

Andrzej Muczyński

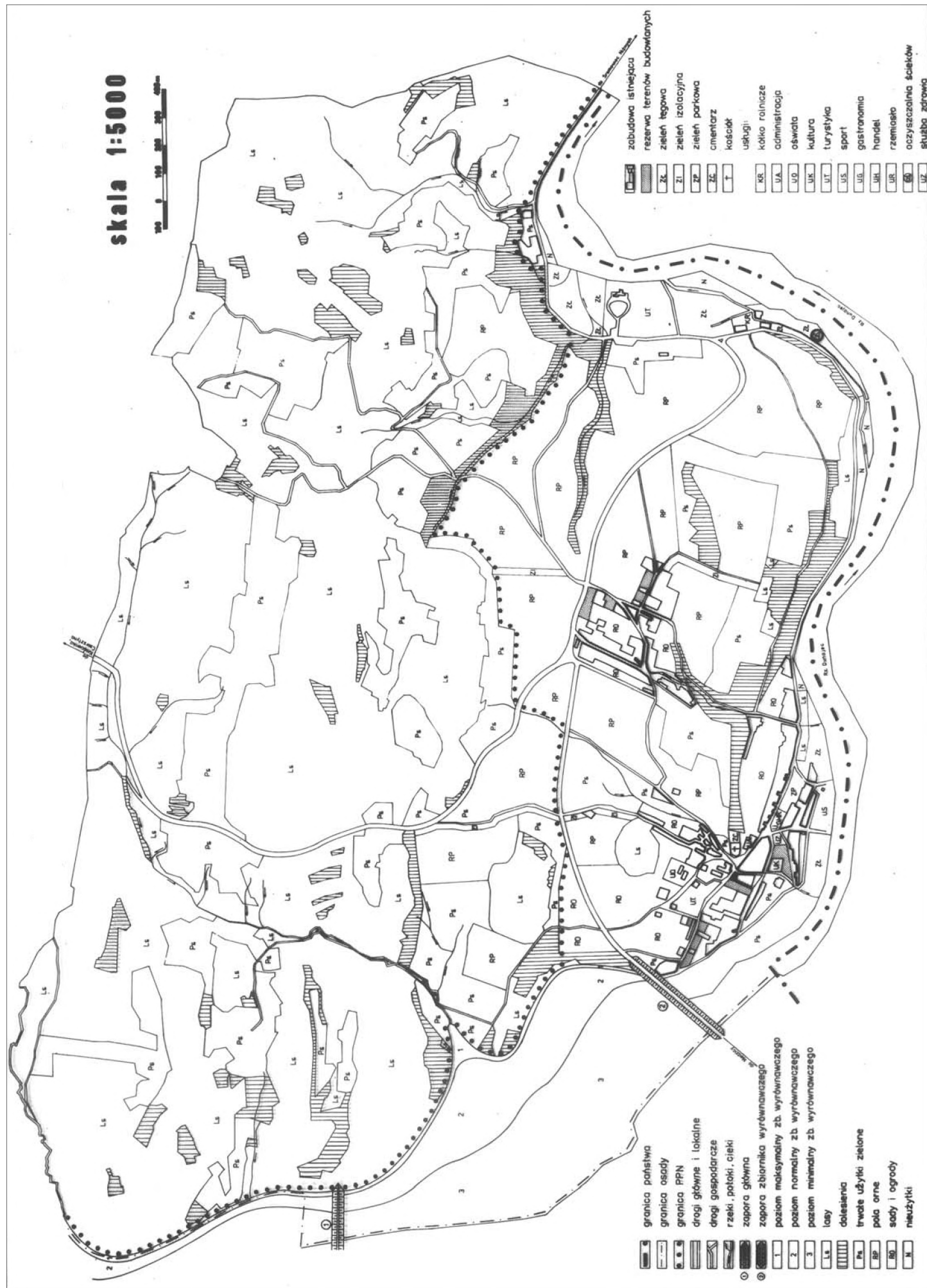
Metodyka wspomagania polityki czynszowej w zasobach lokalowych gminy miejskiej

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 7/4, 67-79

2008

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.



Rys. 3. Projekt zmian w użytkowaniu gruntów w Stomowcach Wyżnych

METODYKA WSPOMAGANIA POLITYKI CZYNSZOWEJ W ZASOBACH LOKALOWYCH GMINY MIEJSKIEJ

Andrzej Muczyński

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. W pracy przedstawiono propozycję metodyki wspomaganie polityki czynszowej w zasobach lokali mieszkalnych i użytkowych gminy miejskiej. Metodykę tę oparto na zestawie wskaźników analitycznych, wyznaczanych w ujęciu obiektywnym, które dostarczają użytecznych informacji do podejmowania decyzji w procesie celowego modyfikowania rzeczywistych stawek czynszu najmu lokali komunalnych. Koncepcja metodyczna została empirycznie zweryfikowana na części zasobu lokalowego Olsztyna. Na tej podstawie sformułowano szereg praktycznych wniosków dotyczących potrzeb i możliwości wprowadzenia niezbędnych zmian w aktualnej polityce czynszowej badanej gminy.

Słowa kluczowe: polityka czynszowa, gminne zasoby lokalowe, rynek nieruchomości

WSTĘP

Politykę czynszową można określić jako zespół zasad, metod i procedur ustanawiania, regulowania i aktualizacji stawek czynszowych stosowanych przez właściciela w zasobach nieruchomości użytkowanych na zasadach najmu. W gminnych zasobach lokalowych podlega ona ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa określających szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami publicznymi i ochrony praw lokatorów. W procesie gospodarowania zasobami gminnymi wyróżnia się dwa autonomiczne obszary polityki czynszowej. Pierwszy z nich dotyczy problematyki oczynszowania zasobów mieszkaniowych, a drugi zasobów lokali użytkowych – spełniających zarówno funkcje użyteczności publicznej, jak i funkcje komercyjne. W obu obszarach decyzje odnośnie wysokości stawek czynszu i innych warunków najmu przypisane są kompetentnym organom gmin, jednakże cele i zasady wynajmowania lokali komunalnych istotnie się różnią.

Kształtowanie właściwego systemu oczynszowania gminnych zasobów mieszkaniowych jest problemem złożonym i o dynamicznym charakterze. Z jednej strony bowiem

czynsze stanowią podstawowe źródło finansowania kosztów utrzymania i remontów budynków (lokali) komunalnych, a z drugiej wywierają wpływ na wysokość obciążeń finansowych gospodarstw domowych najemców (tzn. kształtują ich strukturę konsumpcji). Czynsz stanowi ponadto narzędzie podziału zasobów mieszkaniowych gminy. W literaturze panuje pogląd, że czynsz najmu w gminnych zasobach mieszkaniowych wypełnia należycie swoje funkcje, wtedy gdy jego poziom pokrywa koszty utrzymania zasobu i jest funkcją jakości lokalu, a nie możliwości płatniczych najemcy [Cyran 2005]. Zróżnicowanie stawek czynszowych w zależności od dochodowości konkretnych najemców powoduje zmniejszenie przejrzystości i efektywności systemu. W przypadku najuboższych najemców stosuje się system dotacji podmiotowych w postaci dodatków mieszkaniowych. W procesie kształtowania czynszu mieszkaniowego winno się ponadto uwzględnić założenia polityki mieszkaniowej państwa, a także sytuację finansową i demograficzną gminy oraz poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności, w tym szczególnie gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W obszarze polityki czynszowej dotyczącej wynajmowania lokali użytkowych gminy określanie właściwych stawek czynszu najmu uzależnione jest – z jednej strony – od rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w obiekcie i oceny jej wpływu na społeczeństwo i gospodarkę miejską, a także od walorów położenia i cech techniczno-użytkowych lokalu. Z drugiej strony w procesie kształtowania stawek czynszu należy kierować się wynikami analizy i tendencji panujących na lokalnym rynku nieruchomości. Dotyczy to zwłaszcza lokali użytkowych gminy o funkcjach komercyjnych (np.: handel, usługi, magazyny itp.).

Celem głównym artykułu jest przedstawienie metodyki wspomagania polityki czynszowej w zasobach lokalowych gminy miejskiej. W proponowanej metodyce posłużono się zestawem wskaźników analitycznych dostarczających użytecznych informacji do podejmowania decyzji w procesie modyfikowania (korygowania) aktualnie obowiązujących stawek czynszu najmu lokali komunalnych. W pracy podano definicje wskaźników, a także sposoby (algorytmy) ich wyznaczania oraz zakres niezbędnych danych źródłowych. Koncepcja metodyczna została empirycznie zweryfikowana na części zasobu lokalowego miasta Olsztyna. Umożliwiło to sformułowanie praktycznych wniosków dotyczących potrzeb i możliwości wprowadzenia niezbędnych zmian w aktualnej polityce czynszowej badanej gminy.

ZAŁOŻENIA METODYCZNE

Ustawowe kryteria systemu oczynszowania gminnego zasobu mieszkaniowego oparte są na charakterystyce jakościowej i lokalizacyjnej mieszkań. W ostatnim okresie gminy uzyskały znacznie większą swobodę kreowania czynszu najmu posiadanych lokali mieszkalnych. Swoboda ta dotyczy ustalania zarówno poziomu wyjściowego czynszu w zasobie, jak również i skali jego zróżnicowania dla poszczególnych lokali komunalnych poprzez zastosowanie odpowiednich podwyżek lub obniżek. Stwarza to potrzebę wypracowania metodyki umożliwiającej racjonalne modyfikowanie zestawu wstępnie ustalonych stawek czynszowych w zasobie komunalnym, celem ich większego zróżnicowania,

a także lepszego dopasowania do potrzeb i możliwości aktualnych najemców oraz do uwarunkowań rynkowych.

W proponowanym modelu wspomagania polityki czynszowej zakłada się, że głównym kreatorem i realizatorem zmian w poziomie oczynszowania lokali mieszkalnych i użytkowych gminy miejskiej jest tzw. menadżer gminnego zasobu lokalowego. Spełnia on funkcje kontrolne i nadzorcze w całym procesie gospodarowania gminnym zasobem lokalowym. Koordynując zadania realizowane w Wydziale Polityki Mieszkaniowej (zarządzanie najmem), w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami (zarządzanie sprzedażą) i w innych komórkach organizacyjnych urzędu gminy, wspomaga on merytorycznie procedury decyzyjne w zakresie gospodarowania zasobem podejmowane przez właściwe organy gminy. Jednym z takich obszarów decyzyjnych jest rozpatrywana polityka czynszowa. Menadżer ten jest więc głównym użytkownikiem tworzonej metodyki, w skład której wchodzi zestaw wskaźników wspomagania polityki czynszowej gminy. W przyjętym modelu jej korygowania zakłada się przede wszystkim jednoznaczne rozdzielenie czynności gospodarowania nieruchomościami (działalności właścicielskiej) od czynności zarządzania nimi (działalności zawodowej). W celu poprawy jakości usług zarządczych i obniżenia ich kosztów przewiduje się ponadto zlecanie czynności zarządzania wielu konkurującym ze sobą zarządom nieruchomości działającym w różnych formach organizacyjnych. Dodatkowo przyjęto założenie że, wzorem nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, procesy gospodarowania i zarządzania gminnymi zasobami lokalowymi będą docelowo oparte na podejściu obiektowym. Oznacza to w istocie wprowadzenie indywidualnego rachunku ekonomicznego dla każdej nieruchomości komunalnej – traktowanej jako odrębne źródło przychodów i miejsce powstawania kosztów. W rachunku przychodów i kosztów danego obiektu postuluje się ponadto „neutralne” traktowanie opłat niezależnych od właściciela (tzn. kosztów świadczeń) wnoszonych przez poszczególnych najemców lokali komunalnych.

WSKAŹNIKI WSPOMAGANIA POLITYKI CZYNSZOWEJ GMINY MIEJSKIEJ

Zestaw prezentowanych wskaźników analitycznych i algorytmów ich wyznaczania został opracowany przez autora w ramach kompleksowego systemu informacyjno-decyzyjnego, stworzonego na potrzeby poprawy efektywności gospodarowania gminnymi zasobami lokali mieszkalnych i użytkowych. Koncepcję tego systemu i jego usytuowanie w strukturze organizacyjnej gminy miejskiej przedstawili Muczyński i Sujkowski [2008]. Kreowanie właściwej polityki czynszowej stanowi jedną z czterech funkcji gospodarowania nieruchomościami komunalnymi, które uwzględnia wspomniany system informacyjno-decyzyjny. Tworząc zestaw wskaźników analitycznych, użytecznych do modyfikowania stawek czynszowych, przyjęto założenie, że powinny się one odnosić zarówno do lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych wynajmowanych przez gminę. Po uwzględnieniu podejścia obiektowego oba typy lokali komunalnych stanowią bowiem funkcjonalne całości w obrębie poszczególnych obiektów komunalnych. Postać analityczną wskaźników dobrano w taki sposób, aby można było je jednoznacznie ustalić zarówno

w nieruchomościach stanowiących pełną własność komunalną (stricte komunalnych), jak i w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy (tzn. dla udziałów przynależnych gminie).

Pierwszym wskaźnikiem analitycznym wspomagania polityki czynszowej gminy jest wyrażany w procentach wskaźnik pokrycia kosztów operacyjnych potencjalnymi przychodami z nieruchomości (P_k). Algorytm wyznaczania tego wskaźnika polega na realizacji formuły:

$$P_k = \frac{P_o - K_o}{K_o} \cdot 100\% \quad (1)$$

gdzie:

P_o – potencjalne roczne przychody operacyjne z nieruchomości (lub udziału gminy) w zł;

K_o – roczne koszty operacyjne nieruchomości budynkowej (lub udziału gminy) w zł.

Potencjalne przychody operacyjne składają się odpowiednio z przychodów czynszu najmu (budynki komunalne) lub z zaliczek wpłacanych przez gminę (wspólnoty mieszkaniowe) oraz z dochodów pozaczynszowych (pożytków). Z kolei koszty operacyjne nieruchomości obejmują takie pozycje jak koszty eksploatacji nieruchomości, koszty technicznego utrzymania (bez remontów i modernizacji) oraz koszty zarządzania (administrowania) nieruchomością. We wspólnotach mieszkaniowych przyjęto takie same kategorie kosztów, jednakże występują one w tego typu obiektach pod postacią udziału gminy w bieżących kosztach zarządu nieruchomością wspólną. W budynkach komunalnych uwzględniono ponadto tzw. koszty dodatkowe, związane z obowiązkami gminy jako wynajmującego poszczególne lokale komunalne (koszty utrzymania lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku). Zarówno w przychodach, jak i w kosztach operacyjnych nieruchomości nie uwzględniono świadczeń wnoszonych przez najemców na pokrycie kosztów mediów komunalnych, bowiem zajmują one pozycję „neutralną” z punktu widzenia gminy jako właściciela zasobu i nie wywierają wpływu na ekonomikę gospodarowania tym zasobem. Wskaźnik P_k występuje w dwóch odmianach, jako: P_{k_1} – wyznaczany w budynkach komunalnych i P_{k_2} – określany w budynkach wspólnotowych (tzn. dla udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych). Jego wielkości empiryczne informują menadżera o tym, w jaki sposób wpływa na finanse gminy utrzymywanie poszczególnych nieruchomości komunalnych i/lub uczestnictwo w badanych wspólnotach mieszkaniowych. Pokazują one zatem skalę potencjalnych zmian stawek czynszu najmu lokali w poszczególnych obiektach komunalnych.

Drugim wskaźnikiem wyznaczanym w obszarze wspomagania polityki czynszowej jest wskaźnik zaległości czynszowych

$$Z_c = \frac{Z_p}{P_o} \cdot 100\% \quad (2)$$

gdzie:

Z_c – wskaźnik zaległości czynszowych nieruchomości [%],

Z_p – roczne zaległości płatnicze nieruchomości [zł],

P_o – potencjalne roczne przychody operacyjne z nieruchomości (lub udziału gminy) w zł

Zaległości płatnicze Z_p obejmują sumaryczne roczne zaległości finansowe najemców lokali komunalnych w budynku komunalnym (lub wspólnotowym) o okresie zadłużenia powyżej 3 miesięcy. W skład tego parametru wchodzi zarówno zaległości czynszowe, jak i pozaczynszowe (z tytułu pożytków). Potencjalne przychody operacyjne P_o interpretowane są identycznie jak we wzorze [1]. Wskaźnik Z_c występuje w dwóch odmianach, jako: Z_{c_1} – wyznaczany w budynkach komunalnych i Z_{c_2} – wyznaczony w budynkach wspólnotowych (dla udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych). Wielkości empiryczne wskaźnika zaległości czynszowych zestawione obiektowo wskazują menadżerowi budynki, w których występuje określona skala problemów płatniczych. Problemy te powinno się rozwiązać przez zmianę poziomu oczynszowania lokali, względnie ich przekwalifikowanie na lokale socjalne, poprawę skuteczności działań windykacyjnych zarządców, ugody, przemieszczenia dłużników itp.

Trzeci wskaźnik w obszarze wspomagania polityki czynszowej gminy stanowi wskaźnik minimalnego czynszu najmu lokali komunalnych w budynku:

$$C_{\min} = \frac{K_o}{P_{u\dot{z}}} \quad (3)$$

gdzie:

$C_{\min}$ – wskaźnik minimalnego czynszu najmu lokali komunalnych w budynku [zł m^{-2}],

K_o – roczne koszty operacyjne nieruchomości budynkowej (lub udziału gminy) [zł],

$P_{u\dot{z}}$ – suma powierzchni użytkowej lokali komunalnych w budynku [m^2].

Podobnie, jak poprzednie wskaźniki, $C_{\min}$ występuje w dwóch odmianach: odpowiednio jako $C_{\min_1}$ – wyznaczany dla nieruchomości stricte komunalnych i jako $C_{\min_2}$ – wyznaczany dla udziałów gminy w nieruchomościach wspólnotowych. Wskaźnik ten jest szczególnie użyteczny w budynkach mieszkalnych. Wielkości czynszu minimalnego w tych obiektach dostarczają bowiem menadżerowi istotnych informacji porównawczych odnośnie ekonomiki funkcjonowania nieruchomości, w tym szczególnie dolnych granic oczynszowania uboższych najemców.

Czwartym wskaźnikiem wspomagania polityki czynszowej gminy jest wskaźnik rynkowej adekwatności czynszu najmu lokali użytkowych w budynku:

$$C_A = \left(1 - \frac{C_R - C_K}{C_R}\right) \cdot 100\% \quad (4)$$

$$C_A = \frac{\sum C_A}{n} \quad (5)$$

gdzie:

C_A – wskaźnik rynkowej adekwatności czynszu najmu lokalu użytkowego gminy [%],

C_R – oszacowana rynkowa stawka czynszu najmu lokalu użytkowego gminy [zł m^{-2}],

C_K – rzeczywista stawka czynszu najmu lokalu użytkowego gminy [zł m^{-2} miesięcznie],

C_A – wskaźnik rynkowej adekwatności czynszu najmu lokali użytkowych w budynku [%],

Wskaźnik rynkowej adekwatności czynszu najmu lokalu użytkowego gminy C_A wzór (4) został zdefiniowany w taki sposób, aby wyrażał względny stopień zgodności rzeczywistej stawki czynszu najmu tego lokalu (C_R) z odpowiadającą jej stawką rynkową (C_R), uzyskiwaną na rynku w czasie swobodnego wynajmowania podobnych lokali prywatnych [Muczyński 2006]. W proponowanym ujęciu metodycznym docelowy wskaźnik adekwatności czynszu najmu lokali użytkowych w budynku (C_A) wyznaczany jest tylko w tych budynkach komunalnych lub wspólnotowych, w których znajdują się lokale użytkowe gminy spełniające funkcje komercyjne. Obliczenie go dla budynku (lub udziału we wspólnocie) wymaga najpierw oszacowania wskaźników cząstkowych (C_A), według wzoru (4), w każdym lokalu komercyjnym gminy występującym w tym budynku, a następnie określenia wielkości przeciętnej tego wskaźnika dla budynku za pomocą wzoru (5). Do wyznaczenia wskaźników adekwatności czynszu najmu poszczególnych lokali niezbędne jest oszacowanie stawek rynkowego czynszu najmu tych lokali (C_R) z danych rynkowych. Wyznaczone wielkości wskaźników C_A , odpowiednio jako C_{A1} (w budynkach komunalnych) i C_{A2} (w budynkach wspólnotowych) wskazują stopień niedopasowania czynszów komunalnych do czynszów rynkowych w lokalach użytkowych gminy o funkcjach komercyjnych. Uzyskane w ten sposób informacje menadżer może wykorzystać do rewizji wskazanych umów najmu lokali użytkowych gminy w celu lepszego dopasowania stawek czynszowych do poziomu rynkowego i zwiększenia w ten sposób efektywności gospodarowania gminnym zasobem lokalowym. Badania szczegółowe potwierdzają zasadność wyznaczania tego wskaźnika, gdyż stawki czynszu najmu lokali użytkowych gminy na ogół są znacząco mniejsze od stawek rynkowych dla porównywalnych lokali prywatnych [Muczyński i Kołek 2007].

Ostatnim z rozpatrywanych wskaźników wspomagania polityki czynszowej gminy miejskiej jest wskaźnik pułapu kosztów zarządzania nieruchomością K_{Zmax} [zł m² miesięcznie]. Algorytm jego wyznaczania polega na realizacji formuły:

$$K_{Zmax} = \frac{P_o - K_{TU} - K_E}{12 \cdot P_{uż}} \quad (6)$$

gdzie:

- P_o – potencjalne roczne przychody operacyjne z nieruchomości (lub udziału gminy) [zł],
- K_{TU} – roczne koszty technicznego utrzymania nieruchomości (lub udziału gminy) [zł],
- K_E – roczne koszty eksploatacji nieruchomości budynkowej (lub udziału gminy) [zł],
- $P_{uż}$ – suma powierzchni użytkowej lokali komunalnych w budynku [m²].

Wskaźnik pułapu kosztów zarządzania K_{Zmax} informuje menadżera gminnego zasobu lokalowego o granicznych stawkach wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością, które można ustalić w poszczególnych obiektach bez dokonywania zmiany poziomu przychodów operacyjnych (tzn. czynszów lub zaliczek) i pozostałych kosztów operacyjnych (eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości). Użyteczność tego wskaźnika wynika docelowo z potrzeb podejmowania decyzji właścicielskich gminy związanych z zawieraniem umów o zarządzanie nieruchomościami zarówno komunalnymi, jak i pośrednio wspólnotowymi, z zarządcami nieruchomości funkcjonującymi w różnych for-

mach organizacyjno-prawnych. Wskaźnik K_{zmax} występuje w dwóch odmianach jako K_{zmax_1} , określany w nieruchomościach komunalnych, i K_{zmax_2} w nieruchomościach wspólnotowych z udziałem gminy.

Po wyznaczeniu wszystkich wskaźników uzyskane wyniki zestawia się w dwóch raportach końcowych, z których pierwszy odnosi się do zbioru n nieruchomości komunalnych, a drugi do zbioru m udziałów gminy w nieruchomościach wspólnotowych. Oprogramowanie aplikacyjne, zastosowane do wyznaczania wskaźników i generowania raportów końcowych, umożliwia automatyczne porządkowanie obu grup obiektów według wielkości wskaźników, traktowanych jako narzędzia wspomagania decyzji menadżera w polityce czynszowej gminy. W trakcie konstruowania metodyki postępowania odstąpiono od wprowadzenia wskaźnika zbiorczego odwzorowującego syntetyczny stopień pilności dokonania zmian stawek czynszu najmu lokali w poszczególnych obiektach ze zbioru nieruchomości komunalnych i zbioru nieruchomości wspólnot mieszkaniowych. Wynika to stąd, że analizowane wskaźniki są wzajemnie nieporównywalne, a także nie wszystkie z nich można efektywnie wyznaczyć w każdym z badanych obiektów. O stopniu pilności dokonania zmian poziomu oczynszowania danego obiektu może decydować numer jego pozycji na liście uzyskanej w wyniku sortowania zbiorów budynków komunalnych i wspólnotowych według malejących (lub rosnących) wielkości wybranych wskaźników. Takie podejście umożliwia większą elastyczność doboru informacji w zależności od rodzaju problemu decyzyjnego w obszarze polityki czynszowej.

BADANIA WŁASNE – WYNIKI I DYSKUSJA

Przedstawiona metodyka postępowania została empirycznie zweryfikowana na części zasobu lokalowego miasta Olsztyna. Obiektem testowym były dwie próby reprezentacyjne nieruchomości komunalnych, z których jedna obejmowała zbiór 20 wybranych nieruchomości stanowiących wyłączną własność gminy, a druga zbiór 20 wybranych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Po zebraniu stosownych danych wyjściowych i ich przetworzeniu w odpowiednich algorytmach wyznaczono empiryczne wielkości wskaźników wspomagania polityki czynszowej w obu próbkach badawczych. Wyniki badań zestawiono w raportach końcowych (tab. 1, tab. 2).

Z danych zestawionych w tabeli 1 wynika, że w badanej próbie budynków komunalnych wielkości empiryczne wskaźnika P_{k_1} ukształtowały się w szerokim przedziale od 9,3 do 144,0%, a jego wielkość średnia na poziomie 30,8%. Dodatkowo wielkości tego wskaźnika pokazują, że we wszystkich badanych obiektach przychody operacyjne osiągnięte z czynszów najmu i źródeł poza czynszowych zdecydowanie przewyższają koszty operacyjne związane z ich bieżącym funkcjonowaniem. Stopień pokrycia kosztów przychodami osiąga najwyższy poziom w tych nieruchomościach, w których występują relatywnie wysoko oczynszowane lokale użytkowe. Odwrotna tendencja występuje w obiektach z dużym udziałem lokali socjalnych. Wprowadzenie bardziej aktywnej polityki czynszowej polegającej na modyfikacji i większym zróżnicowaniu stawek czynszu zdecydowanie jest w tej sytuacji – z jednej strony – potrzebą wygospodarowania dodatkowych środków na niezbędne prace remontowe mające na celu likwidację bieżącej luki re-

montowej – na poziomie około 30% niezbędnych nakładów na remonty rocznie [Muczyński 2008], a z drugiej – koniecznością lepszej ochrony najsłabszych ekonomicznie najemców. Należy podkreślić, że praktyczne możliwości znaczącej rewizji stawek komunalnego czynszu najmu są mocno ograniczone w obiektach charakteryzujących się dominującym udziałem lokali socjalnych lub użyteczności publicznej.

Tabela 1. Wskaźniki wspomagania polityki czynszowej gminy w próbie nieruchomości komunalnych

Table 1. Indicators of support the rental policy of municipality in a trial of municipal resources

Adres nieruchomości Address of property	P_{k_I} [%]	Z_{c_I} [%]	C_{min_I} [zł · m ²]	C_{A_I} [%]	$K_z max_I$ [zł m ²]
BAŁTYCKA 25B	20,8	11,8	2,65	0,0	1,84
BAŁTYCKA 67	144,0	0	2,65	66,4	5,10
CHROBREGO 8	23,5	6,7	2,65	0,0	1,91
CICHA 2	14,6	18,7	2,65	0,0	1,68
GŁOWACKIEGO 15	16,3	0	2,65	0,0	1,72
GRABOWSKIEGO 2	24,1	0	2,65	0,0	1,93
GRUNWALDZKA 13	30,6	0	2,65	0,0	2,10
GRUNWALDZKA 43	35,7	0	2,65	72,3	2,24
JAGIELLOŃSKA 29	32,3	9,8	2,65	0,0	2,15
KASPROWICZA 8	42,6	1,4	2,65	0,0	2,42
KNOSAŁY 9	81,0	0	2,65	89,0	3,43
KOLEJOWA 15	36,8	0	2,65	68,2	2,26
KOPERNIKA 9A	30,2	0	2,65	0,0	2,09
ORKANA 5	23,9	0	2,65	0,0	1,92
PARTYZANTÓW 21	31,4	0	2,65	0,0	2,12
RYBAKI 48	28,7	0	2,65	0,0	2,05
SKŁODOWSKIEJ-CURIE 11A	9,3	10,1	2,65	0,0	1,54
SMĘTKA 26	16,4	4,6	2,65	0,0	1,72
WARSZAWSKA 59	11,1	0	2,65	0,0	1,58
ZIENTARY-MALEWSKIEJ 6	79,8	0	2,65	62,5	3,40
Przeciętne wielkości wskaźników Average quantity of indicators	30,8	9,0	2,65	71,7	2,26

W tych obiektach prace remontowe muszą być finansowane z wpływów z czynszów najmu innych nieruchomości komunalnych, w tym szczególnie budynków z lokalami użytkowymi.

Dane w tabeli 1 pokazują ponadto, że w 14% badanych obiektów występowały zaległości czynszowe średnio na poziomie 9,0% przychodów. Zaległości czynszowe trwale utrzymujące się są sygnałem dla menadżera do rewizji czynszu lub podjęcia innych działań naprawczych (przemieszczenia, windykacje itp.). Z kolei wskaźniki czynszu minimalnego C_{min_I} ukształtowały się na stabilnym poziomie 2,65 zł m⁻² miesięcznie. Taki czynsz mogliby płacić najubożsi najemcy, nie powodując jeszcze utraty pokrycia kosztów przychodami operacyjnymi. Stały poziom tego wskaźnika wynika z szacunkowego sposobu przygotowania danych o kosztach operacyjnych w obiektach komunalnych. W próbie badawczej wystąpiło 5 budynków z lokalami użytkowymi typu komercyjnego. Średni wskaźnik adekwatności rynkowej czynszu najmu lokali tego typu (C_{A_I}) ukształtował się na poziomie 71,7%. Dane te pokazują, że w badanych obiektach istnieją możliwości znaczącego podniesienia aktualnych czynszów najmu lokali komercyjnych. Wskaźnik pułapu kosztów zarządzania nieruchomościami $K_z max_I$ osiągnął przeciętny poziom 2,26 zł m⁻² miesięcznie. Pokazuje to menadżerowi, że do takiego pułapu kosztów zarządzania można zbliżyć się w procedurach zawierania umów z zewnętrznymi zarządcami nieruchomości bez zmiany poziomu kosztów i przychodów operacyjnych. Tańsze usługi zarządcze (jak np. 0,50 zł m⁻² miesięcznie na rynku lokalnym w Olsztynie) tworzą dodatkowe oszczędności, które mogą być przeznaczone na finansowanie niezbędnych prac remontowych.

Tabela 2. Wskaźniki wspomagania polityki czynszowej gminy w próbie nieruchomości wspólnot mieszkaniowych

Table 2. Indicators of support the rental policy of municipality in a trial of municipal community resources

Adres nieruchomości Address of property	P_{k_I} [%]	Z_{c_I} [%]	C_{min_I} [zł · m ⁻²]	C_{A_I} [%]	$K_z max_I$ [zł m ⁻²]
1	2	3	4	5	6
DĄBROWSZCZAKÓW 36	221,5	0	1,07	0,0	2,87
JAGIELLOŃSKA 36	130,4	0	1,03	0,0	1,86
JASNA 1	312,2	0	1,00	0,0	3,68
KASPROWICZA 14B	147,8	0	1,45	0,0	3,06
KASPROWICZA 16B	312,1	1,7	0,87	0,0	3,14
KASPROWICZA 24	84,0	0	1,28	0,0	1,57
LIMANOWSKIEGO 4	318,6	0	1,04	0,0	3,78
MAZURSKA 13A	147,8	0	1,46	0,0	2,72
MAZURSKA 16	308,1	0	0,97	0,0	3,49

cd. tabeli 2

1	2	3	4	5	6
NIEDZIAŁKOWSKIEGO 6	193,6	0	1,34	0,0	3,16
OKRZEI 26A	325,6	0	0,91	0,0	3,39
POPRZECZNA 2A	216,9	0	1,07	0,0	2,80
POPRZECZNA 7	294,5	0	0,95	0,0	3,32
RATAJA 2	205,1	0	1,09	0,0	2,66
RATAJA 6	171,3	15,3	1,32	0,0	2,78
REYMONTA 43	146,1	15,4	1,33	0,0	2,33
SYBIRAKÓW 26	227,7	0	1,10	0,0	2,95
WOJSKA POLSKIEGO 15B	141,6	0	1,04	0,0	1,88
WOJSKA POLSKIEGO 6	31,8	0	1,67	0,0	1,04
WOJSKA POLSKIEGO 82	237,7	0	1,11	0,0	3,22
Przeciętne wielkości wskaźników Average quantity of indicators	191,0	10,8	1,19	0,0	2,62

W tabeli 2 przedstawiono empiryczne wielkości analizowanych wskaźników w próbie składającej się z udziałów gminy Olsztyn w wybranych nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych. Na uwagę zasługuje fakt, że wskaźnik pokrycia kosztów operacyjnych przychodami z czynszu we wspólnotach P_{k_2} ukształtował się na bardzo wysokim poziomie (średnio 191%), znacznie przewyższającym analogiczny parametr w budynkach stricte komunalnych. Wynika to stąd, że w lokalach komunalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych czynsze najmu uzyskiwane przez gminę na ogół znacznie przewyższają ustalone przez wspólnoty poziomy bieżących kosztów (zaliczek) zarządu nieruchomościami wspólnymi (bez zaliczek na fundusz remontowy). Gmina nie dopłaca zatem do utrzymywania udziałów we wspólnotach mieszkaniowych, a w przypadkach, gdy określone wspólnoty nie prowadzą działalności remontowej, może osiągać znaczne nadwyżki finansowe.

W trzech obiektach wspólnotowych stwierdzono występowanie zaległości czynszowych na rzecz gminy, które średnio wyniosły 10,8% przychodów. Wskaźniki czynszu minimalnego C_{min_2} ukształtowały się na znacznie niższym – niż poprzednio – poziomie wokół wartości średniej 1,19 zł m⁻² miesięcznie. Wynika to z dużych rozbieżności w jednostkowych kosztach świadczenia usług zarządzania między nieruchomościami wspólnotowymi i komunalnymi. Relatywnie ponad dwukrotnie niższe koszty zarządzania nieruchomościami wspólnotowymi tworzą możliwość oczynszowania lokali komunalnych z najuboższymi najemcami ponad dwukrotnie taniej. W próbie budynków wspólnotowych

nie wystąpiły obiekty z lokalami użytkowymi gminy, stąd też wskaźniki adekwatności czynszu najmu C_{A_2} wynosiły zero. Z kolei wskaźniki pułapu kosztów zarządzania K_{zmax_2} okazały się w zasadzie porównywalne z ich odpowiednikami w próbie budynków komunalnych. Potwierdza to tezę o relatywnie bardzo wysokich kosztach usług zarządzania nieruchomościami komunalnymi – świadczonymi przez zakład budżetowy gminy (w porównaniu z kosztami tego typu usług w nieruchomościach wspólnotowych świadczonych przez zewnętrznych zarządców).

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Wspomaganie właściwej polityki czynszowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych gminy miejskiej jest obecnie problemem złożonym, gdyż proces ten winien uwzględniać nie tylko obowiązujące uregulowania prawne, a także szereg uwarunkowań natury ekonomicznej, społecznej, technicznej i przestrzennej gospodarki zasobami oraz stan rozwoju lokalnego rynku nieruchomości. Istotną rolę w tym procesie odgrywa ponadto sytuacja finansowa i demograficzna gminy, wielkość i stan gminnych zasobów lokalowych oraz ich struktura własnościowa, lokalizacyjna i funkcjonalna, a także aktualny poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności, w tym szczególnie gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Przedstawiona metodyka, bazując na podejściu obiektywnym, umożliwia menadżerowi dokonywanie celowych zmian stawek czynszowych w zasobie lokalowym gminy w kierunku ich większego zróżnicowania, lepszego dopasowania do potrzeb i możliwości najemców oraz do uwarunkowań i tendencji rynkowych. Przesłanką modyfikowania czynszów w zasobach mieszkaniowych gminy jest umiejętne kojarzenie wymogów ekonomicznych, według których przychody z czynszów powinny pokrywać koszty bieżące utrzymania zasobu i umożliwiać finansowanie niezbędnych prac remontowych, z wymogami społecznymi, związanymi z zabezpieczeniem potrzeb mieszkaniowych i ochroną najuboższych najemców. W przypadku wynajmowania lokali użytkowych gminy potrzeby i możliwości modyfikacji czynszu uzależnione są od rodzaju prowadzonej działalności w obiekcie i oceny jej wpływu na społeczeństwo i gospodarkę miejską. Stawki czynszu lokali o funkcjach użyteczności publicznej winny być dostosowane do kosztów utrzymania tych lokali ponoszonych przez gminę, natomiast czynsze w lokalach komercyjnych winny zmierzać do poziomu rynkowego.

Badania empiryczne umożliwiły sformułowanie następujących wniosków:

1. Wbrew obiegowym opiniom przy istniejących stawkach czynszowych gmina Olsztyn nie dopłaca do bieżącego utrzymania obiektów komunalnych ani udziałów własnych we wspólnotach mieszkaniowych. Podwyżki czynszów zdeterminowane są przede wszystkim potrzebami pozyskania dodatkowych środków na niezbędne prace remontowe mające na celu likwidację bieżącej luki remontowej w zasobach lokalowych gminy.

2. W obu próbach badawczych wskaźniki czynszu minimalnego ukształtowały się poniżej rzeczywistych czynszów najmu lokali komunalnych. Stwarza to realne możliwości znacznego obniżenia czynszu najmu lokali na wniosek najuboższych najemców, nie po-

wodując utraty pokrycia kosztów przychodami operacyjnymi. Zacznie większe obniżki możliwe są do wprowadzenia w lokalach komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Skala możliwych zmian stawek czynszu najmu lokali w danym obiekcie jest odwrotnie proporcjonalna do udziału w nim powierzchni lokali socjalnych lub użyteczności publicznej. W takim przypadku część kosztów bieżących i niezbędne remonty muszą być sfinansowane z wpływów z najmu innych nieruchomości, w tym szczególnie z najmu lokali komercyjnych.

4. Poziom czynszów najmu lokali komercyjnych w badanych budynkach komunalnych jest znacznie niższy od poziomu rynkowego. Istnieją zatem możliwości podniesienia tych czynszów i poprawienia tym samym efektywności gospodarowania zasobem gminy.

5. Koszty świadczenia usług zarządzania nieruchomościami we wspólnotach mieszkaniowych okazały się ponad dwukrotnie niższe w stosunku do kosztów tych usług w nieruchomościach komunalnych świadczonych przez zakład budżetowy. Prywatyzacja usług zarządzania nieruchomościami komunalnymi stworzyłaby zatem – z jednej strony – możliwości większego zróżnicowania stawek czynszowych, lepszej ochrony najuboższych najemców i poprawy jakości usług zarządczych, a z drugiej dostarczyłaby dodatkowych środków na realizację aktywniejszej polityki remontowej. Przeprowadzenie skutecznej prywatyzacji tego typu usług wymaga jednak zastosowania podejścia obiektowego oraz jednoznacznego rozdzielenia funkcji właścicielskich i zarządczych w procesie gospodarowania zasobem komunalnym. Niezbędne jest ponadto stworzenie w strukturze gminy sprawnie działającej komórki kontroli i nadzoru, na wzór instytucji menadżera gminnego zasobu lokalowego.

PIŚMIENNICTWO

- Cyran R., 2005. Wpływ stosowanej polityki czynszowej na wielkość podaży oraz wartość mieszkań czynszowych. *Probl. Rozw. Miast* 4, 64–76.
- Muczyński A., 2006. Ocena rynkowej adekwatności czynszu najmu w gminnych zasobach mieszkaniowych. *Stud. i Mater. Tow. Nauk. Nieruchom.* 14 (1), 159–175.
- Muczyński A., Kolek M., 2007. Modelowanie czynszu najmu lokali użytkowych gminy z zastosowaniem sztucznych sieci neuronowych. *Acta Sci. Pol., Administratio Locorum* 6(2), 55–67.
- Muczyński A., Sujkowski Z., 2008. Usytuowanie i koncepcja systemu informacyjnego na potrzeby gospodarowania zasobami lokalowymi gminy miejskiej. *Stud. Mater. Tow. Nauk. Nieruchom.*, 16(1), 67–78.
- Muczyński A., 2008, Ocena wielkości luki remontowej w zasobach komunalnych i wspólnotowych. *Wycena* 1(82), 23–28.