

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

280

Finanse i nieruchomości w rozwoju lokalnym i regionalnym



Redaktorzy naukowi

Ryszard Brol

Beata Bal-Domańska



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2013

Redaktor Wydawnictwa: Barbara Majewska

Redaktor techniczny: Barbara Łopusiewicz

Korektor: Justyna Mroczkowska

Łamanie: Beata Mazur

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

www.ibuk.pl, www.ebscohost.com,

The Central and Eastern European Online Library www.ceeol.com,

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się na stronie internetowej Wydawnictwa

www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2013

ISSN 1899-3192

ISBN 978-83-7695-321-2

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk: Drukarnia TOTEM

Spis treści

| | |
|------------|---|
| Wstęp..... | 9 |
|------------|---|

Część 1. Finansowe aspekty działalności jednostek samorządu terytorialnego

| | |
|--|-----|
| Katarzyna Wójtowicz: Samorządowe reguły fiskalne jako sposób przywracania stabilności finansów publicznych – doświadczenia państw UE..... | 13 |
| Marek Obrębalski: Kontrowersje wobec „janosikowego” systemu samorządowego finansowego wspierania jednostek samorządu terytorialnego | 21 |
| Jarosław Hermaszewski: Nadwyżka operacyjna w analizie sytuacji finansowej gminy Sława w latach 2004-2011 | 31 |
| Jarosław Skorwider-Namiołko: Zmiany w poziomie własnego potencjału inwestycyjnego gmin w okresie niestabilności finansowej | 41 |
| Kinga Wasilewska: Możliwości inwestycyjne gminy wobec rosnącego zadłużenia | 50 |
| Katarzyna Kokoszka: Nowa perspektywa finansowa Wspólnej Polityki Rolnej Unii Europejskiej 2014-2020 – w kierunku regionalizacji? | 59 |
| Agnieszka Wasiuk: Pozyskiwanie środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego przez Karkonoski Park Narodowy w latach 2009-2011 na realizację współpracy transgranicznej | 67 |
| Waldemar A. Gorzym-Wilkowski: RPO województwa lubelskiego w rozwoju obszarów peryferyjnych..... | 75 |
| Lech Jańczuk: Ocena rozwoju lokalnego i regionalnego w Polsce. Aspekt finansowy | 84 |
| Wioletta Czemiel-Grzybowska: Rola pomocy publicznej w procesie konwergencji..... | 95 |
| Wojciech Wachowicz: Ekonomiczne, prawne i społeczne uwarunkowania partnerstwa publiczno-prywatnego w samorządach terytorialnych | 103 |
| Joanna Nucińska: Pojemność informacyjna tradycyjnego i zadaniowego budżetu JST w zakresie finansowania oświaty w Polsce..... | 112 |

Część 2. Nieruchomości na rynku lokalnym

| | |
|---|-----|
| Joanna Cymerman: Efektywność gospodarki nieruchomościami w gminie w aspekcie lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego..... | 123 |
| Jan Kazak, Agnieszka Stacherzak, Maria Heldak: Zbywanie nieruchomości komunalnych we Wrocławiu w latach 2001-2011 | 131 |
| Sławomir Kłosowski: Zasady i uwarunkowania procesu wyceny nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec | 139 |
| Marcelina Zapotoczna: Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy na przykładzie miasta Olsztyn..... | 146 |
| Katarzyna Frodyma: Metoda DEA w analizie efektywności nakładów na gospodarkę odpadami | 156 |

Summaries

Part 1. Financial aspects of local government units activities

| | |
|--|----|
| Katarzyna Wójtowicz: Sub-central fiscal rules as a way to restore sub-national fiscal sustainability of the European Union states | 20 |
| Marek Obrębalski: Controversies in accordance with "Janosik" financial helping system of self-governed territorial units | 30 |
| Jarosław Hermaszewski: Operating surplus in the analysis of the financial situation of municipality of Sława in the years 2004-2011 | 40 |
| Jarosław Skorwider-Namiołko: Changes in the level of own investment potential of communes in the time of financial instability | 49 |
| Kinga Wasilewska: Investment opportunities of municipalities in comparison with raising debt..... | 58 |
| Katarzyna Kokoszka: New financial perspective of the Common Agriculture Policy of the European Union 2014-2020 – in the direction of regionalization? | 66 |
| Agnieszka Wasiuk: Acquisition of funds from the European Regional Development Fund by Karkonosze National Park between 2009-2011 for the implementation of cross-border cooperation | 74 |
| Waldemar A. Gorzym-Wilkowski: ROP for Lublin voivodeship in regional development..... | 83 |
| Lech Jańczuk: Assessment of local and regional development in Poland. Financial aspect..... | 94 |

| | |
|---|-----|
| Wioletta Czemieli-Grzybowska: Role of public support in the process of convergence | 102 |
| Wojciech Wachowicz: Economic, legal and social constraints of public-private partnerships in local governments..... | 111 |
| Joanna Nucińska: Information capacity of line-item and performance based budgets of local government in Poland in the range of education funding | 119 |

Part 2. Real estate on the local market

| | |
|--|-----|
| Joanna Cymerman: Effectiveness of municipal real estate management from the perspective of local social and economic development..... | 130 |
| Jan Kazak, Agnieszka Stacherzak, Maria Heldak: Selling municipal property in Wrocław in 2001-2011 | 138 |
| Sławomir Kłosowski: Principles and conditions of the real estate valuation in the Federal Republic of Germany..... | 145 |
| Marcelina Zapotoczna: Management of real estate residential communities with the participation of municipalities on the example of Olsztyn..... | 155 |
| Katarzyna Frodyma: The DEA method in the analysis of effectiveness expenditure on waste management..... | 166 |

Marcelina Zapotoczna

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z UDZIAŁEM GMINY NA PRZYKŁADZIE MIASTA OLSZTYN

Streszczenie: W artykule przedstawiono zagadnienia dotyczące zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Podjęto próbę dyskryminacji wspólnot zarządzanych przez gminną spółkę prawa handlowego w grupy jednorodne, na podstawie przyjętych do badania zmiennych za pomocą sześciu metod analizy dyskryminacyjnej, w celu wykazania wpływu udziału gminy we współwłasności na zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych. Na podstawie uzyskanych wyników badań stwierdzono, że udział gminy w nieruchomości wspólnej nie ma wpływu na sposób zarządzania taką nieruchomością wspólną.

Słowa kluczowe: zarządzanie, gminny zasób mieszkaniowy, analiza dyskryminacyjna, grupowanie wspólnot mieszkaniowych

1. Wstęp

Istota nieruchomości mieszkaniowych, ich złożoność, wielowymiarowość, uwarunkowania prawne określają zakres i sposób zarządzania. Umiejętne mierzenie wyników realizacji świadczonych usług przez zarządców nieruchomości wspólnej przez stosowanie wskaźników ilościowej oraz jakościowej oceny ich pracy pozwala na stały wzrost jakości usług dostarczanych mieszkańcom.

W artykule starano się wykazać, czy udział gminy Olsztyn w nieruchomości wspólnej ma wpływ na sposób zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez komunalną spółkę prawa handlowego.

2. Specyfika gminnej substancji mieszkaniowej

Prawo do zamieszkania jest jednym z podstawowych praw każdego człowieka. Prawo to jest podstawowym elementem polityki mieszkaniowej, która wyznacza ogólny kierunek i metody działania stosowane przez państwo lub samorządy lokalne zmierzające do osiągnięcia założonych celów w obszarze mieszkalnictwa, w tym

również zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych [Andrzejewski 1987]. W wyniku decentralizacji polityki mieszkaniowej po 1989 r. nastąpiło przekazanie kompetencji najmniejszym jednostkom samorządowym – gminom. Koncepcja przeniesienia ciężaru odpowiedzialności za problemy mieszkaniowe ludności na gminy znalazła uwieńczenie w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, w której do zadań własnych gminy jednoznacznie przypisano tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych. W celu realizacji polityki mieszkaniowej państwa, z mocy ustawy, gminy tworzą gminne zasoby mieszkaniowe. W treści art. 2 wspomnianej ustawy zdefiniowano mieszkaniowy zasób gminy jako lokale stanowiące własność gminy albo własność gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samodzielnym tych podmiotów. Zadania z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnot samorządowych należą do najbardziej skomplikowanych zadań gmin, gdyż gminy borykają się z problemem niedostatecznych środków finansowych na utrzymanie gminnej substancji mieszkaniowej [Nalepka (red.) 2007, s. 78]. W treści art. 4 określono działania prawnie możliwe do podejmowania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, jednak nie stworzono przesłanek do rozszczenia o zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych przez mieszkańców danej gminy. Ponadto w ustawie nie sprecyzowano, w jaki sposób i w którym momencie mieszkańcy gminy mogą dochodzić wykonania tego prawa. Ustawodawca nałożył na rady gmin jedynie obowiązek określenia kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności. Za podstawowe kryterium przyjęto niskie dochody gospodarstw domowych. Należy podkreślić, iż z punktu widzenia obowiązku wynikającego z ustawy, dotyczącego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, interesy wynajmującego lokale mieszkalne i najemców tych lokali są w wielu punktach sprzeczne [Nowak 2010, s. 40].

3. Formy zarządzania gminnymi nieruchomościami mieszkaniowymi

Lokale gminne mogą znajdować się w budynkach będących w całości własnością gminy oraz w budynkach stanowiących nieruchomości wspólne. Gminy mogą przyjmując różne rozwiązania organizacyjne w zakresie zarządzania gminną substancją mieszkaniową. Zadania te mogą wykonywać za pośrednictwem (art. 9 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 2 i 3 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej):

- utworzonych przez siebie w tym celu jednostek organizacyjnych, w szczególności zakładów budżetowych lub spółek prawa handlowego,
- innych organizacyjnie niepowiązanych z gminą podmiotów, tj. osób fizycznych, osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości

prawnej na zasadach ogólnych, czyli na podstawie zawartych umów o zarządzanie.

Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez spółki prawa handlowego pozwala często na korzystanie z wielu przywilejów, na które nie mogą liczyć inne podmioty działające na tym samym rynku, co nie wynika z efektywności działania podmiotu, lecz jedynie decyzji organów władzy [Mosiołek 2010]. Spółki realizują zadania statutowe polegające na zarządzaniu nieruchomościami, w tym: utrzymywaniu zasobu w należytym stanie technicznym zapewniającym jego eksploatację, prowadzeniu bieżącej jego konserwacji, remontów oraz modernizacji, utrzymaniu porządku i czystości w nieruchomościach, zarządzaniu terenami przydomowymi, zawieraniu i rozwiązywaniu umów najmu, prowadzeniu spraw finansowych. Zadania te spółki wykonują w imieniu własnym i na własny rachunek za pomocą wniesionego lub powierzonego majątku [Wykonywanie zadań własnych...]. Zlecenie zarządzania nieruchomościami podmiotom konkurującym jakością świadczonych usług, ich zakresem i ceną pozwala uzyskać lepszą efektywność zarządzania. Gminy ograniczają swój udział w zarządzaniu zasobem jedynie do wyznaczenia celów strategicznych oraz do stworzenia warunków podmiotom realizującym zadania własne. Ważnym elementem gospodarki mieszkaniowej w gminach jest ustawowy obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletnich planów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy [Ustawa o ochronie praw lokatorów... art. 21, pkt 2], które powinny zawierać m.in.: prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z wyszczególnieniem lokali socjalnych, analizę potrzeb oraz plany remontów, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami.

W związku z powyższym sformułowano cel pracy polegający na zbadaniu, czy udział gminy w nieruchomości wspólnej ma wpływ na sposób zarządzania. Przy wykorzystaniu podstawowych metod statystycznych (analiza struktury, dynamiki, współzależności) dokonano oceny ilościowej i jakościowej 200 wspólnot mieszkaniowych zarządzanych w latach 2006-2010 przez komunalną spółkę prawa handlowego. Szczegółnej ocenie poddano proces zarządzania w zakresie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych. Aby zrealizować postawiony cel, każdą ze wspólnot opisano za pomocą siedmiu zmiennych diagnostycznych. Następnie wspólnoty zostały podzielone na trzy grupy, a kryterium przynależności do danego zbioru był procentowy udział gminy w nieruchomości wspólnej:

- G1 – udział gminy we współwłasności do 30%,
- G2 – udział gminy we współwłasności od 31% do 50%,
- G3 – udział gminy we współwłasności powyżej 51%.

Powyższy podział w założeniu powinien pozwolić wykazać wpływ udziału gminy w nieruchomości wspólnej na sposób zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez komunalną spółkę prawa handlowego.

Ostatnim etapem analizy statystycznej była analiza wielowymiarowa (analiza dyskryminacyjna), której celem było sprawdzenie, czy przyjęte do badania zmienne diagnostyczne pozwolą na poprawne sklasyfikowanie danej wspólnoty do przyna-

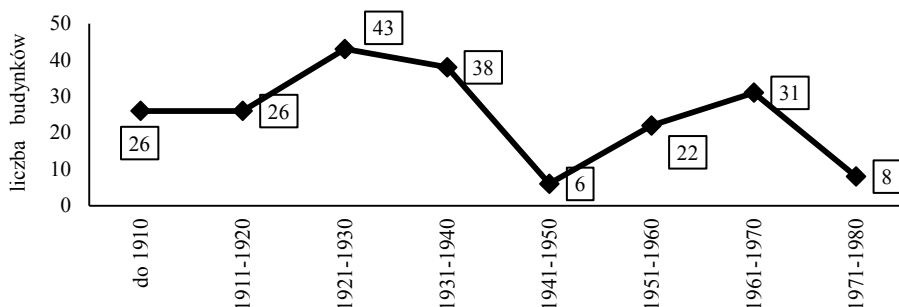
łej grupy. W przypadku wysokiej poprawnej klasyfikacji będzie można wnioskować, iż udział gminy w nieruchomości wspólnej ma wpływ na sposób zarządzania tą nieruchomością.

4. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Olsztyn

Komunalne zasoby mieszkaniowe Olsztyna stanowiły w 2010 r. 9,7% ogółu mieszkań w mieście, z czego 4094 lokali tworzyło wspólnoty mieszkaniowe. Stała sprzedaż mieszkań spowodowała sukcesywne zmniejszanie się liczby wspólnot z przewagą udziału gminy. Pomimo preferencyjnych warunków nabycia lokali mieszkalnych nadal udział mieszkań komunalnych w zasobach mieszkaniowych miasta pozostawał znaczny [Wieloletni Program...]. W analizowanym okresie sprywatyzowano 121 lokali. Czynnikiem ograniczającym sprzedaż były niskie dochody najemców.

Organizacja zarządzania komunalnymi lokalami mieszkalnymi w głównej mierze opierała się na jednostkach organizacyjnych gminy i spółkach prawa handlowego. Podmioty zewnętrzne wybierane były w drodze przetargu lub indywidualnego zbierania ofert. Powierzanie zadań w zakresie zarządzania następowało w drodze umów zawieranych z gminami.

Wspólnoty zlokalizowane były głównie na obrzeżach Olsztyna. Spółka zarządzała starym zasobem, gdyż 66,5% budynków zostało wybudowanych w latach przedwojennych, z czego 10,5% budynków zostało wybudowanych w XIX w., a najmłodsze obiekty budowlane pochodziły z lat 70. Strukturę wiekową badanej substancji mieszkaniowej przedstawiono na rys. 1.

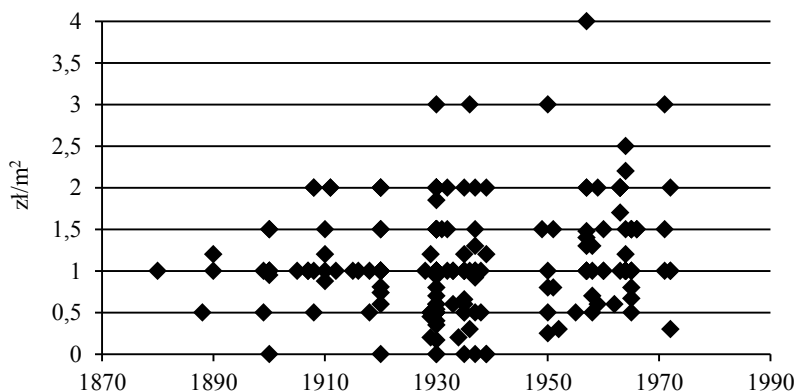


Rys. 1. Struktura wiekowa budynków wspólnot pozostających w zarządzie komunalnej spółki prawa handlowego w Olsztynie w latach 2006-2010

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę zamieszkującą lokal mieszkalny w kraju była o ok. 3 m² większa, zaś w województwie warmińsko-mazurskim o ok. 0,5 m² w porównaniu z badanym zasobem mieszkaniowym [Gospo-

darka mieszkaniowa 2010, s. 19-21]. W lokalach mieszkalnych stanowiących własność osób fizycznych przeciętnie mieszkała jedna osoba mniej w porównaniu z lokalami stanowiącymi własność gminy. Największą wartość osiągnął wskaźnik zaludnienia dla mieszkań komunalnych w grupie o największym udziale gminy we współwłasności. Warunki sanitarne mieszkań nadal odbiegały od standardów oferowanych przez inwestorów na rynku. Na koniec 2010 r. 10% mieszkań zasilala w ciepło sieć miejska, natomiast w 88% mieszkań wykorzystywano piece gazowe, w 2% piece elektryczne. Budynki obciążone były zaległościami remontowymi, co powodowało występowanie deficytu jakościowego i przełożyło się na ich standard. Przeciętna miesięczna zaliczka wnoszona w 2006 r. przez współwłaścicieli na fundusz remontowy wynosiła 0,95 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania i wzrosła do 1,31 zł/m² w 2010 r. Najwyższe stawki remontowe uchwalano we wspólnotach, w których realizowano prace remontowo-modernizacyjne, związane głównie z pracami termomodernizacyjnymi. Choć struktura wiekowa zasobów wskazywała na potrzeby remontowe, to jednak sytuacja ekonomiczna mieszkańców nie pozwalała na ponoszenie większych opłat związanych z funduszem remontowym, a tym samym na zwiększanie zakresu prac remontowych (rys. 2). Sytuację tę opisuje nieistotna korelacja między wiekiem budynku a wysokością zaliczki na fundusz remontowy. Wartość współczynnika korelacji liniowej Pearsona uzyskano na poziomie 0,02 przy poziomie istotności $p = 0,05$.



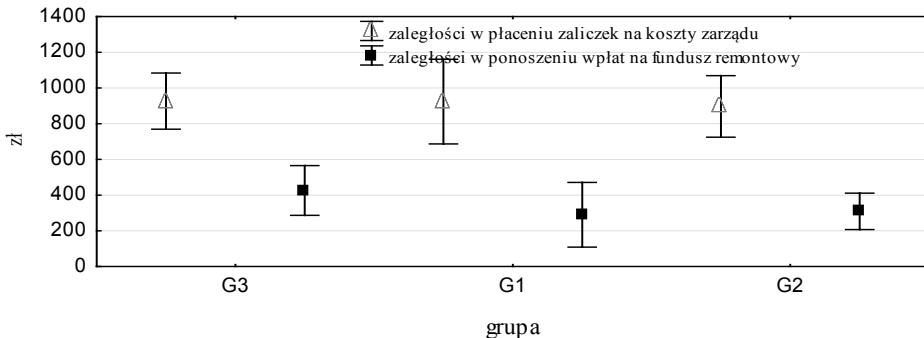
Rys. 2. Zależność między zaliczkami na fundusz remontowy [w zł/m²] a wiekiem budynków

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań prowadzonych we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez komunalną spółkę prawa handlowego w Olsztynie w latach 2006–2010.

Analiza zaliczek na fundusz remontowy wskazała na największą przeciętną wartość zaległości w 2010 r. w ponoszeniu opłat na fundusz remontowy we wspólnotach o największym udziale gminy we współwłasności (426,1 zł), najmniejszą we wspólnotach o najmniejszym udziale gminy (289,7 zł) (rys. 3).

Najwięcej remontów wykonano w 2010 r. – w 73% wspólnot na łączną kwotę 1 382 767 zł, najmniej w 2006 – w 50% na kwotę 1 202 375 zł, co oznacza wzrost o

15% środków wydatkowanych na prace remontowe. Wydatki na remonty pokrywane były z funduszu remontowego, pożyczek oraz dotacji przedmiotowych. W 2007 r. uzyskano dotacje w wysokości 1% ogółu kosztów remontu. W kolejnym roku uzyskano dotację pokrywającą zaledwie 0,1% ogółu kosztów remontu. Prace remontowe polegały na wymianie c.o., docieplaniu budynków, malowaniu klatek schodowych, naprawie dachów.



Rys. 3. Zaległości w płaceniu zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy w badanych wspólnotach mieszkaniowych o zróżnicowanym udziale gminy we współwłasności

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań prowadzonych we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez komunalną spółkę prawa handlowego w Olsztynie w latach 2006-2010.

Utrzymanie wspólnych nieruchomości mieszkaniowych obejmuje również zaliczki na koszty eksploatacji, w wysokościach wskazanych w uchwałach, podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe. Zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji kształtowały się od 10 groszy do 1,1 zł za m² powierzchni użytkowej mieszkania w 2010 r. We wszystkich badanych latach, w każdej grupie, uchwalone zaliczki na eksploatację były o 15% niższe od poniesionych kosztów. Ważną pozycję w strukturze kosztów utrzymania nieruchomości stanowią koszty konserwacji. Ich wysokość kształtowała się w przedziale od 5 do 40 groszy za m² powierzchni użytkowej mieszkania. Przeciętnie koszty poniesione na konserwację we wszystkich badanych latach, jak również w każdej analizowanej grupie były o połowę mniejsze od uchwalanych zaliczek. Istotnym problem były nieterminowe wpłaty zaliczek. Porównywalnie wysoki poziom przeciętnych zaległości z tytułu niezapłaconych kosztów zarządu w 2010 r. wykazały wspólnoty o najmniejszym (926,6 zł) oraz o średnim (923,9 zł) udziale gminy w nieruchomości wspólnej. Oceniono efektywność zarządzania nieruchomością wspólną stawką wynagrodzenia zarządcy. Akceptowana przez właścicieli w formie uchwały była stawka na poziomie od 0,51 zł/m² w 2006 do 0,53 zł/m² w 2010 r. Przeciętne wpłacone zaliczki na pokrycie kosztów zarządu pokrywały ich naliczenie.

5. Klasyfikacja wspólnot mieszkaniowych jako punkt wyjścia do oceny zarządzania nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy

Efektywne zarządzanie nieruchomościami wspólnymi stanowi kluczowy problem w zarządzaniu nieruchomościami mieszkaniowymi. Problem ten jest niezwykle istotny w przypadku zarządzania nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy, charakteryzującymi się zróżnicowaną kondycją finansową oraz techniczną zasobu. W takiej sytuacji zasadne staje się pytanie, czy należy uwzględnić udział gminy w nieruchomości wspólnej, która może mieć decydujący wpływ na podejmowane decyzje w zarządzaniu nieruchomościami, czy pogrupować nieruchomości wspólne w grupy jednorodne i opracować plan zarządzania dla każdej grupy oddzielnie. Problemem w klasyfikacji jest dobór liczby obiektów oraz cech opisujących obiekty, które zagwarantują najlepszą różnorodność klas. Istotne jest wskazanie, które z pomierzonych cech mają największą zdolność dyskryminacyjną. Foley [1972] zaproponował formułę określającą minimalną liczbę obiektów, w której założono maksymalny błąd optymalnego klasyfikatora Bayesa do błędu klasyfikacji na zbiorze uczącym nie większy niż 15%:

$$Q/N > 3, \quad (1)$$

gdzie: Q – liczba obiektów, N – liczba cech.

W niniejszej pracy zastosowano powyższą regułę. Innym poważnym problemem w metodach klasyfikacji jest stosunek atrybutów nieistotnych do znaczących. Nawet w przypadku cech mających duże zdolności dyskryminacyjne informacja o zbiorze może być niezetelna z powodu „zagłuszania” ich siły przez cechy nieistotne. W takiej sytuacji stosuje się metody redukcji przestrzeni cech. Przed przystąpieniem do analizy wpływu udziału gminy Olsztyn na sposób zarządzania nieruchomościami wspólnymi przeprowadzono standaryzację przyjętych do badania siedmiu zmiennych opisujących obszary działań zarządcy nieruchomości wspólnej:

- X_1 – wskaźnik zaludnienia lokali stanowiących własność osób fizycznych,
- X_2 – wskaźnik zaludnienia lokali stanowiących własność gminy,
- X_3 – relacja przeciętnych naliczonych zaliczek na eksploatację do przeciętnych kosztów poniesionych na eksploatację w zł na m² pow. użytkowej mieszkania w danym roku obrachunkowym,
- X_4 – relacja przeciętnych naliczonych zaliczek na konserwację do przeciętnych kosztów poniesionych na konserwację w zł na m² pow. użytkowej mieszkania w danym roku obrachunkowym,
- X_5 – relacja przeciętnych naliczonych zaliczek na zarządzanie nieruchomością wspólną do przeciętnych kosztów poniesionych na zarządzanie nieruchomością wspólną w zł na m² pow. użytkowej mieszkania w danym roku obrachunkowym,

X_6 – zapotrzebowanie na środki pieniężne wyrażone jako stosunek wydatków poniesionych na prace remontowe do środków zgromadzonych na funduszu remontowym w danym roku obrachunkowym,

X_7 – zgromadzone środki na funduszu remontowym w przeliczeniu na powierzchnię użytkową mieszkania w danym roku obrachunkowym.

Analizę dyskryminacyjną przeprowadzono z wykorzystaniem sześciu metod klasyfikacji, tj. NaiveBayesSimple, functions MultilayerPerceptron, lazy.KStar, meta. AttributeSelected Classifier, rules OneR, trees RandomForest. Wszystkie analizy przeprowadzono z wykorzystaniem pakietu statystycznego WEKA v 3.7. Przy dyskryminacji przyjęto strategię postępowania polegającą na podziale zbiorów danych na podzbiory: uczący (66% przypadków) oraz walidacyjny (34%). Wybór przypadków do każdego ze zbiorów był losowy. Tak dokonane klasyfikacje pozwalają odpowiedzieć na pytanie, czy istnieją cechy-zmienne mające wpływ na poprawne sklasyfikowanie wspólnot mieszkaniowych do wcześniej ustalonych grup jednorodnych (G1, G2, G3), a tym samym określić wpływ gminy na sposób zarządzania nieruchomością wspólną w obrębie danej grupy. W tabeli 1 przedstawiono wyniki analizy dyskryminacyjnej.

Tabela 1. Klasyfikacja jednorodna w obrębie grup (G1, G2, G3) o zróżnicowanym udziale gminy Olsztyn w nieruchomości wspólnej

| Lata | Przynależność wspólnot do grupy według udziału gminy w nieruchomości wspólnej | Metoda analizy dyskryminacyjnej | | | | | |
|------|---|---------------------------------|----------------------------------|------------|------------------------------------|-------------|---------------------|
| | | Naive Bayes Simple | Functions. Multilayer Perceptron | Lazy.KStar | Meta. AttributeSelected Classifier | Rules. OneR | Trees. RandomForest |
| 2006 | % poprawnie zaklasyfikowanych wspólnot do danej grupy | | | | | | |
| | G1 | 62% | 8% | 23% | 38% | 15% | 31% |
| | G2 | 19% | 65% | 32% | 77% | 32% | 52% |
| 2007 | G3 | 63% | 58% | 54% | 17% | 54% | 38% |
| | % poprawnie zaklasyfikowanych wspólnot do danej grupy | | | | | | |
| | G1 | 38% | 31% | 15% | 38% | 15% | 38% |
| 2008 | G2 | 0% | 68% | 52% | 61% | 35% | 58% |
| | G3 | 100% | 54% | 54% | 71% | 79% | 67% |
| | % poprawnie zaklasyfikowanych wspólnot do danej grupy | | | | | | |
| 2009 | G1 | 46% | 38% | 46% | 38% | 8% | 46% |
| | G2 | 65% | 29% | 52% | 71% | 61% | 58% |
| | G3 | 21% | 75% | 38% | 33% | 33% | 58% |
| 2010 | % poprawnie zaklasyfikowanych wspólnot do danej grupy | | | | | | |
| | G1 | 77% | 38% | 15% | 46% | 31% | 54% |
| | G2 | 13% | 42% | 26% | 0% | 35% | 58% |
| 2010 | G3 | 75% | 50% | 75% | 96% | 58% | 50% |
| | % poprawnie zaklasyfikowanych wspólnot do danej grupy | | | | | | |
| | G1 | 46% | 46% | 23% | 46% | 46% | 38% |
| 2010 | G2 | 52% | 48% | 45% | 0% | 55% | 52% |
| | G3 | 67% | 71% | 63% | 96% | 79% | 58% |

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań prowadzonych we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez komunalną spółkę prawa handlowego w Olsztynie w latach 2006-2010.

W zależności od użytej metody poprawna klasyfikacja wspólnot przyjętych do badania w grupy G1, G2, G3, tj. o zróżnicowanym udziale gminy w nieruchomości wspólnej, wyniosła od 0% do 100% poprawnie rozpoznanych wspólnot. Przyjęte do badania zmienne w żadnym z badanych lat, przy zastosowaniu sześciu metod dyskryminacyjnych, nie sklasyfikowały poprawnie w 100% badanych obiektów we wszystkich grupach. Przy analizie wyników należy wziąć pod uwagę, iż przy tak założonym układzie doświadczalnym trudno będzie uzyskać w 100% poprawną klasyfikację. Wynika to z przyjętego do badania podziału wspólnot ze względu na udział gminy w nieruchomości wspólnej. Wspólnoty z udziałem gminy 30% i 31% oraz 50% i 51% zostały przydzielone do oddzielnych grup, a jak można się spodziewać, tak małe różnice procentowe nie powinny mieć wpływu na jakość zarządzania. We wszystkich badanych latach uzyskano wyniki na podobnym poziomie.

Wyniki dyskryminacji wskazują jednoznacznie, że gmina nie miała wpływu na sposób zarządzania mieszkaniowymi nieruchomościami wspólnymi przez komunalną spółkę prawa handlowego przy tak ustalonych zmiennych diagnostycznych.

6. Podsumowanie

Prowadząc badania, starano się wykazać, czy udział gminy Olsztyn w nieruchomości wspólnej ma wpływ na sposób zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez komunalną spółkę prawa handlowego. W analizowanym zasobie gmina w żadnym z budynków wspólnotowych nie była wyłącznym właścicielem. Udział gminy systematycznie malał z każdym rokiem. Biorąc pod uwagę sposób podejmowania uchwał – według wielkości udziałów, gmina miała coraz mniejszy wpływ na podejmowane decyzje, a tym samym na zarządzanie nieruchomością wspólną. Analiza dyskryminacyjna potwierdziła, iż gmina nie miała wpływu na zarządzanie nieruchomością wspólną, gdyż przyjęte do badania zmienne w żadnej z sześciu zastosowanych metod dyskryminacyjnych nie sklasyfikowały poprawnie (w 100%) badanych obiektów.

Literatura

- Andrzejewski A., *Polityka mieszkaniowa*, PWE, Warszawa 1987.
- Foley D.H., *Considerations of Sample and Feature Size*, IEEE Trans. Information Theory 1972, nr 18, 5.
- Gospodarka mieszkaniowa 2010*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, październik 2010.
- Mosiółek M., *Gmina może założyć spółkę w celu zaspokajania potrzeb mieszkańców*, e-Dziennik Gazeta Prawna 2010, nr 53.
- Nalepka A. (red.), *Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi w Polsce*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2007.
- Nowak M.J., *Gminny zasób nieruchomości*, „Nieruchomości” 2010, nr 11(147).
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej Dz.U. z 2011, nr 45, poz. 236 ze zm.
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz.U. z 2011 nr 217, poz. 1281 ze zm.

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz.U. z 2011 nr 224, poz. 1342 ze zm.
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Dz.U. nr 224 poz. 1342.
- Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Olsztyn 2012-2016.
- Wykonywanie zadań własnych przez jednostki samorządu terytorialnego a obowiązki stosowania ustawy – Prawo zamówień publicznych, www.uzp.gov.pl (<http://www.portalzp.pl/opinie-prawne-i-interpretacje>) (15.08.2012).

MANAGEMENT OF REAL ESTATE RESIDENTIAL COMMUNITIES WITH THE PARTICIPATION OF MUNICIPALITIES ON THE EXAMPLE OF OLSZTYN

Summary: The article presents issues related to the management of properties of homeowner associations co-owned by a municipality. An attempt was made at the discrimination of associations managed by municipality commercial companies into homogenous groups, based on variables adopted for the purposes of the study, using six methods of discriminant analysis, in order to show the influence of a municipality's share in the co-ownership on the management of properties of homeowner associations. The results obtained lead to a conclusion that a municipality's share in shared areas has no impact on the way of managing such shared areas.

Keywords: management, housing resources of a municipality, discriminant analysis, grouping homeowner associations.