University of Warmia and Mazury in Olsztyn

e-mail: anna.banaszek@uwm.edu.pl, malgorzata.renigier@uwm.edu.pl

Key words: *real estate resources of the PKP S.A, real estate management department,
rent, lease*

Abstract

This paper discusses the real estate management specificity originate from big public owners. The analysis exposed the rules and procedures of the PKP S.A in Olsztyn real estate management and with the special regard of devoted real estate in the rent and lease in the last period.

The research was conducted on the basis of collected data within the framework of participations in the project financing as well as from resources of the European Union entitled: "The commercialization of findings and creating of enterprising attitudes through UWM in Olsztyn across trainings, instructions and activities informing from the range of the academical enterprise".

WPŁYW USTAWY O KOMERCJALIZACJI, RESTRUKTURYZACJI I PRYWATYZACJI PRZEDSIĘBIORSTWA PAŃSTWOWEGO „POLSKIE KOLEJE PAŃSTWOWE” NA ZASÓB NIERUCHOMOŚCI PKP

Sebastian Banaszek

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

Słowa kluczowe: PKP S.A., nieruchomość, zasób, restrukturyzacja, komercjalizacja

Streszczenie

Polskie Koleje Państwowe zostały skomercjalizowane na podstawie Ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” z dnia 8 września 2000 r. tworząc PKP S.A. – jednoosobową spółkę Skarbu Państwa.

W/w ustawa nałożyła na zrestrukturyzowaną spółkę obowiązek utworzenia spółek do prowadzenia działalności w zakresie:

1. zarządzania liniami kolejowymi,
2. kolejowych przewozów pasażerskich,
3. kolejowych przewozów towarowych

oraz dała możliwość tworzenia spółek w celu prowadzenia innej działalności.

Ustawa zobowiązała również PKP S.A. do wniesienia na rzecz tworzonych spółek wkładów niepieniężnych w postaci składników materialnych i niematerialnych wyodrębnionych z jej przedsiębiorstwa niezbędnych do prowadzenia działalności przez nowopowstałe spółki.

W rezultacie nieruchomości tworzące do tej pory w całości zasób nieruchomości PKP po regulacji ich stanu prawnego przez PKP S.A. zostają aportowane dla spółek tworząc ich zasoby.

Proces zapoczątkowany w 2000 r. jest kontynuowany, do chwili obecnej. PKP S.A. reguluje stany prawne posiadanych nieruchomości i przekazuje je w formie aportów do utworzonych spółek.

W artykule przedstawiono zmiany w strukturze własności poszczególnych zasobów nieruchomości oraz przyczyny i skutki ich restrukturyzacji.

INFLUENCE THE ACT OF COMMERCIALIZATION, RESTRUCTURING AND PRIVATIZATION NATIONAL ENTERPRISE „POLISH STATE RAILWAYS” ON REAL ESTATE RESOURCES

Sebastian Banaszek

*Department of Real Estate Management and Regional Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: banaszek@uwm.edu.pl*

Key words: *Polish State Railways, real estate, resources, restructuring,
commercialization*

Abstract

Polish State Railways (PSR) became commercialized on the ground the act of Commercialization, restructuring and privatization national enterprise „Polish State Railways” the 8 of September 2000, to create sole stock company of the Treasure .

The act impose an obligation creation of companies to the activity conduct in the range:

- 1) managements with railway lines,
- 2) railway passenger- transports ,
- 3) railway transports of goods and gave the possibility of the companies creation for the purpose of other activity leaderships.

This paper discusses changes in the structure of the property and reasons and results of their restructuring.

SPRAWNOŚĆ SYSTEMU OPŁAT ADIACENCKICH NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH GMIN POWIATU KOSZALIŃSKIEGO I KOŁOBRZESKIEGO W LATACH 2006-2009

Leszek Dawid

*Katedra Geodezji Gospodarczej
Politechnika Koszalińska
e-mail: leszek.dawid@tu.koszalin.pl*

Słowa kluczowe: *system opłat adiacenckich, sprawność, gmina*

Streszczenie

W artykule przedstawiono wyniki badań ankietowych bezpośrednich przeprowadzonych w pięciu gminach ościennych miasta Koszalin (Będzino, Biesiekierz, Świeszyno, Manowo, Sianów), oraz dwóch gminach nadmorskich Mielna oraz Ustronia Morskiego. Celem opracowania jest określenie kryteriów sprawnego działania systemu opłat adiacenckich w oparciu o badania literaturowe oraz o badania przeprowadzone za pomocą ankiety bezpośredniej na powyższym obszarze, zaprezentowanie rozwiązań stosowanych w celu ulepszenia tego systemu w badanych gminach oraz ukazanie problemów, jakie dotyczą gminy w tym aspekcie. Przedstawione badania należy traktować jako wstęp do następnych badań obejmujących teren całego województwa zachodniopomorskiego, co pozwoli na dokładniejszą i pełniejszą analizę sprawności systemu opłat adiacenckich, wraz z ukazaniem kierunków jego usprawnienia.

EFFICIENCY OF THE ADJACENT PAYMENTS SYSTEM ON THE EXAMPLE OF COMMUNITIES OF KOSZALIN AND KOŁOBRZEG POWIAT IN 2006-2009

Leszek Dawid

Department of Geodesy and Cartography

Technical University of Koszalin

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

Key words: *adjacent payments system, efficiency, community*

Abstract

In the article the results of poll research implemented in five neighbouring communities of Koszalin city (Będzino, Biesiekierz, Świeszyno, Manowo, Sianów) and in two seaside communities (Mielno, Ustronie Morskie) are presented. The aim of this study is to attribute criterions of efficient adjacent payments system based on literature and poll research, to present solutions applied in order to improve this system in researched communities and to portray problems which affect communities in this aspect. Presented research should be treated as an introduction to other research encompassed the area of a whole zachodniopomorski province, which will enable to conduct more accurate analysis of efficiency of the adjacent payments system, along with portraying ways of its rationalization.

OCHRONA PRAW PODMIOTOWYCH PRZY PRZEJMOWANIU NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE (UWARUNKOWANIA FORMALNO- PRAWNE)

Hanna Krajewska

*Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
e-mail:h.krajewska@ue.poznan.pl*

Słowa kluczowe: *prawa podmiotowe, nieruchomości, wywłaszczenie, cele publiczne*

Streszczenie

Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Ta konstytucyjna gwarancja może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Pozbawienie jednak prawa własności jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Z uwagi na powyższe szczególnie istotne – dla poszanowania praw obywatela – są przepisy prawa zawierające uwarunkowania i procedury odnoszące się do przejmowania nieruchomości; zważywszy że odbywa się to w szczególności poprzez administracyjne formy działania, które w całości lub w części kształtują prawa i obowiązki podmiotów. Ponieważ Konstytucja RP wyznacza pewne ogólne ramy ochrony praw podmiotowych, konkretyzacji tych działań należy poszukiwać w ustawach zasadniczych (tj. ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, Prawo wodne, Prawo ochrony środowiska, itp.) Niniejszy artykuł stanowi próbę udzielenia odpowiedzi na pytanie czy i na ile państwo gwarantuje ochronę praw jednostki, będąc zobowiązany jednocześnie do realizacji zadań publicznych służących zabezpieczeniu interesu społecznego.

PROTECTION OF PERSONAL RIGHTS IN TAKING REAL ESTATE FOR THE PUBLIC OBJECTIVES (FORMAL AND LEGAL CONSIDERATIONS)

Hanna Krajewska

*Department of Spatial and Environmental Economics
The Poznan University of Economics
e-mail:h.krajewska@ue.poznan.pl*

Key words: *law , real estate, expropriation, public objectives*

Abstract

Ownership, other rights to property and inheritance law, subject to equal for all legal protection. This constitutional guarantee may be restricted only by law and only in so far as it is without prejudice to the merits of ownership. However, ownership of depriving is acceptable only if it is made on public objectives and for equitable compensation. For respect for the rights of the citizen there are particularly important laws containing modalities and procedures relating to take ownership of real estate through administrative activities. Since the Constitution RP designates some general confer rights protection framework, instantiation of these activities should be sought in laws essential (i.e. real estate economy Act, Act planning and land use, specifically the preparation and execution of investment in terms of public roads, water law, environmental law, etc.) This article constitutes an attempt to answer the question whether and to what extent the State guarantees the protection of human rights, being liable to execution of public tasks to protect public interest.

ANALIZA INSTYTUCJONALIZACJI ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W POLSCE

Adam Nalepka

*Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
e-mail: nalepkaa@uek.krakow.pl*

Słowa kluczowe: *zarządzanie nieruchomością, zarządca nieruchomości, firma zarządzająca nieruchomościami, organizacja firmy zarządzającej nieruchomościami, zakres działania firmy zarządzającej nieruchomościami*

Streszczenie

Przedmiotem referatu jest prezentacja wyników badania opinii przedstawicieli licencjonowanych zawodów obsługujących sferę nieruchomości (zarządców nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomościami i rzeczoznawców majątkowych) o organizacji i zakresie działania firm zarządzających nieruchomościami w Polsce. W badaniach uwagę skoncentrowano na jakościowej i ilościowej charakterystyce podmiotów zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami oraz na analizie zakresu funkcjonalnego i przedmiotowego działania tych podmiotów.

THE ANALYSIS OF PROPERTY MANAGEMENT INSTITUTIONALIZATION IN POLAND

Adam Nalepka

Department of Economics for Real Estate and Investment Process

Cracow University of Economics

e-mail: nalepkaa@uek.krakow.pl

Key words: property management, property manager, property management company, organizational aspects of the property management company, the range of activities of the property management company

Abstract

The aim of the article is to present the results of the research conducted among the real estate professionals (property managers, real estate brokers, property appraisers) in Poland. Part of the research concerned the performance of the property management companies in the context of their activities and organizational structure. The paper describes the qualitative and quantitative characteristics of the property management subjects, and also analyzes the functional and operational aspects of such companies performance.

PRZEMIESZCZENIA NAJEMCÓW MIESZKAŃ KOMUNALNYCH JAKO INSTRUMENT GOSPODAROWANIA GMINNYMI ZASOBAMI LOKALOWYMI

Andrzej Muczyński

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

Słowa kluczowe: *gminne zasoby mieszkaniowe, przemieszczenia najemców, mieszkania komunalne*

Streszczenie

W pracy przedstawiono wyniki badań dotyczących oceny skali potencjalnych przemieszczeń lokatorów w zasobie mieszkaniowym miasta Olsztyna poprzez pomiar stopnia niedopasowania pomiędzy powierzchniami mieszkań komunalnych a normatywnym zapotrzebowaniem ze strony ich aktualnych najemców. Procedura badawcza – bazując na podejściu obiektywnym – doprowadziła do uporządkowania zbiorów budynków komunalnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta według zmniejszającego się priorytetu przeprowadzenia celowych przemieszczeń lokatorów w nich zamieszkujących. Następnie zbilansowano populację wszystkich mieszkań komunalnych w zasobie miasta z normatywnym zapotrzebowaniem reprezentowanym przez ich najemców w wyróżnionych klasach powierzchniowych lokali. Na tej podstawie wskazano główne kierunki przemieszczania lokatorów mieszkań komunalnych i określono wytyczne mające na celu poprawę racjonalności gospodarowania zasobem mieszkaniowym badanej gminy w ujęciu strategicznym. Badania wykazały, że w zasobie mieszkaniowym miasta Olsztyna występują znaczące dysproporcje pomiędzy strukturą podaży istniejących lokali komunalnych a strukturą normatywnego zapotrzebowania wynikającego z liczebności gospodarstw domowych aktualnych najemców.

RELOCATION OF COMMUNE PROPERTIES LEASEHOLDERS AS A TOOL OF COMMUNE PREMISES RESOURCE MANAGEMENT

Andrzej Muczyński

Department of Land Management and Regional Development

University of Warmia and Mazury In Olsztyn

e-mail: amucz@uwm.edu.pl

Key words: *commune premises resources, relocation of leaseholders, commune flats*

Abstract

The following paper presents results of a research considering evaluation of potential relocation leaseholders scale in premises resources in Olsztyn by mismatch measurement of the area of commune flats and normative demand of their current leaseholders. The procedure of research – based on objective approach – led to commune and housing communities' buildings with the share of community arrangement according to decreasing priority of advisable leaseholder relocation. Subsequently the population of commune flats in the cities resource has been balanced with the normative leaseholders demand organized in flat area classes. On the basis of that the main directions of leaseholders relocation were indicated and the guidelines aiming at improvement of rational housing resources management in strategic approach determined. The research has shown a big disproportion between the structure of existing commune flats supply and the structure of normative demand resulting from number of households of current leaseholders.

OPRACOWANIE PROCEDURY ZWIĄZANEJ Z PRZEJMOWANIEM NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH DO ZARZĄDZANIA

Zbigniew Sujkowski

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

Słowa kluczowe: nieruchomość wspólna, przejmowanie nieruchomości

Streszczenie

Przejmowanie nieruchomości wspólnej – to zespół czynności umożliwiających zarządcy rozpoczęcie wykonywania zarządzania nieruchomością wspólną w części operacyjnej.

Celem pracy jest przedstawienie procedury związanej z przejmowaniem nieruchomości wspólnej do zarządzania. Analizie poddano fazę wstępną realizacji czynności związanych z trybem przejścia nieruchomości przez zarządcę od chwili jego wyboru do momentu podpisania umowy o zarządzanie nieruchomością. Wyniki zaprezentowanych w pracy badań mogą stanowić przesłankę do dyskusji w sprawie opracowania standardu zawodowego dotyczącego przejmowania nieruchomości wspólnych do zarządzania.

ASSUMING COMMON REAL ESTATE PROPERTY FOR MANAGEMENT- PROCEDURE DEVELOPMENT

Zbigniew Sujkowski

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

Key words: *common real estate property, assuming real estate*

Abstract

Assuming common real estate - is a series of procedures which allow the manager to begin management the common real estate property.

The aim of this article is to describe the procedure involving assuming common real estate property for management. The initial phase was analyzed, involving assuming the real estate by the administrator, from the property's choice up to the moment the management agreement is signed. Research shows that professional standards should be set in the field of assuming common real estate property for management.

THE FACTOR OF RECREATION AND ENTERTAINMENT IN RETAIL AND SERVICES PROPERTIES MANAGEMENT

Iwona Dittmann

Department of Finance

Wroclaw University of Economics

e-mail: iwona.dittmann@ue.wroc.pl

Keywords: *property management, recreational shopping, facility management*

Abstract

Managing retail and services properties, due to their profit-generating potential, may be perceived in terms of return on property investment. This paper presents possibilities of exploiting the aspect of recreation and entertainment in the process of managing the profitability of retail and services properties. The first part addresses modern approach to commercial property management, with innovative and creative methods of improving the property market value. The discussion is based, among others, on such concepts as *facility management* and provision of facilities that enhance productivity of lessees operating on the managed property. The second part of this paper presents recent trends in retail activities, especially supplementing those activities with entertainment and recreation aspects. The last chapter shows practical applications that incorporate entertainment and recreation factors as a way to improve profit-generation of a property.

CZYNNIK REKREACJI I ROZRYWKI W ZARZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIAMI HANDLOWO - USŁUGOWYMI

Iwona Dittmann

Katedra Finansów

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

e-mail: iwona.dittmann@ue.wroc.pl

Słowa kluczowe: *zarządzanie nieruchomościami, zakupy rekreacyjne, facility management*

Streszczenie

Zarządzanie nieruchomością handlowo - usługową ze względu na generowanie przez nią dochodu można rozważać w aspekcie opłacalności inwestycji w nieruchomość. W artykule wskazano możliwości uwzględnienia czynnika rekreacji i rozrywki w zarządzaniu dochodowością nieruchomości handlowo - usługowej. W pierwszej części poruszono kwestię nowoczesnego podejścia do zarządzania nieruchomościami komercyjnymi wymagającego innowacji i kreatywności w podnoszeniu wartości nieruchomości. Treść rozważań w niej zawartych odnosi się m.in. do koncepcji *facility management* i tworzenia udogodnień dla klientów użytkownika nieruchomości wpływających na produktywność działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. Drugą część artykułu poświęcono przemianom w działalności handlowej, w szczególności łączeniu jej z rozrywką i rekreacją. W ostatniej części przedstawiono przykłady uwzględniania czynnika rekreacji i rozrywki w kreowaniu wartości dochodowej nieruchomości.

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI W GMINIE JAKO ELEMENT ZARZĄDZANIA STRATEGICZNEGO

Alina Źróbek-Róžańska

*Katedra Polityki Gospodarczej i Regionalnej
Uniwersytet Warmiński-Mazurski w Olsztynie
e-mail: alina.zrobek@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: *strategia rozwoju gminy, zarządzanie strategiczne, gospodarowanie nieruchomościami*

Streszczenie

Gmina, jako jednostka będąca utożsamiana z organizacją, powinna podlegać efektywnemu zarządzaniu. W tym celu jednostki samorządu terytorialnego zostały zobligowane do opracowania dokumentów strategicznych, w których zawarto przede wszystkim wytyczne co do kierunków rozwoju oraz sposobów ich osiągnięcia. Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie ujęcia zagadnienia gospodarowania nieruchomościami w dokumentach strategicznych. Analizę oparto na wytycznych zawartych w dokumentach wybranych gmin woj. warmińsko-mazurskiego.

REAL ESTATE MANAGEMENT IN COMMUNITY AS THE PART OF STRATEGIC MANAGEMENT

Alina Żróbek-Róžańska

University of Warmia and Mazury in Olsztyn

Department of Economic and Regional Policy

e-mail: alina.zrobek@uwm.edu.pl

Key words: *development strategy of community, strategic management, real estate management*

Abstract

Community, as a unit identified with organisation, should be efficiently managed. This is the reason why local administration units were obliged to elaborate strategic documents including directives concerning development directions and ways of achieving them. The purpose of this article is to present how strategic documents treat the issue of real estate management. The analysis is based on directives assumed by chosen communities from Warmia and Mazury region.

ISSN 1733-2478
ISBN 978-83-61564-28-7

