

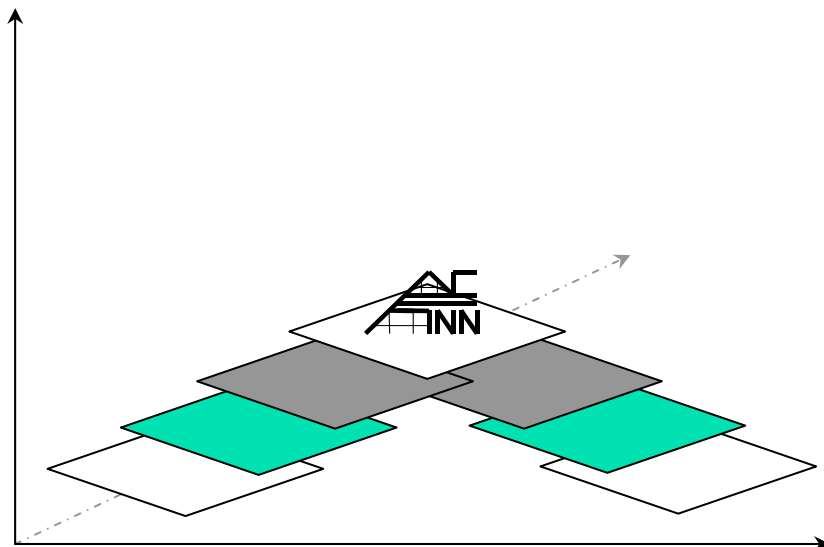
VOLUME 19 NUMBER 2

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

STRESZCZENIA ABSTRACTS



OLSZTYN 2011
ISSN 1733-2478

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

VOLUME 19 NUMBER 2

OLSZTYN 2011

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. inż. Zdzisław ADAMCZEWSKI; prof. dr hab. inż. Józef CZAJA; prof. dr hab. Józef HOZER; prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK; prof. dr hab. Adam NALEPKA; prof. dr hab. inż. Sabina ŻRÓBEK; prof. dr hab. inż. Ryszard ŻRÓBEK; dr hab. inż. Piotr PARZYCH prof. AGH; dr hab. Antoni SOBCZAK, prof. UEP; dr hab. Maria TROJANEK, prof. UEP; dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM; dr inż. Mirosław BEŁEJ; dr inż. Anna CELLMER; dr inż. Radosław CELLMER; dr Iwona FORYŚ; dr inż. Janusz JASIŃSKI; dr Sebastian KOKOT; dr Jan KONOWALCZUK; dr inż. Marek KULCZYCKI; dr inż. Jan KURYJ; dr inż. Andrzej MUCZYŃSKI; dr inż. Zbigniew SUJKOWSKI

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

TYTUŁ DOTOWANY PRZEZ
STOWARZYSZENIE NAUKOWE IM. STANISŁAWA STASZICA

© Copyright by Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.

© Opracowanie okładki: Małgorzata Renigier i Radosław Wiśniewski.

ISSN 1733-2478

ISBN 978-83-61564-48-5

TNN, Olsztyn 2011 r.

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	-	5
1. Gospodarowanie gminnymi zasobami lokalowymi z perspektywy polityki mieszkaniowej <i>Andrzej Muczyński</i>	-	7
2. Specyfika i problemy gospodarki nieruchomościami pokrytymi wodami <i>Hanna Krajewska</i>	-	9
3. Uwarunkowania prawne gospodarki nieruchomościami w gminie w aspekcie kształtowania jej rozwoju <i>Alina Żróbek-Różańska</i>	-	11
4. Najem lokali mieszkalnych z zasobu miasta stołecznego Warszawy – aspekty prawne, społeczne, techniczne i finansowe <i>Tomasz Klusek</i>	-	13
5. Efektywność energetyczna budynków w zarządzaniu nieruchomościami spółdzielczymi <i>Zbigniew Sujkowski</i>	-	15
6. Analiza funkcjonalności wybranych programów wspierających proces zarządzania nieruchomościami i ich możliwość zastosowania w systemie policji <i>Beata Całka, Elżbieta Bielecka</i>	-	17
7. Wybrane aspekty gospodarowania nieruchomościami publicznymi z uwzględnieniem rozwiązań brytyjskich <i>Marta Gross</i>	-	19
8. Gospodarowanie powiatowym zasobem nieruchomości <i>Leszek Dawid</i>	-	21
9. Koncepcja systemu zarządzania nieruchomościami policji za pomocą GIS <i>Elżbieta Bielecka, Dorota Latos</i>	-	23
10. Zasób nieruchomości dworcowych Oddziału Dworców Kolejowych PKP S.A. <i>Sebastian Banaszek</i>	-	25
11. Dokumenty strategiczne i planistyczne w gospodarowaniu przestrzenią Wrocławia <i>Marian Kowalczyk</i>	-	27

12.	Gospodarka gruntami gmin w kontekście rozwoju lokalnego na przykładzie województwa małopolskiego	-	29
	<i>Agnieszka Małkowska</i>		
13.	Dylematy przestrzenne i społeczno-gospodarcze budowy WOH w Lesznie	-	31
	<i>Stawomir Palicki</i>		
14.	Praktyczne problemy dostępności do drogi publicznej	-	33
	<i>Jarosław Bydłosz, Anita Kwartnik-Pruc, Janusz Dąbrowski</i>		
15.	Zastosowanie zmodyfikowanej macierzy BCG w analizie strategicznej nieruchomości inwestycyjnych	-	35
	<i>Iwona Dittmann</i>		
16.	Nieruchomości w przedsiębiorstwie a wartość przedsiębiorstwa	-	37
	<i>Paweł Nowacki</i>		

WPROWADZENIE

Dominującą treścią drugiego numeru Studiów i Materiałów TNN są zagadnienia gospodarowania zasobami nieruchomości publicznych. Autor pierwszego artykułu przedstawił wyniki analizy głównych tendencji zmian w gospodarowaniu gminnymi zasobami mieszkań czynszowych.

Do tego tematu nawiązuje również opracowanie przedstawiające stan prawny i techniczny lokali i budynków komunalnych oraz efektywność polityki czynszowej miasta stołecznego Warszawy.

O tym, że gospodarka nieruchomościami ma służyć stymulowaniu lokalnego rozwoju gospodarczego między innymi poprzez przygotowanie atrakcyjnych ofert inwestycyjnych przekonują Autorki artykułów zatytułowanych *Uwarunkowania prawne gospodarki nieruchomościami w gminie w aspekcie kształtowania jej rozwoju i Gospodarka gruntami gmin w kontekście rozwoju lokalnego na przykładzie województwa małopolskiego*.

W numerze przedstawiono także dylematy przestrzenne i społeczno-gospodarcze budowy WOH na przykładzie Leszna, ukazano specyfikę gospodarki nieruchomościami pokrytymi wodami oraz poruszono problem gospodarowania zasobami nieruchomości dworcowych PKP.

W kolejnych opracowaniach zwrócono uwagę na znaczenie efektywności energetycznej budynków w zarządzaniu nieruchomościami spółdzielczymi. Zaś gospodarowanie powiatowym zasobem nieruchomości przedstawione zostało na przykładzie zadań realizowanych przez władze powiatu świdwińskiego.

O tym, że problematyka zarządzania i gospodarowania nieruchomościami ma także wymiar międzynarodowy świadczy artykuł przedstawiający niektóre aspekty gospodarowania zasobem publicznym w Wielkiej Brytanii.

Dwa artykuły poświęcone są problematyce zarządzania nieruchomościami policji. Autorki skoncentrowały swoje rozważania głównie na możliwościach szerszego stosowania systemów informatycznych o modułowej budowie wspierającej ten proces. Przedstawiły One także koncepcję Systemu Zarządzania Nieruchomościami Policji w powiązaniu z informacją geograficzną o nieruchomości.

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

GOSPODAROWANIE GMINNYMI ZASOBAMI LOKALOWYMI Z PERSPEKTYWY POLITYKI MIESZKANIOWEJ

Andrzej Muczyński

Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

e-mail: amucz@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *gminne zasoby lokalowe, polityka mieszkaniowa w Unii Europejskiej, społeczne zasoby czynszowe*

Streszczenie

W pracy dokonano identyfikacji i analizy głównych tendencji i kierunków zmian w gospodarowaniu gminnymi zasobami mieszkań czynszowych w kontekście przeobrażeń w założeniach społecznej polityki mieszkaniowej w krajach Unii Europejskiej i w Polsce. Analizę zmian zasad gospodarowania zasobami komunalnymi w Polsce ograniczono do propozycji sformułowanych w założeniach programu wspierania budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku. Synteza wyników badań ukazuje problemy związane z tworzeniem i utrzymywaniem publicznych zasobów czynszowych służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych słabszych ekonomicznie grup ludności oraz różnorodne sposoby ich rozwiązania w warunkach gospodarki rynkowej, prywatyzacji zasobów i decentralizacji instrumentów polityki mieszkaniowej. Wnioski z przeprowadzonych badań winny przyczynić się do poprawy racjonalności wykorzystania i efektywności gospodarowania zasobami mieszkaniowymi pozostającymi aktualnie w dyspozycji gmin miejskich.

MUNICIPAL HOUSING PROPERTIES RESOURCES MANAGEMENT FROM THE HOUSING POLICY'S PERSPECTIVE

Andrzej Muczyński

Department of Land Management and Regional Development

University of Warmia and Mazury In Olsztyn

e-mail: amucz@uwm.edu.pl

Key words: *municipal housing resources, housing policy in the European Union,
social housing resources*

Abstract

The following paper presents identification and analysis of the major tendencies and changes in the municipal housing properties management in the context of social housing policy's assumptions in Poland and other EU countries. The analysis of changes in the Polish municipal housing resources were limited in the paper, to the proposals formed in the program of housing properties construction support to 2020. The synthesis of results shows the problems associated with creating and maintaining social housing resources that ought to meet the housing needs of economically weaker groups of the society. It also gives various solutions to them in a market economy, privatization of resources and decentralization of housing policy. The conclusions of these studies should help to improve the rational use and effectiveness of the municipal housing properties resources management.

SPECYFIKA I PROBLEMY GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI POKRYTYMI WODAMI

Hanna Krajewska

Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

e-mail: h.krajewska@ue.poznan.pl

Słowa kluczowe: *grunty pokryte wodami, własność, obowiązki i ograniczenia*

Streszczenie

W pracy skoncentrowano się na ukazaniu specyfiki gospodarowania gruntami pokrytymi wodami, która uwidacznia się już w aspekcie praw podmiotowych do nieruchomości. Własność i inne prawa majątkowe nie podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Obowiązek utrzymywanie wód nakłada na właścicieli gruntów szereg obowiązków i ograniczeń. Ustalane są obszary ochronne, zasady budownictwa wodnego i sposób korzystania z nieruchomości pokrytych wodami. Obowiązek uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości w związku z ochroną przed powodzią czy suszą, czy w związku z planami i programami ochrony wód, stanowią nierzadko zarzewie konfliktów, z uwagi na niespójność i niejasność przepisów prawnych.

SPECIFIC AND PROBLEMS OF REAL ESTATE MANAGEMENT COVERED WATER

Hanna Krajewska

Department of Spatial and Environmental Economics

The Poznan University of Economics

e-mail: h.krajewska@ue.poznan.pl

Key words: *land covered with water, property, obligations and restrictions*

Abstract

In this article focuses on showing the specificity of land use covered with water, which is already evident in terms of individual rights to property. Intellectual and other property rights are not equal for all legal protection. Duty to maintain water imposes on landowners a number of obligations and constraints. Protected areas are established, the principles of hydraulic engineering and the use of the property covered by the waters. The obligation to obtain a water permit, restrictions on how to use the property in respect of protection against floods or drought, or in connection with the plans and programs of water conservation, are often seeds of conflict, because of inconsistency and vagueness of the legislation.

UWARUNKOWANIA PRAWNE GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI W GMINIE W ASPEKCIE KSZTAŁTOWANIA JEJ ROZWOJU

Alina Źróbek-Róžańska

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

Słowa kluczowe: gospodarka nieruchomościami, rozwój gminy, inwestycje

Streszczenie

Władze gminy, będąc bezpośrednimi dysponentami przestrzeni, muszą uwzględnić obowiązujące przepisy prawa, w świetle których gospodarka nieruchomościami musi odbywać się zgodnie z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Oznacza to tworzenie harmonijnej całości przy uwzględnieniu istotnych uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno-estetycznych. Od władz zależy, czy polityka przestrzenna w gminie jest prowadzona w sposób bierny czy aktywny. Polityka aktywna wiąże się m.in. z odpowiednimi ustaleniami planistycznymi, obrotem zasobem na rynku nieruchomości, a także różnicowaniem obciążeń finansowych. Gospodarka nieruchomościami ma służyć stymulowaniu lokalnego rozwoju gospodarczego, w tym głównie pobudzaniu rozwoju sektora prywatnego, co powinno się przejawiać w pozyskiwaniu dla gminy inwestorów i kapitału. Najbardziej pożądanym, kompleksowym działaniem jest przygotowywanie atrakcyjnych ofert inwestycyjnych.

LEGAL CONDITIONINGS CONCERNING REAL ESTATE MANAGEMENT IN COMMUNE FROM THE VIEW OF ITS DEVELOPMENT

Alina Żróbek-Róžańska

*Department of Economic and Regional Policy
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: alina.zrobek@uwm.edu.pl*

Key words: real estate management, development of commune, investment

Abstract

Commune's authorities, as direct administrators of area, are obliged to follow legal regulations, according to which real estate management must be consistent with the rule of spatial order and sustainable development. This means creating harmonious environment after taking into consideration significant functional, social-economic, environmental, cultural and esthetic conditionings and requirements. Local authorities choose passive or active spatial politics. Active politics means i.e. proper planning, real estate market turnover, and also differencing financial duties. Real estate management should support local economic development, especially thorough stimulating development of private sector, what should result in attracting investors and capital to the commune. Preparing attractive investment offers seems to be the most desirable and complex activity.

NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH Z ZASOBU MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY - ASPEKTY PRAWNE, SPOŁECZNE, TECHNICZNE I FINANSOWE

Tomasz Klusek

*Katedra Ekonomiki Rolnictwa i Międzynarodowych Stosunków Gospodarczych
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie
e-mail: tomasz_klusek@sggw.pl*

Słowa kluczowe: *mieszkaniowy zasób gminy, najem lokali, polityka czynszowa*

Streszczenie

Najem lokali mieszkalnych jest jedną z form gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Zagadnienia z tym związane regulują różne akty prawne, przy czym szczegółowe rozwiązania leżą w gestii samych gmin. Gminy mając za zadanie tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej określają zasady najmu lokali wchodzących w skład ich zasobów mieszkaniowych.

W pracy przedstawiono zagadnienia związane z najmem lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego miasta stołecznego Warszawy. Na podstawie dostępnych informacji i danych źródłowych analizie poddano stan prawny i techniczny lokali i budynków komunalnych oraz efektywność polityki czynszowej.

RENTAL OF RESIDENTIAL PROPERTIES OUT OF THE CAPITAL OF WARSAW'S RESERVE - LEGAL, SOCIAL, TECHNICAL AND FINANCIAL ISSUES

Tomasz Klusek

*Department of Agricultural Economics and International Economic Relations
Warsaw University of Life Sciences (SGGW)*

e-mail: tomasz_klusek@sggw.pl

Key words: *communal residential property, residential property rent, rent policy*

Abstract

The rental of residential properties is one of the forms of administration over a county properties. All issues linked to that are regulated by various legal acts. However detailed regulations are up to the counties. Having one of the basic objectives the establishment of conditions for matching dwelling needs of the local self-governing communes the counties define the rules of rent the residential properties.

The paper concerns the issues linked to the rental of residential properties out of social reserves in Warsaw. On the basis of available data and primary information an analysis of technical condition and legal status of communal residential properties. Also the efficiency of rent policies was examined.

EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA BUDYNKÓW W ZARZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIAMI SPÓŁDZIELCZYMI

Zbigniew Sujkowski

*Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie*

e-mail: z.sujkowski@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *efektywność energetyczna budynków, zasoby spółdzielni mieszkaniowej*

Streszczenie

W pracy skoncentrowano się na badaniu efektywności energetycznej inwestycji termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych należących do zasobów spółdzielni mieszkaniowej. Szczególne znaczenie na poprawienie efektywności energetycznej miały kolejne regulacje prawne, które umożliwiły i zarazem wymuszały wykonanie określonego zakresu robót modernizacyjnych. W wyniku badań szczegółowych dokonano oceny efektywności energetycznej budynków mieszkalnych. Ocena efektywności energetycznej dotyczyła rachunku ex post.

ENERGY EFFICIENCY OF BUILDINGS IN THE PROPERTY MANAGEMENT COOPERATIVE

Zbigniew Sujkowski

Department of Real Estate Management and Regional Development

University of Warmia and Mazury in Olsztyn

e-mail: z.sujkowski@uwm.edu.pl

Key words: *energy effectiveness of buildings, resources of the housing cooperative*

Abstract

In the work focuses on the study of the profitability of investments thermomodernization housing belonging to the cooperative housing. Of particular importance for improving energy efficiency in buildings have more regulations that allowed, and also forced the execution of a specific range of modernization works. The research assesses the energy efficiency of buildings in the property management cooperative. Evaluation of energy efficiency account concerned ex-post.

ANALIZA FUNKCJONALNOŚCI WYBRANYCH PROGRAMÓW WSPIERAJĄCYCH PROCES ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI I ICH MOŻLIWOŚĆ ZASTOSOWANIA W SYSTEMIE POLICJI¹

Beata Całka, Elżbieta Bielecka

*Zakład Systemów Informacji Geograficznej
Wojskowa Akademia Techniczna*

e-mail: *beata.calka@op.pl, Elzbieta.Bielecka@igik.edu.pl*

Słowa kluczowe: system zarządzania, system informacyjny, system modułowy.

Streszczenie

Obecnie do zarządzania nieruchomościami coraz częściej są wykorzystywane systemy informatyczne o modułowej budowie. Zarządca może wykorzystać jeden z gotowych systemów umożliwiający wsparcie przy administrowaniu nieruchomościami oraz wszelkimi ich elementami składowymi: instalacjami technicznymi, wyposażeniem, itp. Systemy takie przejmują od zarządcy i automatyzują większość zadań związanych z zarządzaniem nieruchomością, w tym m.in. rejestrowanie kosztów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości, obliczanie wskaźników ułatwiających efektywne zarządzanie, właściwe rozliczanie kosztów eksploatacyjnych, ewidencję umów. Modułowy charakter systemów wspierających proces zarządzania nieruchomościami umożliwia wykorzystanie wybranych i dostosowanych do potrzeb modułów, a w razie konieczności rozbudowę systemu.

Dostępne na rynku systemy wspierające proces zarządzania nieruchomościami są przeznaczone dla różnych klientów, od dużych centrów handlowych do pojedynczych budynków stanowiących wspólnotę mieszkaniową. A zatem ich funkcjonalność także jest zróżnicowana, od prostej rejestracji kosztów i wpływów, aż do systemów wspomagających podejmowanie decyzji i optymalizacji wszystkich procesów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości.

Mimo dużej oferty gotowych systemów do zarządzania nieruchomościami powstają również systemy dedykowane konkretnemu użytkownikowi, tak jak system opracowywany dla Policji. Z założenia system ten ma być dostosowany do wymagań państwowej jednostki organizacyjnej, jaką jest Policja i powinien współpracować z innymi systemami już działającymi w Policji.

¹ Praca związana z realizacją projektu rozwojowego w obszarze bezpieczeństwo wewnętrzne państwa Nr O R00 0065 11 pt. "Zarządzanie nieruchomościami będącymi w trwałym zarządzie Policji."

W prezentowanym artykule przedstawiono analizę dostępnych na rynku systemów wspierających proces zarządzania nieruchomościami, wykorzystywanych przez różne instytucje, organizacje i przedsiębiorstwa. Zbadano funkcjonalność tych systemów pod kątem zaimplementowania wybranych funkcji w systemie do zarządzania nieruchomościami Policji.

THE ANALYSIS OF FUNCTIONALITY SELECTED PROGRAMMES SUPPORTING THE PROPERTY MANAGEMENT PROCESS AND POSSIBILITY OF THEIR USAGE IN A POLICE SYSTEM

Beata Całka, Elżbieta Bielecka

Geographic Information System

Military University Of Technology

e-mail: *beata.calka@op.pl, Elzbieta.Bielecka@igik.edu.pl*

Key words:: management system, information system, module system

Abstract

Nowadays, there is an increasing number of new module property management systems. The systems take over the most difficult property management tasks from the administrator and then automate them. One of these tasks is to gather property-related costs. Thanks to the module based solutions, the systems can be applied both by property administrators and property owners. Depending on the property owners' needs, the property management systems may use different types of modules. It is also possible to keep the register of the contracts including conditions on which they are concluded, which assures their proper execution. In the following article, the author presented the analysis of the already existing property management systems as applied by various institutions and organizations. Furthermore, she demonstrated the methodology of using these systems as well as their rules of functioning. Finally, the author examined the systems' functionality which should be implemented in the property management systems for police.

WYBRANE ASPEKTY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PUBLICZNYMI Z UWZGLĘDNIENIEM ROZWIĄZAŃ BRYTYJSKICH

Marta Gross

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

Słowa kluczowe: *nieruchomość publiczna, gospodarowanie nieruchomościami*

Streszczenie

Przez nieruchomości publiczne w niniejszym opracowaniu rozumie się takie nieruchomości, które stanowią własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Specyfika tych nieruchomości wynika z celu gospodarowania, jakim jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb społeczeństwa, a dokładniej realizacja celów publicznych określonych m.in. w ustawie o gospodarce nieruchomościami z 1997 r.

Gospodarowanie nieruchomościami publicznymi jest procesem złożonym, ważnym nie tylko z punktu widzenia potrzeb zbiorowych, ale także z punktu widzenia efektywności gospodarowania. Zagadnienia te są poruszane przez organizacje międzynarodowe, takie jak np. Międzynarodowa Federacja Geodetów (FIG) czy Organizacja Narodów Zjednoczonych do Spraw Wyżywienia i Rolnictwa (FAO).

W pracy podjęto próbę analizy wybranych aspektów gospodarowania tego typu nieruchomościami. Szczególny nacisk położono na przedstawienie rozwiązań brytyjskich w tym zakresie, uwzględniając ich przydatność do polskich warunków.

CHOSEN ASPECTS OF PUBLIC RESOURCES' MANAGEMENT WITH TAKING BRITISH SOLUTIONS UNDER CONSIDERATION

Marta Gross

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

Key words: *public real estate, real estate management*

Abstract

The specific of public real estates results from the purpose of management, which is satisfying needs of society, more precisely the implementation of public purposes determined in the land management act.

The management of public real estates is a complex process, important not only from the point of view of needs of society and also from the point of view of management efficiency. The problem is taken up by international organizations, such as International Federation of Surveyors (FIG) or Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO).

The aim of this paper was to analyze chosen aspects of the management of this type of real estates. Particular emphasis was placed on the presentation of British solutions in this regard.

GOSPODAROWANIE POWIATOWYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Leszek Dawid

Katedra Geodezji

Politechnika Koszalińska

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

Słowa kluczowe: *zasoby nieruchomości, gospodarowanie nieruchomościami, powiat
świdwiński*

Streszczenie

Powiatowy zasób nieruchomości powstał w wyniku reformy administracyjnej, która weszła w życie 1-go stycznia 1999 roku na skutek trójstopniowego podziału terytorialnego kraju. Każda jednostka samorządu terytorialnego została obciążona zadaniami oraz wyposażona w majątek, którego głównym składnikiem jest zasób nieruchomości i prawa z tym związane.

Celem artykułu jest ukazanie uwarunkowań prawnych gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości oraz ocena gospodarowania nieruchomości znajdujących się w zasobach nieruchomości powiatu świdwińskiego. W pracy analizą objęto wybrane zadania w ramach gospodarowania nieruchomościami tj. sprzedaż nieruchomości, trwałe zarząd, najem, dzierżawa, użytkowanie wieczyste. Analizowany okres obejmuje lata 2007-2009.

THE MANAGEMENT OF DISTRICT PROPERTY RESOURCE

Leszek Dawid

Department of Geodesy

Technical University of Koszalin

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

Key words: *property resources, the district of Świdwin*

Abstract

District property resource came into being thanks to the administrative reform which was carried out on 1st January 1999 as a result of trigradual territorial division of a country. Every unit of local government was entrusted with tasks and was provided with property resource and laws connected with it.

The aim of the article is to present legal conditions of management of district property resource and to appraise the property resource management of the district of Świdwin. The author analyzes selected tasks within the confines of real estate management i.e. sale of real estate, lasting board, lease, tenancy, perpetual lease. Analyzed time comprises years 2007-2009.

KONCEPCJA SYSTEMU ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI POLICJI ZA POMOCĄ GIS

Elżbieta Bielecka, Dorota Latos

Wydział Inżynierii Lądowej i Geodezji

Wojskowa Akademia Techniczna

e-mail: *elzbieta.bielecka@igik.edu.pl; dlatos@wat.edu.pl*

Słowa kluczowe: *system zarządzania, nieruchomości, integracja danych, dane geoprzestrzenne*

Streszczenie

Współcześnie systemy zarządzania nieruchomościami stanowią element zintegrowanych systemów informatycznych wspomagających zarządzanie nie tylko nieruchomościami, ale także kadrami, płacami, środkami trwałymi, gospodarką magazynową, transportową. Dzięki standaryzacji ułatwiają one wymianę i integrację danych pomiędzy różnymi jednostkami organizacyjnymi, wspomagając tym samym racjonalną i oszczędną gospodarkę.

Celem pracy jest przedstawienie koncepcji Systemu Zarządzania Nieruchomościami Policji (SZaNP) w powiązaniu z informacją geograficzną o nieruchomościach. Zaproponowane podejście pozwoli na wykonywanie wielu analiz przestrzennych i nieprzestrzennych dotyczących nieruchomości i wizualizacji wyników tych analiz. Przede wszystkim jednak pozwoli na sprawniejsze i wydajniejsze zarządzanie nieruchomościami, co będzie najbardziej widoczne w zmniejszeniu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, m.in. poprzez szybszą identyfikację nieruchomości nierentownych.

THE CONCEPTION OF MANAGEMENT SYSTEM FOR THE POLICE OWN REAL ESTATE WITH THE HELP OF GIS

Elżbieta Bielecka, Dorota Latos

Department of Civil Engineering and Geodesy

Military Technical Academy

e-mail: *elzbieta.bielecka@igik.edu.pl; dlatos@wat.edu.pl*

Key words: managing system, real estate, dates integration, geospatial dates

Abstract

Modern real estate managing systems are an element of integrated information systems supporting the management of not only real estates but also human resources, wages, warehouse and transport systems, fixed assets. Their standardization allows the exchange and integration of data among various organizing units, acknowledging the aspects of the economy at the same time.

The goal of this paper is to present the conception of the Management System for the Police own real estate (SZaNP) in relation to geographic information about those estates. Adopted approach will allow to perform many different spatial and non-spatial analyses and to visualize the results of those. But the main purpose of the SZaNP is to provide more efficient and effective management of the police real estates, proved by the observable decrease of their maintenance costs and better identification of unprofitable entities.

ZASÓB NIERUCHOMOŚCI DWORCOWYCH ODDZIAŁU DWORCÓW KOLEJOWYCH PKP S.A.

Sebastian Banaszek

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

Słowa kluczowe: *PKP, dworzec, 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.

Efektom komercjalizacji nieruchomości dworcowe, które do tej pory w całości zarządzane były przez PKP skategoryzowane zostały m.in. według ilości odprawianych pasażerów oraz generowanych przychodów. Na potrzeby zarządzania w/w nieruchomościami PKP S.A. powołało Oddział Dworce Kolejowe, który otrzymał w zarząd 83 dworce uznane za strategiczne dla potrzeb rozwoju PKP w Polsce, oraz w ramach własnych 6 Oddziałów Gospodarowania Nieruchomościami (do połowy 2010 r. 12), które otrzymały w zarządzanie pozostałe dworce według zasięgu terytorialnego poszczególnych z nich.

W artykule przedstawiono i poddano analizie obecną sytuację i strukturę zasobu nieruchomości dworcowych na przykładzie Oddziału Dworce Kolejowe PKP S.A. z siedzibą w Gdańsku, którego obszar funkcjonowania pokrywa się z administracyjnymi granicami państwa Polskiego.

THE RESOURCE OF RAILWAY STATION PROPERTIES BELONGING TO THE PKP SA'S RAILWAY STATION BRANCH

Sebastian Banaszek

Department of Land and Regional Development

University of Warmia and Mazury in Olsztyn

e-mail: banaszek@uwm.edu.pl

Key words: PKP SA, railway station, property, restructuring, commercialization

Abstract

Polish State Railways has been commercialized under the Act on commercialization, restructuration and privatization of state enterprise "Polish State Railways" dated 8 September 2000, creating PKP SA- sole shareholder company of the State Treasury. The result of the commercialization of the railway station properties, which have been entirely managed by the PKP so far, was, among others, their categorization according to the number of passengers and generated income. In order to manage the properties PKP created Railway Station Branch, which managed 83 railway stations, considered as the strategic ones for the development of the PKP in Poland, and 12 Property Management Departments that managed the rest of the railway stations according to their territorial scope.

The following paper presents the analysis of the current situation and resource structure of railways station properties on the example of PKP SA's Railway Station Branch in Gdańsk, which area of operation covers the administrative boundaries of the Polish State.

DOKUMENTY STRATEGICZNE I PLANISTYCZNE W GOSPODAROWANIU PRZESTRZENIĄ WROCŁAWIA

Marian Kowalczyk

Instytut Geodezji - Wydział Nauk Technicznych

Dolnośląska Szkoła Wyższa we Wrocławiu

e-mail: geo-kow-mar@wp.pl

Słowa kluczowe: *gospodarka nieruchomościami, planowanie przestrzenne,
inwestycje celu publicznego*

Streszczenie

Publikacja jest analizą dokumentów strategicznych i planistycznych Wrocławia z uwzględnieniem ich spójności i hierarchiczności (kraj, województwo, gmina). Wynik analizy potwierdza współzależność i integrację planowania przestrzennego i gospodarczego. Końcowa część opracowania obrazuje sprzedaż nieruchomości komunalnych oraz główne inwestycje realizowane we Wrocławiu w 2010 roku.

STRATEGIC AND PLANNING DOCUMENTS IN MANAGEMENT OF WROCLAW AREA

Marian Kowalczyk

Institute of Geodesy - Faculty of Technical Sciences

University of Lower Silesia in Wroclaw

e-mail: geo-kow-mar@wp.pl

Key words: *real estate management, urban planning, public domain investments*

Abstract

The publication is to analyse Wroclaw's strategic and planning documents in view of their coherence and hierarchy (country, province, municipality). The result of the analysis confirms interdependence and integration of urban as well as economic planning. The final part of the study shows the sales of public housing and major investments implemented in Wroclaw in 2010.

GOSPODARKA GRUNTAMI GMIN W KONTEKŚCIE ROZWOJU LOKALNEGO NA PRZYKŁADZIE WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Agnieszka Małkowska

Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

e-mail: malkowska@uek.krakow.pl

Słowa kluczowe: *gospodarka gruntami gmin, rozwój lokalny*

Streszczenie

Rozwój gminy należy do kategorii rozwoju lokalnego. Jest to proces dokonujący się na terytorium lokalnym, będący wynikiem współdziałania ogółu podmiotów funkcjonujących i gospodarujących na określonym obszarze. Władze gminy, jako organy odpowiedzialne za ustalanie i wdrażanie polityki rozwoju lokalnego, w swoich działaniach dążą do skoordynowania aktywności podmiotów, tak by w możliwie największym stopniu służyła ona interesom społeczności lokalnej oraz pobudzają inicjatywy prywatne. Obszarem, stanowiącym istotny element prowadzonej polityki rozwoju lokalnego, jest gospodarka nieruchomościami, w tym gospodarowanie zasobami gruntów gminnych. Właściwie prowadzona może stanowić narzędzie stymulowania rozwoju społeczno-gospodarczego, sprzyjać decyzjom podejmowanym przez podmioty prywatne i przyczyniać się do poprawy sytuacji finansowej gmin w długim okresie czasu. W artykule przeprowadzona została analiza gospodarowania zasobami gruntów gmin województwa małopolskiego pod kątem wspierania procesów rozwoju lokalnego.

PUBLIC LAND MANAGEMENT FROM THE PERSPECTIVE OF LOCAL ECONOMIC DEVELOPMENT FOR THE MUNICIPALITIES OF MAŁOPOLSKA PROVINCE

Agnieszka Małkowska

Department of Real Estate Economics and Investment Process

Cracow University of Economics

e-mail: malkowsa@uek.krakow.pl

Key words: *Public Real Estate Management, Local Economic Development*

Abstract

Local economic development is a process that takes place on the local territory and engages whole society and all functioning and cooperating entities on this area. Public local authorities are perceived as the bodies responsible for undertaking active measures in order to develop local economy. The real estate economy is one of the area used by public authorities in order to stimulate the process of socio-economic development. The notion of the "real estate economy" is, from a legal point of view, often reduced to managing public real estates, such as municipal lands, buildings and apartments. Municipal sources of public properties may be used to differentiate types of local development projects due to the local strategy goals. The most important part of these sources are lands, which are *sine qua non* for many local investments.

DYLEMATY PRZESTRZENNE I SPOŁECZNO-GOSPODARCZE BUDOWY WOH W LESZNE

Sławomir Palicki

Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

e-mail: s.palicki@ue.poznan.pl

Słowa kluczowe: *WOH, wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, Leszno*

Streszczenie

Leszno to średniej wielkości miasto, w którym współcześnie nie funkcjonuje nowoczesny handel wielkopowierzchniowy (WOH). Jest to sytuacja wyjątkowa w skali Wielkopolski. W świetle najnowszych decyzji rynkowych o budowie 2-4 takich obiektów warto pochylić się nad dylematami, które proponowane inwestycje mogą wywołać w aspekcie przestrzennym, ekonomicznym, ale także społecznym. Badane inwestycje będą rozpatrywane w kontekście komercyjnego modelu rewitalizacji miasta, jako nośnik szerszego rozwoju Leszna.

SPATIAL AND SOCIOECONOMIC DILEMMAS OF BUILDING LARGE-AREA SHOPPING CENTERS IN LESZNO

Sławomir Palicki

Department of Spatial and Environmental Economics

The Poznan Univesity of Economics

e-mail: s.palicki@ue.poznan.pl

Key words: *LASC, large-area shopping center, Leszno*

Abstract

Leszno is a middle-scale city which nowadays lacks of the modern large-area shopping centers. It is a unique situation in the whole Wielkopolska region. In the light of the newest market decisions about building 2-4 such centers in Leszno it is reasonable to analyse the dilemmas that proposed investments could cause in the spatial, economic and also social aspects. These investments will be considered in the context of the commercial model of urban revitalization, as a reason of the wider Leszno development.

PRAKTYCZNE PROBLEMY DOSTĘPNOŚCI DO DROGI PUBLICZNEJ*

Jarosław Bydłosz

Katedra Geomatyki

Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

e-mail: bydlosz@agh.edu.pl

Anita Kwartnik-Pruc

Katedra Geodezji Inżynierskiej i Budownictwa

Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie

e-mail: akwart@agh.edu.pl

Janusz Dąbrowski

Institut Inżynierii Technicznej

Państwowa Wyższa Szkoła Techniczno-Ekonomiczna w Jarosławiu

e-mail: jd@pwszjar.edu.pl

Słowa kluczowe: *droga publiczna, droga konieczna, nieruchomość*

Streszczenie

Praca dotyczy zagadnień związanych z dostępem do drogi publicznej. Pierwszą część pracy stanowią podstawy prawne. Przedstawiono tu przepisy dotyczące dostępu dla drogi publicznej dla nowo wydzielanych działek, dostępu do drogi w celach inwestycyjnych, wydzielenia działek pod drogi oraz ustanowienia drogi koniecznej. Ilustracją problematyki opisywanej w publikacji są dwa przykłady z osiedla mieszkaniowego znajdującego się w Krakowie, w jednostce ewidencyjnej Podgórze. Budynki mieszkalne tam się znajdujące nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a dojazd jest realizowany przez działki będące własnością kilku podmiotów. Problemy wynikające z takiego usytuowania nieruchomości oraz możliwości ich rozwiązania są przedstawione w drugiej części pracy.

* Praca jest związana z realizacją Badań Statutowych w Katedrze Geomatyki AGH

THE PRACTICAL PROBLEMS OF ACCESSIBILITY TO PUBLIC ROAD

Jarosław Bydłosz

*Department of Geomatics
AGH University of Science and Technology
e-mail: bydlosz@agh.edu.pl*

Anita Kwartnik-Pruc

*Department of Engineering Surveying and Civil Engineering
AGH University of Science and Technology
e-mail: akwart@agh.edu.pl*

Janusz Dąbrowski

*Institute of Technical Engineering
State School of Higher Vocational Education in Jarosław
e-mail: jd@pwszjar.edu.pl*

Key words: *public road, indispensable road, real estate*

Abstract

This paper concerns issues related to access to a public road. The first part of the paper are the legal bases. This article contains legal provisions on access to public roads for the newly partitioned land parcels, access to the road for investment purposes, partition of land to establish roads and the establishment of indispensable road. Illustration of the problems described in the publication are two examples from housing estate located in Krakow in the cadastral unit Podgórze. Residential buildings that are situated there, do not have direct access to a public road. This access is realized by the land owned by several parties. Problems arising from such siting of real estates and their possible solutions are presented in the second part of the paper.

ZASTOSOWANIE ZMODYFIKOWANEJ MACIERZY BCG W ANALIZIE STRATEGICZNEJ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Iwona Dittmann

Katedra Finansów

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

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

Słowa kluczowe: *analiza strategiczna, macierze strategiczne, nieruchomości inwestycyjne*

Streszczenie

Celem artykułu jest zaproponowanie innego niż powszechnie stosowana analiza SWOT narzędzia analizy strategicznej nieruchomości. Zastosowano metodę analityczno – opisową. Wybrano najpopularniejszą macierz strategiczną z wykorzystywanych w analizie strategicznej przedsiębiorstwa – macierz BCG – którą następnie zmodyfikowano dostosowując ją do potrzeb analizy strategicznej nieruchomości. W artykule przedstawiono sposób konstrukcji macierzy i uzasadniono wprowadzone modyfikacje. Opisano także wady i zalety zaproponowanego narzędzia analizy strategicznej nieruchomości oraz wskazano różne możliwości jego wykorzystania. W podsumowaniu określono kierunek dalszych rozważań – zbadanie możliwości zastosowania do analizy nieruchomości innych znanych macierzy strategicznych.

APPLYING MODIFIED BCG MATRIX TO STRATEGIC ANALYSIS OF INVESTMENT PROPERTIES

Iwona Dittmann

*Department of Finance
Wroclaw University of Economics
e-mail: iwona.dittmann@ue.wroc.pl*

Keywords: *strategic analysis, strategic matrix, investment properties*

Abstract

The aim of the paper is to propose a tool for strategic analysis of real estate another than popularly applied SWOT analysis. The most popular strategic matrix - BCG matrix - was chosen. It was modified and adapted for being used in strategic analysis of investment properties. The way of the construction of the matrix and the justification of modifications proposed is presented in the paper. The merits and the drawbacks of the tool was also described. The final part touches the issue of possibilities of using the tool. The possibility of applying other strategic matrix in property strategic analysis was pointed out as a subject of future research.

NIERUCHOMOŚCI W PRZEDSIĘBIORSTWIE A WARTOŚĆ PRZEDSIĘBIORSTWA

Paweł Nowacki

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
e-mail: pawel.nowacki@ue.poznan.pl*

Słowa kluczowe: zarządzanie nieruchomościami, wartość firmy

Streszczenie

Niniejszy referat prezentuje wyniki badań jakościowych z zakresu szeroko pojętej problematyki zarządzania nieruchomościami w przedsiębiorstwie i jej wpływu na wzrost wartości przedsiębiorstwa.

Dane dla celów badawczych uzyskano w oparciu o badanie kwestionariuszowe (z wykorzystaniem kwestionariusza wywiadu pogłębionego). Uznano, że poprzez wypowiedzi menedżerów spółek giełdowych, a w szczególności dyrektorów finansowych (do nich była adresowana ankieta) na przedstawiony temat oraz rozpoznanie struktury nieruchomości w przedsiębiorstwie pozwoli na osiągnięcia celu badawczego.

Rezultaty badań potwierdzają hipotezę autora, iż działające w Polsce, notowane na GPW w Warszawie przedsiębiorstwa nie doceniają i nie stosują outsourcingu i facility management w takiej skali jak przedsiębiorstwa w krajach wysoko rozwiniętych.

Oznacza to, iż typowe cechy firm tzw. nowej gospodarki w odniesieniu do procesów pomocniczych w firmie, jakimi m.in. są kwestie związane z zarządzaniem nieruchomościami, nie są jeszcze w naszym kraju ugruntowane.

ESTATE IN ENTERPRISE AND THE VALUE OF ENTERPRISE

Paweł Nowacki

*Investment and Real Estate Faculty
Poznan University of Economics
e-mail: pawel.nowacki@ue.poznan.pl*

Key words: *Property management, value of firm*

Abstract

The aim of the paper is to present comprehensive problem of property management in enterprise and its influence on the value increase of the company.

The data gathered for the research are based on questionnaire study (with the tool of in-depth interview). It was assumed that the research aim will be achieved by questioning managers of stock enterprises, particularly financial directors. The research findings confirm the author's assumptions, that companies in Poland (quoted on Warsaw Stock Exchange) do not appreciate and do not use outsourcing nor facility management in that extent as companies in developed countries do.

It means that typical features of the so called new economy companies regarding supportive processes in enterprises, e.g. property management issues are not well established in our country.

ISSN 1733-2478
ISBN 978-83-61564-48-5

