

# Marta Szaja

---

## Gospodarka komunalnym zasobem nieruchomości w aspekcie gminnej polityki przestrzennej

---

Ekonomiczne Problemy Usług nr 79, 499-511

---

2011

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

**Marta Szaja**

Uniwersytet Szczeciński

## **GOSPODARKA KOMUNALNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE GMINNEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

### **Wstęp**

Od czasu transformacji ustrojowej, czyli po 1989 roku, samorząd gminny odgrywa bardzo ważną rolę w kształtowaniu warunków życia lokalnej społeczności. Jest integralną częścią systemu gospodarczego, społecznego i ekonomicznego. Zadaniem gminy jest prowadzenie gospodarki lokalnej w sposób zgodny z oczekiwaniami odbiorców usług komunalnych, stworzy im możliwości dalszego rozwoju, a jej samej umożliwi permanentne pozyskiwanie środków finansowych na realizację ustawowo określonych zadań.

Zmiany, które wiązały się między innymi z wprowadzeniem podzielnosci mienia Skarbu Państwa (1989 r.), powołaniem do życia samorządów gminnych i nadaniem im mienia (1990 r.), wprowadzeniem do obrotu różnych form władania nieruchomościami (1990 r.), zniesieniem cen urzędowych i decyzji administracyjnych w obrocie nieruchomościami (1990 r.), wprowadzeniem obowiązkowych procedur przetargowych przy sprzedaży nieruchomości państwowych i gminnych (1990 r.) oraz przeprowadzeniem procesów systemowego uwłaszczania osób prawnych (1990 r.), spowodowały ciągły rozwój publicznych zasobów nieruchomości. Rozwój ten jednak nie jest bynajmniej związany ze zwiększaniem się liczby publicznych nieruchomości, których jest obecnie mniej, niż było na początku transformacji. Dotyczy przede wszystkim procesów

zarządzania zasobami oraz jakościowego polepszania procedur gospodarowania nieruchomościami [*Gospodarowanie...*, 2008].

R. Wiśniewski słusznie stawia tezę, że „zmniejszanie się liczby nieruchomości w publicznych zasobach spowodowało konieczność intensyfikacji procesów gospodarowania. Dzięki postępującej sprzedaży ich liczbę zredukowano, a ponieważ jest ich coraz mniej, należy nimi lepiej zarządzać, aby osiągnąć założone cele” [*Gospodarowanie...*, 2008, s. 18].

Gospodarowanie przestrzenią, podporządkowane zasadom rynku, zmusza lokalnych władarzy do efektywnego wykorzystania wszystkich czynników tego procesu. Przejawia się przede wszystkim w konieczności określania i implementacji odpowiednich zasad planowania, gospodarowania i zarządzania zasobami nieruchomości, czyli prowadzenia lokalnej polityki przestrzennej w sposób racjonalny i przynoszący zamierzone korzyści [*Gospodarowanie...*, 2008].

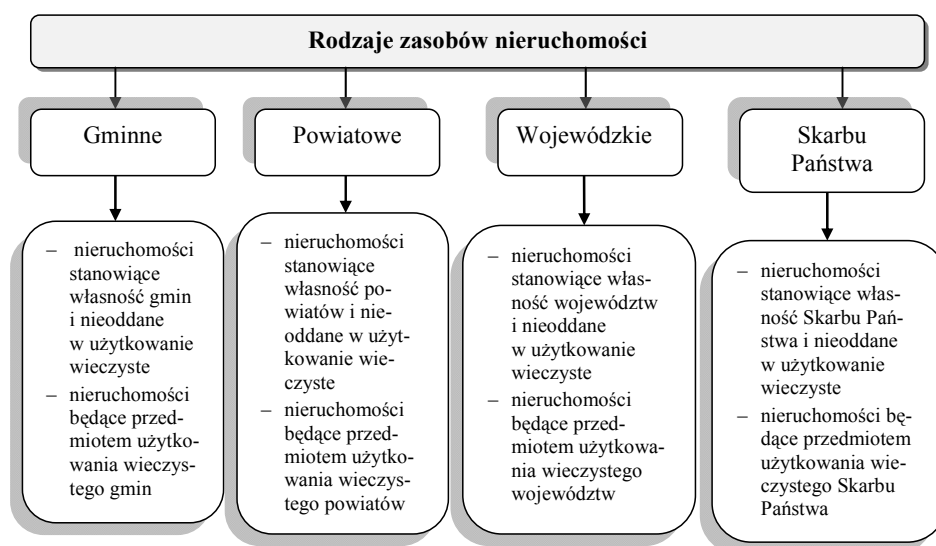
Celem artykułu jest zaprezentowanie jednego z ważniejszych instrumentów samorządowej polityki przestrzennej, a mianowicie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Podjęto próbę ukazania roli tego instrumentu w kształtowaniu lokalnej struktury przestrzennej oraz związku między decyzjami o sposobie wykorzystania nieruchomości komunalnych a potencjałem rozwojowym danego obszaru.

## **1. Istota gospodarki i gospodarowania zasobem nieruchomości w wymiarze lokalnym**

Zgodnie z art. 46 Kodeksu cywilnego, nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności [Ustawa z dnia 23.04.1964 r.].

Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które są przedmiotem własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy (por. rys. 1) [Rakoczy, 2010]. Artykuł 24 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że gminne zasoby nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, realizację budownictwa mieszkaniowego i związanych

z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych. Systematykę nieruchomości według różnych kryteriów podziału przedstawiła między innymi J. Kotlińska [2009] (por. tabelę 1).



Rys. 1. Rodzaje zasobów nieruchomości

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy z dnia 21.08.1997 roku.

Nieruchomości komunalne są własnością publiczną, co w dużym stopniu rzutuje na zakres swobody dysponowania jego poszczególnymi składnikami. Zasobem nieruchomości gospodaruje organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego (JST) – w gminie jest to wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Jest on zobowiązany do kierowania się zasadami prawidłowej gospodarki, definiowanymi jako standardowe czynności, zachowania i cele wynikające z przepisów regulujących dane formy gospodarowania nieruchomościami, a zmierzające do racjonalnego korzystania z nich i ich zagospodarowania [Wartalska, 2007].

Tabela 1

## Klasyfikacja nieruchomości

Kryterium klasyfikacji	Rodzaje nieruchomości
Rodzaj nieruchomości (podział zawarty w Kodeksie cywilnym)	1) gruntowe (zabudowane, niezabudowane*) 2) budynkowe 3) lokalowe (mieszkalne, użytkowe)
Rodzaj nieruchomości (podział zawarty w Klasyfikacji Środków Trwałych)	1) grunty 2) budynki i lokale 3) obiekty inżynierii lądowej i wodnej, w tym a) kompleksowe budowle na terenach przemysłowych b) rurociągi** c) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne d) infrastruktura drogowa *** e) pozostałe obiekty 4) rozpoczęte inwestycje
Przeznaczenie nieruchomości (forma użytkowania)	1) mieszkalne 2) przemysłowe 3) handlowe 4) rolne 5) budowlane 6) leśne 7) rekreacyjne 8) inne
Funkcje nieruchomości	1) zaspokajające potrzeby (mieszkańców, władzy lokalnej i administracji publicznej, turystów itp.) 2) pełniące funkcję łącznikową (służące komunikacji, zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków)

\* Użytki rolne, kopalnie, grunty pod lasami, grunty pod wodami, nieużytki.

\*\* Rurociągi sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, oczyszczalnie ścieków.

\*\*\* Autostrady, drogi ekspresowe, ulice i pozostałe drogi, drogi szynowe kolei napowietrznych i podwieszanych, drogi lotniskowe, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przejścia nadziemne i podziemne, budowle wodne oraz melioracje.

Źródło: [Kotlińska, 2009, s. 54; *Podział rodzajowy...*, 2005; Cymerman, Hopfer, 1999, s. 10; Bielniak, 2001, s. 64; Czornik, 2004, s. 78–79].

Bezspreczne jest, że organizacja życia lokalnej społeczności i działalności gospodarczej byłaby bardzo trudna lub wręcz niemożliwa bez wykorzystania nieruchomości komunalnych. To one nadają gminie i miastu określony charakter, a ich liczba i rodzaj w dużym stopniu warunkują określone funkcje jednost-

ki osadniczej. W inny sposób prowadzona jest na przykład gospodarka lokalami użytkowymi, terenami miejskimi, a inne rozstrzygnięcia zapadają w stosunku do nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe czy przemysłowe. Aby lepiej zrozumieć strukturę i celowość procesów tworzących lokalną przestrzeń, należy zdefiniować i rozróżnić pojęcia: gospodarka i gospodarowanie nieruchomościami.

W literaturze przedmiotu jest wiele definicji gospodarki nieruchomościami, lecz jak twierdzi R. Wiśniewski są one raczej niepełne, mają charakter cząstkowy [*Gospodarowanie...*, 2008]. W określeniu gospodarki nieruchomościami uwzględnia przede wszystkim systemowy charakter tej dziedziny i opisuje ją jako celowo zorganizowany system [*Gospodarowanie...*, 2008]:

- a) procedur prawnych, finansowo-ekonomicznych i organizacyjnych o charakterze obligatoryjnym;
- b) relacji i związków zachodzących między przedmiotami i podmiotami gospodarki;
- c) metod i sposobów analizy informacji o potrzebach podmiotów oraz stanie nieruchomości;
- d) planowania i programowania procesów gospodarowania;
- e) powiązań z innymi dziedzinami gospodarki, podporządkowanych zasadzie prawidłowej gospodarki.

Gospodarka nieruchomościami nie jest więc czynnością, ale całokształtem działań proceduralno-organizacyjnych, które trzeba wykonać, aby spełnić wymagania prawidłowej gospodarki. W związku z tym należy przestrzegać przepisów prawa obowiązujących na szczeblach krajowym i lokalnym, stosować i wykorzystywać odpowiednie procedury finansowe, uwzględniać aspekty ekonomiczne, wykonując stosowne symulacje, prowadzić działania organizacyjne zmierzające do tworzenia odpowiednich reguł, ustanawiania terminów oraz określania czasu zaistnienia poszczególnych zdarzeń gospodarczych [*Gospodarowanie...*, 2008].

Gospodarowanie nieruchomościami oznacza „ogół czynności faktycznych i prawnych, które składają się na zarządzanie, dysponowanie, zajmowanie się nieruchomościami” [Bienieki, Rudnicki 2009, s. 98–99]. Podstawowym aktem prawnym regulującym zagadnienia i zasady gospodarowania nieruchomościami jest Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Gospodarowanie zasobem nieruchomości** polega w szczególności na [Cymerman i wsp., 2009; Rakoczy, 2010]:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- b) zapewnianiu wyceny tych nieruchomości;
- c) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- d) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- e) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności;
- f) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- g) zbywaniu oraz nabywaniu, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- h) wydzierżawianiu i wynajmowaniu, a także użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody rady gminy;
- i) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- j) składaniu wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gminy oraz o wpis w księdze wieczystej;
- k) przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Bez względu na rodzaj właściciela nieruchomości znajdujących się w gminie, gospodarka nimi, a tym bardziej sposób ich użytkowania, podlega ścisłym regulacjom prawnym [Kotlińska, 2009]. Ważne miejsce w tych regulacjach zajmuje między innymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przes-

trzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego<sup>1</sup>. Umożliwia to dużą autonomię decyzyjną władz samorządowych w zakresie kształtowania lokalnej polityki przestrzennej. Prowadząc własną politykę, tworzącą gminną przestrzeń, jednocześnie ponoszą całkowitą odpowiedzialność za skutki podejmowanych decyzji [Gaczek, 2003].

### 3. Gospodarowanie nieruchomościami komunalnymi w procesie realizowania polityki przestrzennej w gminie

Według definicji Ministerstwa Rozwoju Regionalnego, polityka przestrzenna jest oprócz polityki społecznej i polityki gospodarczej główną składową polityki rozwoju. Realizując w równej mierze cele ekonomiczne, społeczne i ekologiczne, dąży do jak najbardziej racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Jest podstawowym elementem prowadzenia zintegrowanej polityki rozwoju [[www.mrr.gov.pl/rozwój\\_regionalny/polityka\\_przestrzenna/Strony/polityka\\_przestrzenna.aspx](http://www.mrr.gov.pl/rozwój_regionalny/polityka_przestrzenna/Strony/polityka_przestrzenna.aspx); 4.09.2009].

Odwołując się do przytoczonego określenia i zachowując przyjętą terminologię, można stwierdzić, że gminna polityka przestrzenna jest to polityka prowadzona przez władze samorządowe na terytorium gminy; należy ona do praktyki administracyjnej jednostki samorządu terytorialnego i dotyczy jedynie wycinka zadań publicznych, które mają odwzorowanie w przestrzeni. Polityka przestrzenna prowadzona na skalę lokalną ma za zadanie stwarzać warunki rozwojowe zgodne z obranymi zasadami oraz wywierać wpływ na rozkład przestrzenny funkcji, który umożliwi uzyskanie oczekiwanego porządku (modelu) zagospodarowania przestrzennego. Lokalna polityka przestrzenna powinna być zgodna z wcześniej ustalonymi celami oraz priorytetami społecznymi i gospodarczymi polityki rozwoju gminy w danym okresie. Jej zasadniczym celem jest zapewnienie w tym procesie uporządkowanego rozwoju przestrzennego i ładu zagospodarowania [[www.mrr.gov.pl/rozwój\\_regionalny/polityka\\_przestrzenna/Strony/polityka\\_przestrzenna.aspx](http://www.mrr.gov.pl/rozwój_regionalny/polityka_przestrzenna/Strony/polityka_przestrzenna.aspx); 4.09.2009]. „Polityka przestrzenna gmin jest częścią systemu regulującego rozwój przestrzenny, na który składają się:

---

<sup>1</sup> Są podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości i uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szerzej zob. [Cymerman i wsp., 2009].



- a) „polityka przestrzenna, za której pomocą lokalne władze ustalają cele i środki kształtowania zagospodarowania przestrzeni w określonych, zmiennych w czasie warunkach zewnętrznych (społecznych, ekonomicznych, technicznych, politycznych);
- b) mechanizm podejmowania decyzji przestrzennych wraz z instrumentami ich realizacji; decyzje przestrzenne powinny być zgodne z polityką przestrzenną, co stanowi o jej skuteczności;
- c) planowanie przestrzenne, które przez analizowanie uwarunkowań oraz tworzenie różnego typu i skali planów zagospodarowania przestrzennego wspiera ustalanie koncepcji polityki przestrzennej i reguluje podejmowanie odpowiednich decyzji” [Borsa, 2008, s. 177].

Opracowanie projektów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (studium) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy) jest określane mianem „projektowania zagospodarowania przestrzennego” w skali lokalnej [Borsa, 2008]. Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania lokalnej przestrzeni<sup>2</sup>, a zawarte w nim ustalenia są wiążące dla sporządzanych w dalszej kolejności planów miejscowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to akt prawa miejscowego, choć jest to dokument opracowywany w sposób fakultatywny. Ustala się w nim przeznaczenie terenów, w tym na inwestycje celu publicznego, a także sposoby ich zagospodarowania i zabudowy [Ustawa z dnia 27.03.2003 r.] – tabela 2.

Od sposobu wykorzystania nieruchomości komunalnych uzależnione są zarówno dochody z tego majątku, jak i wydatki na ten majątek. Lokalne władze powinny mieć zatem kompleksową i spójną koncepcję wykorzystania majątku komunalnego (w tym nieruchomości), która będzie uwzględniała wielkość posiadanych zasobów majątkowych, lokalne warunki, popyt inwestorów i potrzeby budżetowe jednostki [Łaguna, 2002].

---

<sup>2</sup> Studium zawiera m.in. przestrzenne założenia dotyczące realizacji polityki gospodarczej w gminie.

Tabela 2

Podział gospodarowania według kryterium wynikającego z zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) lub sposobu użytkowania

Grupa 1	Podgrupa 2	Przedmioty (nieruchomości i prawa) 3
Kształtowanie przestrzeni publicznej	Gminne obiekty użyteczności publicznej	– nieruchomości urzędu gminy – siedziba wójta, burmistrza lub prezydenta miasta i rady gminy oraz podległych im wydziałów
	Oświata, kultura, ochrona zdrowia	wykorzystywanie nieruchomości na: – potrzeby szkół – potrzeby przedszkoli – cele opieki zdrowotnej – cele związane z kulturą – cele socjalne
	Bezpieczeństwo publiczne	wykorzystywanie nieruchomości na: – potrzeby straży pożarnej – potrzeby straży gminnej lub miejskiej – potrzeby o charakterze szczególnym i nadzwyczajnym – potrzeby innych służb miejskich
Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa jednorodzinna	– przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (mało intensywną) – przekazanie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną
	Zabudowa wielorodzinna	– przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną (intensywną) – przekazanie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną
Zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny	Usługi i handel	– przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę handlowo-usługową – przekazanie nieruchomości pod zabudowę handlowo-usługową
	Tereny przemysłowe	– przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę przemysłową – przekazanie nieruchomości pod zabudowę przemysłową
	Tereny składów i magazynów	– przeznaczenie nieruchomości pod składy i magazyny – przekazanie nieruchomości pod składy i magazyny
	Obszary inwestycyjne	przeznaczenie nieruchomości pod inwestycje strategiczne

1	2	3
Obiekty związane z infrastrukturą techniczną oraz komunikacyjną	Tereny dróg publicznych	nieruchomości zajęte pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gminne drogi</li> <li>- obiekty związane z drogami gminnymi</li> <li>- ścieżki rowerowe</li> </ul>
	Tereny dróg wewnętrznych i placów	- nieruchomości pod drogami wewnętrznymi - nieruchomości zajęte pod place
	Tereny zajęte pod urządzenia infrastruktury technicznej	nieruchomości zajęte pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>- urządzenia i sieci wodociągowe</li> <li>- urządzenia i sieci kanalizacyjne</li> <li>- urządzenia i sieci ciepłownicze</li> </ul>
	Transport lotniczy, lądowy i morski	nieruchomości wykorzystywane do: <ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługi ruchu lotniczego</li> <li>- transportu kolejowego i jego obsługi</li> <li>- obsługi transportu kołowego</li> <li>- do obsługi transportu wodnego śródlądowego</li> </ul>
	Tereny związane z gospodarką odpadami	nieruchomości wykorzystywane do: <ul style="list-style-type: none"> <li>- składowania odpadów</li> <li>- sortowania odpadów</li> <li>- utylizacji odpadów</li> </ul>
Obiekty sportowe, rekreacja i wypoczynek	Stadiony i boiska sportowe	nieruchomości zajęte pod: <ul style="list-style-type: none"> <li>- stadiony i obiekty towarzyszące</li> <li>- boiska sportowe</li> </ul>
	Pływalnie	nieruchomości zajęte pod obiekty pływackie oraz obiekty towarzyszące
	Inne obiekty sportowe	nieruchomości zajęte pod inne obiekty sportowe.
	Tereny rekreacyjne	- plaże miejskie - ścieżki i szlaki turystyczne
Obszary rolne, zieleni i wód powierzchniowych	Tereny rolne	nieruchomości wykorzystywane do prowadzenia produkcji rolnej
	Lasy	nieruchomości wykorzystywane do prowadzenia produkcji leśnej
	Tereny obsługi produkcji rolnej i leśnej	nieruchomości wykorzystywane do prowadzenia produkcji rolnej i leśnej
	Tereny zieleni urządzonej	- parki - ogrody - zieleńce - zabytkowe fortyfikacje - inne obszary zieleni
	Tereny ogrodów działkowych	nieruchomości wykorzystywane przez osoby zrzeszone w Polskim Związku Działkowców
	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	- stawy - jeziora - obszary bagienne i torfowiska

1	2	3
Obiekty podlegające ochronie, obszary zagrożone, a także narażone na niebezpieczeństwo	Cmentarze i miejsca pamięci narodowej	nieruchomości zajęte pod: – cmentarze – pomniki zagłady i miejsca pamięci narodowej
	Obiekty małej architektury	nieruchomości zajęte pod obiekty małej architektury
	Obszary ochrony przeciwpowodziowej	nieruchomości zajęte pod budowle i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki wodnej w zakresie ochrony przeciwpowodziowej
	Tereny zielone objęte formami ochrony zgodnie z przepisami o ochronie przyrody	tereny zajęte pod formy ochrony przyrody
	Obszary i obiekty podlegające ochronie	– nieruchomości wpisane do rejestru zabytków – nieruchomości zajęte pod formy ochrony przyrody

Źródło: [Gospodarowanie..., 2008, s. 67–69].

Gospodarowanie nieruchomościami komunalnymi powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego i założeniami strategii rozwoju danej JST. Strategia rozwoju określa bowiem długofalowe cele i zamierzenia oraz podstawowe kierunki działania gminy z uwzględnieniem jej interakcji z otoczeniem [Adamiak i wsp., 2001]. Jest częścią koncepcji długofalowego rozwoju danego obszaru [Gorzym-Wilkowski i wsp., 1999].

## Zakończenie

Głównym celem prowadzonej na szczeblu lokalnym polityki przestrzennej jest takie zaplanowanie przyszłych działań, aby w jak najkorzystniejszy sposób kształtować, racjonalnie zagospodarować, przekształcać, gdy to niezbędne, i użytkować gminną przestrzeń. Jednym z jej najistotniejszych instrumentów jest gospodarowanie nieruchomościami (szczególnie gminnym zasobem nieruchomości), które wpływając na decyzje związane z określonym sposobem wykorzystania majątku, w różnym stopniu zaspokajają wiele (materiałnych i niematerialnych) potrzeb lokalnych grup odbiorców. Konieczne jest zatem, aby każdy gminny samorząd miał jasno sprecyzowane cele, zadania, funkcje

(jakię zamierza pełnić) oraz odpowiednią ilość środków finansowych. Umożliwi to nie tylko bieżącą realizację założeń lokalnej polityki przestrzennej, ale zapewni jej kontynuację w podejściu długoterminowym (strategicznym). Umiejętnie prowadzona gospodarka gminnym zasobem nieruchomości może między innymi spełnić oczekiwania zdecydowanej części lokalnej wspólnoty, pobudzać lokalną przedsiębiorczość, zapewniać wyższą jakość świadczonych usług publicznych, a co ważniejsze – determinować dalszy rozwój społeczno-gospodarczo-przestrzenny jednostki terytorialnej.

### Literatura

- Adamiak J., Kosiedowski W., Potoczek A., Słowińska B., *Zarządzanie rozwojem regionalnym i lokalnym. Problemy teorii i praktyki*, Dom Organizatora, Toruń 2001.
- Bielniak S., *Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysokorozwiniętych*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Krakowie, Kraków 2001.
- Bieniek G., Rudnicki S., *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2009.
- Borsa M., *Polityka przestrzenna w gospodarce lokalnej i regionalnej*, w: *Gospodarka regionalna i lokalna*, red. Z. Strzelecki, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2008.
- Cymerman R., Cymerman J., Jesiotr G., Jesiotr M., *Gospodarka nieruchomościami*, wyd. II rozszerzone, Wydawnictwo Politechniki Koszalińskiej, Koszalin 2009.
- Cymerman R., Hopfer A., *System i procedury szacowania nieruchomości*, Wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Olsztyn–Zielona Góra 1999.
- Czornik M., *Miasto. Ekonomiczne aspekty funkcjonowania*, Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice 2004.
- Gaczek W.M., *Zarządzanie w gospodarce przestrzennej*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz–Poznań 2003.
- Gorzym-Wilkowski W., Miszczuk A., Miszczuk M., Żuk K., *Zarys ekonomiki gminy*, Wydawnictwo Norbertinum, Lublin 1999.
- Gospodarowanie gminnymi zasobami nieruchomości*, red. R. Wiśniewski, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2008.
- Kotlińska J., *Finansowe aspekty gospodarki nieruchomościami komunalnymi w Polsce (na przykładzie dużych miast)*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2009.

- Łaguna T. M., *Aktywne gospodarowanie nieruchomościami szansą zwiększenia wpływów do budżetów gmin*, w: *Finanse publiczne w skali lokalnej i regionalnej*, red. M. Adamowicz, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2002.
- Podział rodzajowy i zasady klasyfikacji środków trwałych*, dodatek do Zeszytów Metodycznych Rachunkowości nr 3, Wydawnictwo Podatkowe Gofin Sp. z o.o., Gorzów Wlkp. 2005.
- Rakoczy B., *Prawo gospodarki komunalnej*, Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2010.
- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami, DzU 2010, nr 200, poz. 1323 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 23.04.1964 roku Kodeks cywilny, DzU 2010, nr 155, poz. 1037 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, DzU z 2003, nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
- Wartalska M., *Racjonalizacja zarządzania nieruchomościami komunalnymi. Zarys problematyki*, w: *Gospodarka przestrzenna X*, red. Z. Przybyła, Wydawnictwo Plan, Jelenia Góra 2007.
- Wolamin A., *Gminny zasób nieruchomości*, „Nieruchomości. Prawo. Podatki. Praktyka” 1999.
- www.mrr.gov.pl., 2011.

## MANAGEMENT OF MUNICIPAL REAL ESTATE RESOURCE IN TERMS OF IMPLEMENTING THE MUNICIPAL SPATIAL POLICY

### Summary

The article indicates an importance of role of self-government unit in creating life conditions of local communities. It shows a value of one of the most important local government instrument – municipal real estate management. It presents few examples of decisions related to municipal real estate management, undertaken by local authorities. It also shows how this “instrument of authority” affects the process of forming local space. As well as relations between decisions of use of municipal property and further local development.

*Translated by Marta Szaja*