Stefan Grzesiak

Porównanie dynakiki kosztów we wspólnotach mieszkaniowych : analiza i diagnoza

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 31/1, 155-166

2013

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.

MUZEUM HISTORII POLSKI

STUDIA I PRACE WYDZIAŁU NAUK EKONOMICZNYCH I ZARZĄDZANIA NR 31

Stefan Grzesiak
Uniwersytet Szczeciński

PORÓWNANIE DYNAMIKI KOSZTÓW WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH – ANALIZA I DIAGNOZA

Streszczenie

Istotnym składnikiem rynku nieruchomości mieszkalnych są wspólnoty mieszkaniowe. Regulacje prawne wymagają, aby były one zarządzane albo przez wybranych członków wspólnoty, albo przez wynajęte profesjonalne firmy. Wybór ten jest ściśle związany z oczekiwaniami członków wspólnot co do poziomu kosztów ponoszonych przez obywateli. Powszechnie się uważa, że koszty zarządu powstające przy samodzielnym zarządzaniu wspólnotą są niższe niż przy zleceniu zarządzania na zewnątrz.

W artykule podjęto próbę weryfikacji tej tezy na podstawie danych zebranych we wspólnotach mieszkaniowych w województwie zachodniopomorskim za lata 2002 –2009. Oszacowano równania dynamiki wybranych kategorii kosztów dla tych wspólnot. Przeprowadzona w artykule analiza doprowadziła do wniosku, że wyrażony wyżej pogląd jest zasadniczo błędny, a zarządzanie przez wynajęte firmy daje więcej korzyści mieszkańcom. Jest to szczególnie widoczne przy analizie tendencji zmian kosztów w dłuższych okresach.

Słowa kluczowe: nieruchomość, koszty, zarządzanie.

Wprowadzenie

Ważnym elementem rynku nieruchomości mieszkalnych są wspólnoty mieszkaniowe. Od początku ich istnienia jednym z dylematów, jaki pojawia się

przy powstawaniu nowych, jest kwestia zarządzania nieruchomościami wielorodzinnymi. Praktycznie są dwie drogi rozwiązania tej sprawy:

a) powierzenie zarządzania wykwalifikowanej profesjonalnej zewnętrznej firmie (lub osobie);
b) samodzielne zarządzanie wspólnotą przez jednego lub kilku jej członków o odpowiednich cechach przywódczych i stosownych kompetencjach.

Argumentacja za wyborem jednego lub drugiego rozwiązania sprowadza się do utartego schematu, powtarzanego od lat przez media i mieszkańców. Zwolennicy pierwszego rozwiązania korzyści widzą w kompetencjach i przygotowaniu merytorycznym osób i instytucji. Profesjonalny zarządca powinien mieć doświadczenie administracyjne, znajomość regulacji prawnych i przepisów dotyczących tej sfery, rozeznanie na lokalnym rynku oferującym niezbędne usługi i materiały, a także nawiązane bezpośrednie kontakty z instytucjami ważnymi dla członków wspólnoty. Oczywiście ten bagaż kompetencji i doświadczenia wiąże się bezpośrednio z uzyskaniem rekompensaty finansowej, co wpływa na wycenę opłat za usługi zarządcze.

Drugie rozwiązanie jest odwróceniem pierwszego. Samodzielne zarządzanie majątkiem i administrowanie wspólnotą według rozpowszechnionych sądów wiąże się ze znacznie niższymi kosztami w porównaniu z profesjonalnym zarządcą. Nie ma bezpośrednich kosztów wynagrodzeń, prowizji i innych opłat. W sumie grupa właścicieli tworząca wspólnotę ma początkowo wrażenie, że prawie wszystko można załatwić samodzielnie, a przeznaczanie sporych sum na utrzymanie zarządcy to zbędne wydatki. Argument ten najczęściej podnoszą te osoby spośród członków wspólnoty, które same chciałyby zarządzać jej mieniem. Nie zawsze jest to bezzasadne, jeśli osoby te mają odpowiednie doświadczenie i przygotowanie, a zarazem są godne zaufania.

Niestety, w praktyce nieczęsto zdarzają się podobne sytuacje, a szczególnie trudno jest mówić o pełnym zaufaniu do jednego z członków wspólnoty. Zmiana zarządcy jest w polskich warunkach trudna i kłopotliwa, wiąże się bowiem najczęściej z procesami sądowymi, znacznymi dodatkowymi kosztami i praktycznym paraliżem funkcjonowania wspólnoty przez dłuższy czas. Okazuje się, że rozwiązanie polegające na powołaniu zarządcy spośród członków wspólnoty nie zawsze się sprawdza, a ponadto rodzi nieporozumienia sąsiedzkie, wzajemne pretensje i kłopoty prawne.

Przedmiotem zainteresowania autora jest poszukiwanie argumentów za rozsądnym i odpowiedzialnym postępowaniem w takich sytuacjach. Narzędziem, które powinno przynajmniej w części dostarczyć uargumentowanej odpowiedzi, jest analiza zmian w kosztach funkcjonowania odmiennie zarządzanych wspólnot. Ważne jest rozstrzygnięcie, jaki realny wpływ mają osoby zarządzające wspólnotą na wysokość ponoszonych przez lokatorów opłat i innych obciążeń, a także, jakie jest zróżnicowanie tych opłat w dłuższym przedziale czasu.

1. Koszty funkcjonowania wspólnoty

Na wstępie należy postawić dwa zasadnicze pytania:

1. Czy decyzje zarządcy wspólnoty mieszkaniowej mają istotny wpływ na poziom kosztów zarządu wspólną nieruchomością?
2. Czy koszty utrzymania lokali mieszkalnych ponoszone przez właścicieli są niższe we wspólnotach zarządzanych przez licencjonowanych zarządców nieruchomości, czy przez członków tych wspólnot?

Odpowiedzi na postawione pytania wymagają najpierw specyfikacji najważniejszych kategorii kosztów, jakie są zobowiązani ponosić mieszkańcy. Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli samodzielnych lokali mieszkalnych wchodzących w skład danej nieruchomości. Powstaje ona z mocy prawa w momencie sprzedaży pierwszego samodzielnego lokalu w budynku wielolokalowym, a więc wtedy, gdy wyodrębni się co najmniej jeden lokal i pojawi dwóch właścicieli [3, s. 16]. Do powstania wspólnoty nie wystarczy sama współwłasność nieruchomości bądź fakt wydzielenia lokali mieszkalnych. Oba te fakty muszą zachodzić jednocześnie, co w praktyce wymaga umowy o wyodrębnieniu własności lokalu w postaci aktu notarialnego. Dla lokalu będącego odrębną własnością ustala się współwłasność w części ułamkowej w częściach wspólnych nieruchomości budynkowej oraz gruntowej (korytarze, schody, elewacja, instalacje i urządzenia o wspólnym przeznaczeniu itd.).

W praktyce są małe i duże wspólnoty mieszkaniowe. Granicą jest liczba lokali mieszkalnych, gdyż jeśli nieruchomość liczy do siedmiu lokali, uznaje się ją za małą, a powyżej siedmiu – za dużą. Rozróżnienie to jest ważne prawnie, gdyż małe wspólnoty funkcjonują na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, a duże – na podstawie Ustawy o własności

lokali z 1994 roku. W ustawie tej rozstrzygnięto w szczególności kompetencje ogółu właścicieli oraz zarządcy wspólnoty w procesie współdziałania i współpracy. Wynika też z niej, że wspólnoty nie mają osobowości prawnej i w związku z tym odrębnego majątku, a wszystkie dobra uzyskane przez wspólnotę należą do właścicieli proporcjonalnie do ich udziałów. Dotyczy to także zobowiązań nieruchomości wspólnej. Ten aspekt nie był wcześniej brany pod uwagę przez zainteresowanych rynkiem nieruchomości, jednak ich świadomość stopniowo wzrasta, gdyż coraz częściej interesują się ewentualnymi obciążeniami danego lokalu mieszkalnego.

Jednym z zasadniczych obowiązków właścicieli lokali we wspólnocie jest konieczność ponoszenia wydatków na ich utrzymanie i innych, związanych z nieruchomością wspólną, przez wnoszenie zaliczkowych opłat. Wydatki te można podzielić na dwie grupy:

- koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (zarządu),
- koszty utrzymania lokalu, rozliczane przez wspólnotę.

Na pierwsze z tych kosztów bezpośredni wpływ mają zarząd wspólnoty lub zarządca, gdyż ich decyzje powodują realne wydatki. Do najważniejszych czynników kształtujących te koszty należą przykładowo wynagrodzenia osób obsługujących nieruchomość, zabezpieczenie punktów poboru wody w częściach wspólnych, czasy działania wyłączników oświetlenia na klatkach schodowych, wielkość terenów zewnętrznych wspólnot oraz liczba klatek schodowych, skuteczność windykacji należności, eliminacja nielegalnych podłączeń, wybór banku prowadzącego konto wspólnoty. Koszty te ulegają zmniejszeniu poprzez dodatkowe przychody wspólnoty, na przykład z tytułu zakupu obligacji Skarbu Państwa za środki funduszu remontowego lub wynajmu części wspólnych nieruchomości (elewacja, dach, nieużywane pomieszczenia wspólne).

Właściciele wyodrębnionych lokali ponoszą koszty związane przede wszystkim z dostawą ciepła, wody, gazu, odprowadzaniem ścieków i wywozem nieczystości. Pomimo że ich wysokość zależy głównie od konkretnego właściciela, to pewien wpływ na nie mają również zarządcy nieruchomości. Polega to na przykład na uszczelnieniu lub wymianie okien w pomieszczeniach wspólnych, termomodernizacji ścian budynku czy ociepleniu dachów. Istotna jest też rola zarządców w wyborze firmy wywożącej odpady.

Ustalenie, jaki sposób administrowania nieruchomością jest najkorzystniejszy, w oczywisty sposób wiąże się z kosztami ponoszonymi przez członków wspólnoty. Przeprowadzono zatem badanie, w którym analizowano dynamikę

wybranych kosztów ponoszonych przez wspólnoty zarządzane przez właścicieli, jak również pozostałe, gdzie występuje licencjonowany zarządca.

2. Badanie zmian skali kosztów wybranych wspólnot mieszkaniowych

Przedmiotem badania były wybrane wspólnoty w jednym z miast województwa zachodniopomorskiego. Wykorzystano w nim dane o kosztach w ujęciu kwartalnym, co można uzasadnić tym, że wspólnoty w takich terminach rozliczają wpłacane zaliczki na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków. Wstępnie przeanalizowano dziesięć wspólnot, oznaczając je symbolem i, gdzie i oznacza numer wspólnoty. Dane z lat 2002–2009 dotyczyły budynków o porównywalnym stanie technicznym, lokalizacji i wyposażeniu, co oznacza, że różniły się głównie powierzchnią użytkową, liczbą mieszkańców oraz działalnością podmiotów zarządzających budynkami. Dla zachowania w badaniu porównywalności obu form zarządzania ostatecznie przedmiotem zainteresowania było sześć wspólnot: trzy zarządzane przez właścicieli (nr 2, 6 i 8) oraz trzy zarządzane przez wynajętych zarządców (nr 1, 3 i 9)

Pod uwagę wzięto na wstępie sześć rodzajów kosztów. Z kosztów utrzymania lokali rozliczanych przez wspólnotę wyróżniono:

- centralne ogrzewanie,
- dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
- dostawy gazu,
- wywóz śmieci.

Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną ostatecznie zaliczono:

- koszty wynagrodzeń,
- pozostałe koszty eksploatacyjne (ubezpieczenia, przeglądy, zakup materiałów itp).

Po przeanalizowaniu zebranych danych uznano, że szczegółowo modelowaniu zostaną poddane koszty centralnego ogrzewania (C_i), wywozu śmieci (S_i) oraz wynagrodzeń zarządców (W_i) dla wymienionych wspólnot. Cechuje je największa wartość poznawcza, gdyż w znacznej mierze zależą od decyzji podejmowanych przez zarządy wspólnot.

Celem analizy dynamiki tych kosztów było ustalenie, czy ich zmiany w czasie są porównywalne we wspólnotach w sensie skali i tempa wzrostu, lub

czy występują istotne różnice, wynikające z odmiennego sposobu gospodarowania nieruchomością.

Poniżej zaprezentowano modele dynamiki wybranych kosztów dla wspólnot zarządzanych przez właścicieli i wynajęte firmy, które są rozliczane przez wspólnotę. Oszacowano równania trendu z wahaniami sezonowymi; pod oszacowanymi parametrami zamieszczono wartości statystyki t-Studenta, a także wielkości współczynnika determinacji (R^2), współczynnika zmienności losowej (V_e), odchylenia standardowego resztowego i statystyki Durbina-Watsona. Do oszacowania wykorzystano oprogramowanie *Gretl* GNU.

Koszty centralnego ogrzewania opisano za pomocą następujących równań:

a) zarządcy – właściciele:

$$C_2 = 11283{,}8 + 90{,}49t + 6754{,}48Q_1 - 684{,}26Q_2 - 6956{,}2Q_3 + 886Q_4,$$
$$(21{,}2) \quad (3{,}2) \quad (15) \quad (1{,}5) \quad (15{,}5)$$
$$R^2 = 91{,}90\%, \quad V_e = 11{,}50\%, \quad S_e = 1464{,}20, \quad DW = 1{,}65;$$

$$C_6 = 35551{,}2 + 302{,}6t + 23124{,}5Q_1 - 10735{,}7Q_2 - 22418Q_3 + 10029{,}2Q_4,$$
$$(16{,}7) \quad (2{,}7) \quad (12{,}8) \quad (6) \quad (12{,}5)$$
$$R^2 = 90{,}30\%, \quad V_e = 14{,}50\%, \quad S_e = 5682{,}70, \quad DW = 1{,}66;$$

$$C_8 = 22390{,}2 + 195{,}4t + 14842{,}6Q_1 - 5881{,}9Q_2 - 13974{,}6Q_3 + 5013{,}9Q_4,$$
$$(13{,}7) \quad (2{,}3) \quad (10{,}8) \quad (4{,}3) \quad (10{,}2)$$
$$R^2 = 85{,}80\%, \quad V_e = 17{,}50\%, \quad S_e = 4476{,}60, \quad DW = 1{,}71;$$

b) zarządcy – wynajęte firmy:

$$C_1 = 19148{,}6 - 441{,}4t + 12{,}1t^2 + 9140{,}7Q_1 - 3338{,}7Q_2 - 9227{,}9Q_3 + 3425{,}6Q_4,$$
$$(13{,}6) \quad (2{,}3) \quad (2{,}1) \quad (12) \quad (4{,}4) \quad (12{,}1)$$
$$R^2 = 89{,}00\%, \quad V_e = 15{,}30\%, \quad S_e = 2478{,}60, \quad DW = 1{,}97;$$

$$C_3 = 31379{,}4 - 699{,}6t + 18{,}24t^2 + 14415{,}5Q_1 - 6558{,}8Q_2 - 14551{,}7Q_3 + 6694{,}9Q_4,$$
$$(14{,}4) \quad (2{,}3) \quad (2{,}0) \quad (12{,}2) \quad (5{,}5) \quad (12{,}3)$$
$$R^2 = 89{,}90\%, \quad V_e = 14{,}60\%, \quad S_e = 3855{,}10, \quad DW = 1{,}74;$$

$$C_9 = 20137{,}8 + 733t - 73{,}1t^2 + 1{,}68t^3 + 11877Q_1 - 6661{,}6Q_2 - 11549Q_3 + 6333{,}6Q_4,$$
$$(10{,}8) \quad (1{,}5) \quad (2{,}2) \quad (2{,}5) \quad (16{,}7) \quad (9{,}5) \quad (16{,}4)$$
$$R^2 = 94{,}60\%, \quad V_e = 11{,}10\%, \quad S_e = 2293{,}86, \quad DW = 1{,}67.$$

Ocena własności statystycznych oszacowanych równań kosztów wskazuje, że biorąc pod uwagę źródła danych, dopasowanie danych empirycznych do równań jest zadowalające, gdyż w najsłabszym równaniu osiąga 86%. Zwraca uwagę wysoki poziom współczynnika zmienności losowej, sięgający kilkunastu procent. We wszystkich równaniach jest typowa dla tego rodzaju kosztów sezonowość: wysokie dodatnie odchylenia w kwartałach pierwszym i czwartym oraz ujemne w pozostałych.

We wspólnotach zarządzanych przez właścicieli wyraźnie zauważalny jest rosnący liniowy trend, czego powodem mogły być rosnące ceny paliwa wykorzystywanego do ogrzewania. W pozostałych przypadkach obserwowano trend wielomianowy drugiego bądź trzeciego stopnia.

Równania kosztów wywozu śmieci są następujące:

a) zarządcy – właściciele:

$$S_2 = 296{,}4\exp\left(0{,}04\,t - 0{,}003\,t^2 + 0{,}000087\,t^3\right),$$

$$(1{,}7) \qquad (1{,}9) \qquad (2{,}7)$$

$R^2 = 86{,}10\%$, $V_e = 1{,}20\%$, $S_e = 0{,}11$, $DW = 1{,}66$;

$$S_6 = 1111{,}2\exp\left(0{,}00054\,t + 0{,}00094\,t^2\right),$$

$$(0{,}05) \qquad (2{,}8)$$

$R^2 = 81{,}20\%$, $V_e = 1{,}98\%$, $S_e = 0{,}15$, $DW = 1{,}89$;

$$S_8 = 1720{,}7\exp\left(-0{,}024\,t + 0{,}0028\,t^2 - 0{,}000046\,t^3\right),$$

$$(2{,}4) \qquad (3{,}9) \qquad (3{,}2)$$

$R^2 = 95{,}20\%$, $V_e = 0{,}54\%$, $S_e = 0{,}05$, $DW = 1{,}95$;

b) zarządcy – wynajęte firmy:

$$S_1 = 560{,}7\exp\left(0{,}015\,t - 0{,}0017\,t^2 + 0{,}000076\,t^3\right),$$

$$(0{,}86) \qquad (1{,}49) \qquad (3{,}24)$$

$R^2 = 94{,}20\%$, $V_e = 1{,}21\%$, $S_e = 0{,}08$, $DW = 2{,}09$;

$$S_3 = 879{,}7\exp\left(0{,}06\,t - 0{,}0046\,t^2 + 0{,}00013\,t^3\right),$$

$$(3) \qquad (3{,}2) \qquad (4{,}5)$$

$R^2 = 92{,}30\%$, $V_e = 1{,}35\%$, $S_e = 0{,}10$, $DW = 1{,}65$;

$$S_9 = 558,9\exp\left(0,143\,t - 0,0158\,t^2 + 0,000068\,t^3 - 0,0000088\,t^4\right),$$
$$(7) \qquad (6,5) \qquad (6,2) \qquad (5,3)$$
$R^2 = 98,20\%$, $V_e = 0,66\%$, $S_e = 0,05$, $DW = 2,10$.

Koszty wywozu śmieci opisano we wszystkich przypadkach za pomocą równań wykładniczych. Nie stwierdzono występowania wahań sezonowych, co w tym przypadku jest dość oczywiste, jednak wybrane postaci analityczne równań były dość skomplikowane. Porównując miary dopasowania równań do danych empirycznych, trzeba zwrócić uwagę na fakt, że lepsze dopasowanie zaobserwowano dla wspólnot zarządzanych przez profesjonalnych zarządców. Niestety, ze względu na brak informacji statystycznych nie było możliwe oszacowanie równań opisowych, co umożliwiłoby ustalenie głównych czynników generujących te koszty.

Równania dynamiki wynagrodzeń (W) zarządców nieruchomości:

a) zarządcy – właściciele:

$W_2 = 1417,7 + 414,4Q_1 + 144,8Q_2 - 129,1Q_3 - 140,6Q_4$,
(53,1) (9) (3,1) (2,8)
$R^2 = 71,40\%$, $V_e = 10,70\%$, $S_e = 151,10$, $DW = 0,42$;

$W_6 = 5691,6 - 30,2t + 457,8Q_1 - 85,7Q_2 - 92,1Q_3 - 279,96Q_4$,
(25,3) (6) (5,7) (1,1) (1,2)
$R^2 = 71,20\%$, $V_e = 5,00\%$, $S_e = 259,80$, $DW = 1,37$;

W_8 – R^2 wynosił w każdym przypadku poniżej 50%;

b) zarządcy – wynajęte firmy:

$W_1 = 2829,4 + 21,78t$,
(23)
$R^2 = 94,40\%$, $V_e = 1,55\%$, $S_e = 49,50$, DW = 0,90;

$W_3 = 4092 + 32,12t$,
(37,4)
$R^2 = 97,80\%$, $V_e = 0,97\%$, $S_e = 44,84$, $DW = 1,53$;

$W_9 = 3936,5 + 30,3t$,
(23)
$R^2 = 94,4\%$, $V_e = 1,55\%$, $S_e = 68,82$, $DW = 0,90$.

Jak wynika z zaprezentowanych równań, w grupie wspólnot zarządzanych przez właścicieli występują wahania sezonowe kosztów wynagrodzeń. Jest to efekt zwiększonych wydatków na obsługę księgową, w pierwszych kwartałach. W pozostałych przypadkach nie ma tego rodzaju wahań, gdyż obsługę tę zlecono firmie zarządzającej, a to oznacza, że koszty równomiernie rozkładają się na cały rok.

Oszacowanie równań dla wspólnot zarządzanych przez właścicieli wskazuje na bardzo niski poziom współczynnika determinacji, a dla jednej ze wspólnot nie zdołano w ogóle oszacować takiego równania ($R^2 < 50\%$). W pierwszym przypadku zabrakło wyraźnego trendu, a w drugim wystąpił istotny trend malejący. We wspólnotach zarządzanych przez wynajęte firmy koszty wynagrodzeń rosły liniowo. W pozostałych przypadkach koszty były bardzo zmienne i na ogół o wiele trudniejsze do modelowania.

Podsumowanie

Badanie dynamiki wybranych kosztów, chociaż bardzo niepełne i zrealizowane tylko dla kilku wspólnot, umożliwiło weryfikację ocen sposobów zarządzania nieruchomościami. Mimo że nie uzyskano podstaw do absolutnie jednoznacznych wniosków, to zebrane w ciągu 8 lat dane pozwoliły na sformułowanie kilku zaleceń dla członków wspólnot mieszkaniowych. Po pierwsze, nie znajduje potwierdzenia często głoszona teza, że samodzielne zarządzanie przez wybranych członków wspólnoty daje efekt w postaci zdecydowanie niższych kosztów, zarówno zarządu nieruchomością wspólną, i tylko rozliczanych przez wspólnotę. Koszty te są podobne, a nawet niższe dzięki profesjonalizacji zarządców. Jest to widoczne zwłaszcza w przypadku konieczności negocjacji opłat za wywóz śmieci czy sprzątanie, gdzie pozycja firmy zarządzającej jest znacznie silniejsza.

Po drugie, pozorne oszczędności w opłatach w początkowym okresie szybko się kończą, jeśli zachodzi potrzeba przeprowadzenia poważnych inwestycji, zwłaszcza w wypadku awarii. Wieloletnia kumulacja funduszy remontowych, którą standardowo pobierają wynajęci zarządcy, pozwala na większe bezpieczeństwo i szybszą reakcję w razie potrzeby.

Po trzecie, z analizy kosztów ponoszonych przez wspólnoty zarządzane przez firmy zewnętrzne wynika większa przewidywalność ich zmian oraz

mniejsze rozproszenie informacji dzięki zawartym umowom. W samodzielnym zarządzaniu zmiany poziomu kosztów są trudne do przewidzenia i kształtują się bardziej chaotycznie. Tym samym ich modelowanie stwarza znacznie większe trudności.

Nie można potwierdzić tezy, że koszty wynagrodzeń są niższe w przypadku samodzielnego zarządzania wspólnotą, natomiast są one trudne *a priori* do ustalenia. Najważniejszą pozycją dla mieszkańców są koszty centralnego ogrzewania, co sugeruje zwrócenie szczególnej uwagi na ich poziom i zmiany.

Podsumowując, należy stwierdzić, że warto powierzyć zarządzanie wspólnotą firmom przygotowanym do tego profesjonalnie. Mają one zazwyczaj zaplecze techniczne i duże doświadczenie w organizacji takiego procesu. Jest to pożądane ze względów finansowych, technicznych a także dlatego, że zmiany regulacji prawnych o finansowaniu nieruchomości zachodzą często i w nieprzewidywalny sposób.

Literatura

1. Bryx M., *Rynek nieruchomości – system i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa 2007.
2. Brzeszczańska S., *Rozliczenie roczne wspólnot mieszkaniowych*, „Administrator" 2010, nr 1–2.
3. Tertelis M., *Wspólnota mieszkaniowa w pytaniach i odpowiedziach*, C.H. Beck, Warszawa 2004.
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r., DzU nr 85, poz. 388, z późn. zm.
5. Wrzosek W., *Funkcjonowanie rynku*, PWE Warszawa 2002.

COMPARISON OF COST DYNAMICS IN RESIDENTIAL COMMUNITIES – ANALYSIS AND DIAGNOSIS

Summary

Residential community is a substantial element of the estate market. Law regulations request, that communities are managed either by chosen members of the community or the professional firms especially rented for this task.

This choice is strictly bound to the expectations of the communities members regarding costs, that they will have to bear. The common belief is, that costs of community management, are lower in case of self managing by their own members than using outsourcing.

The goal of the article is to verify this thesis using data collected in the residential communities in Zachodniopomorskie voivodship in years 2002–2009. For this task, using the data collected, the dynamics equations of the chosen cost categories were estimated. The analysis performed in the article lead not only to the conclusion that belief mentioned above is misguided, but also it showed that outsourced community management brings more benefits to the residents. It can be seen at most in the analysis of the cost variation tendencies in longer periods of time.

Keywords: property, costs, management.

Translated by Mateusz Grzesiak