



# Tendencje w procesach doskonalenia procedur gospodarowania nieruchomościami publicznymi

**dr inż. Marta Gross**

**prof. dr hab. inż. Ryszard Źróbek**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa

Instytut Geografii i Gospodarki Nieruchomościami

Konferencja naukowa pt. WSPÓŁCZESNE TRENDY W KATASTRZE  
I GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI , Warszawa, 6 grudnia 2018

# Metodyka / etapy badawcze

## Nowe kierunki w gospodarce nieruchomościami

Przegląd literatury

NPM

nowe technologie

koncepcja GG

rozwój zrównoważony

PPP

studium przypadku

analiza porównawcza

## Tendencje w gospodarce nieruchomościami


otwartość

spójność

partycypacja


efektywność

odpowiedzialność



## Gospodarowanie nieruchomościami publicznymi w świetle nowego zarządzania publicznego (NPM)

- NPM dotyczy skutecznego wykorzystania metod i technik sektora prywatnego w sektorze publicznym (usługi publiczne bardziej skuteczne);
- NPM - usprawnienie sposobów zarządzania wydatkami publicznymi



## Gospodarowanie nieruchomościami publicznymi w świetle koncepcji *good governance* (GG)

- dobre rządy (forma sprawowania władzy publicznej);
- zasady oraz normy odnoszące się do szeroko rozumianego zarządzania organizacją;
- proces podejmowania decyzji i ich wdrażania;
- właściwe, skuteczne i efektywne gospodarowanie;
- szereg reguł postępowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

# Gospodarowanie nieruchomościami publicznymi w świetle koncepcji GG

Zasady koncepcji GG

Otwartość

Partycypacja

odpowiedzialność

efektywność

spójność

relacje oparte na decyzjach i konsultacjach społecznych

podmiot publiczny

podmiot prywatny

relacje oparte na decyzjach i konsultacjach społecznych

Zrównoważona gospodarka nieruchomościami

Zasoby społeczne

Zasoby ekonomiczne


Zasoby przestrzenne

Infrastruktura systemów informacyjnych



## Porównanie cech tradycyjnego i nowoczesnego sposobu rządzenia

<b>Cechy tradycyjnego rządzenia (governing)</b>	<b>Cechy nowoczesnego (dobrego) rządzenia (good governance)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- nacisk na skuteczność realizacji <b>decyzji</b> rządu (władzy państwowej);</li><li>- dominacja instrumentów prawno-administracyjnych w egzekwowaniu decyzji rządu;</li><li>- niewielki zakres stosowania rachunku ekonomicznego w podejmowaniu decyzji rządowych i ocenie ich rezultatów;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- stwarzanie warunków, głównie instytucjonalnych, dla realizacji celów publicznych, zarówno w sposób skuteczny, jak i efektywny (badanie relacji <b>efektu do nakładu</b>);</li><li>- poza instrumentami o charakterze administracyjnym, szerokie stosowanie instrumentów <b>ekonomicznych</b>;</li></ul>



# Porównanie cech tradycyjnego i nowoczesnego sposobu rządzenia

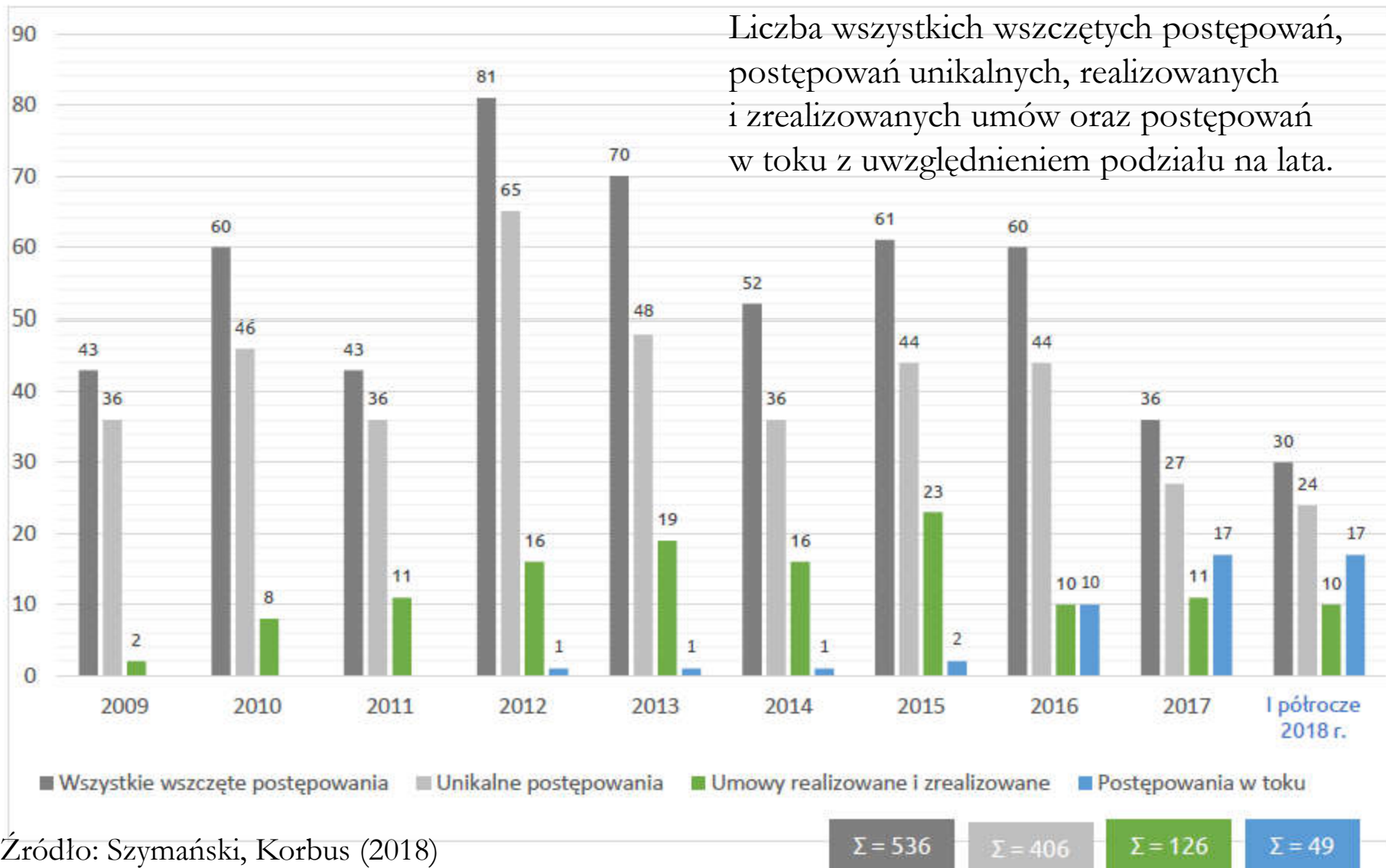
<b>Cechy tradycyjnego rządzenia (governing)</b>	<b>Cechy nowoczesnego (dobrego) rządzenia (good governance)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- wysoki stopień <b>centralizacji</b> uprawnień decyzyjnych w ramach sfery publicznej;</li><li>- mała przejrzystość sposobu funkcjonowania władzy publicznej;</li><li>- niewielki (często znikomy) zakres partycypacji społecznej w realizacji funkcji publicznych;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>decentralizacja</b> uprawnień decyzyjnych w sektorze publicznym, zgodnie z zasadą subsydiarności;</li><li>- wykorzystywanie PPP i instytucji pozarządowych do realizacji celów społecznych i dostarczania dóbr publicznych;</li></ul>

# Porównanie cech tradycyjnego i nowoczesnego sposobu rządzenia

<b>Cechy tradycyjnego rządzenia (governing)</b>	<b>Cechy nowoczesnego (dobrego) rządzenia (good governance)</b>
<p>- realizacja funkcji publicznych głównie przy pomocy administracji państwowej;</p> <p>- niewielkie możliwości egzekwowania przez społeczeństwo podjętych przez rząd zobowiązań.</p>	<p>- stosowanie różnych sposobów informowania opinii publicznej o działalności sektora publicznego, zwłaszcza rządu;</p> <p>- społeczne monitorowanie działań rządu (państwa) i stwarzanie instytucjonalnych warunków do egzekwowania podjętych przez rząd zobowiązań.</p> <p>Źródło: ECORYS Polska (2008)</p>



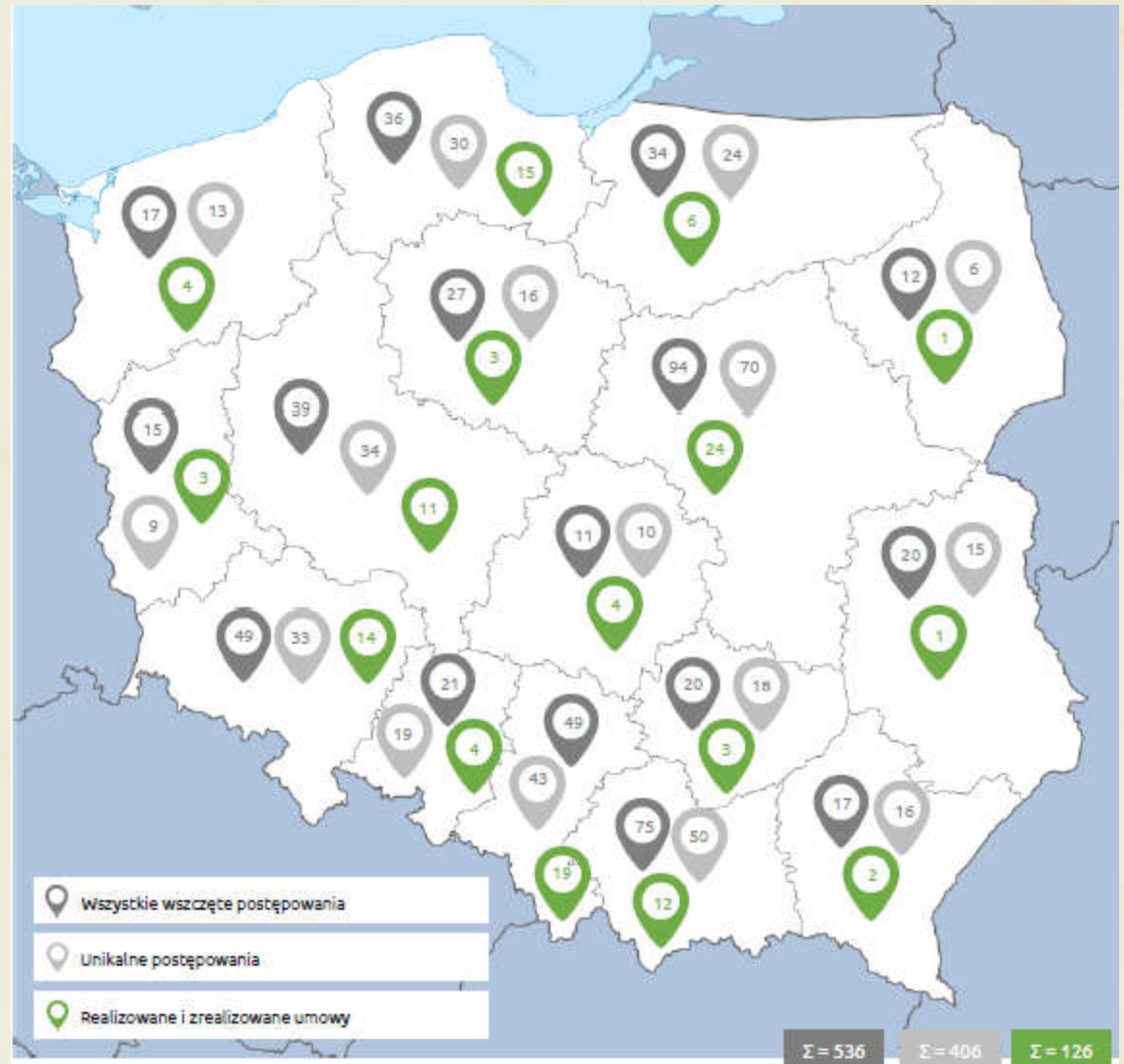
# PPP jako narzędzie realizacji inwestycji publicznych



Źródło: Szymański, Korbus (2018)

# PPP jako narzędzie realizacji inwestycji publicznych

Liczba wszystkich wszczętych postępowań, postępowań unikalnych oraz realizowanych i zrealizowanych umów z uwzględnieniem podziału na regiony.



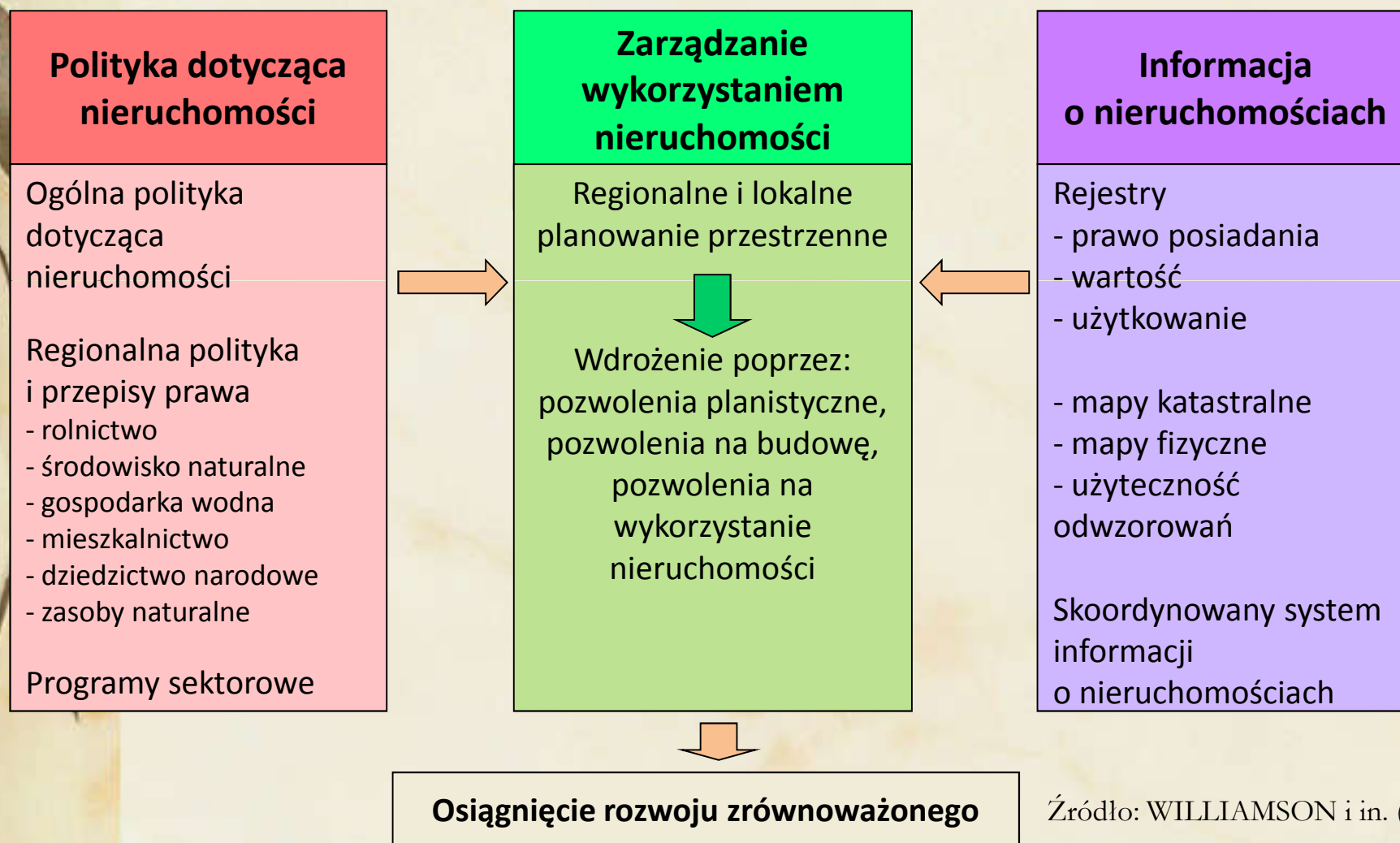
Źródło: Szymański, Korbus (2018)

# Podstawy gospodarki nieruchomościami



Źródło: GROSS (2010) na podstawie ENEMARK (2007)

# Zintegrowane zarządzanie dotyczące wykorzystania potencjału nieruchomości



Źródło: WILLIAMSON i in. (2010)

# Nowe technologie w gospodarowaniu nieruchomościami publicznymi

## INFORMACJA

- działania administracji odniesione przestrzennie (identyfikacja, powiązania, relacje)
- powiązania: gospodarka, podmioty, działalność na rynku nieruchomości, ceny, dochody, koszty, lokalizacja

## WSPÓŁDZIAŁANIE

- dostęp do informacji przez urzędy i obywateli
- wykorzystanie danych w procesach podejmowania decyzji
- brak ograniczeń formalnych

i-grunt

## INTEGRACJA

- działania i standardy
- regulacje prawne
- procedury i informacje urzędowe
- integracja podmiotów i zainteresowanych osób

## INTERNET I TECHNOLOGIA

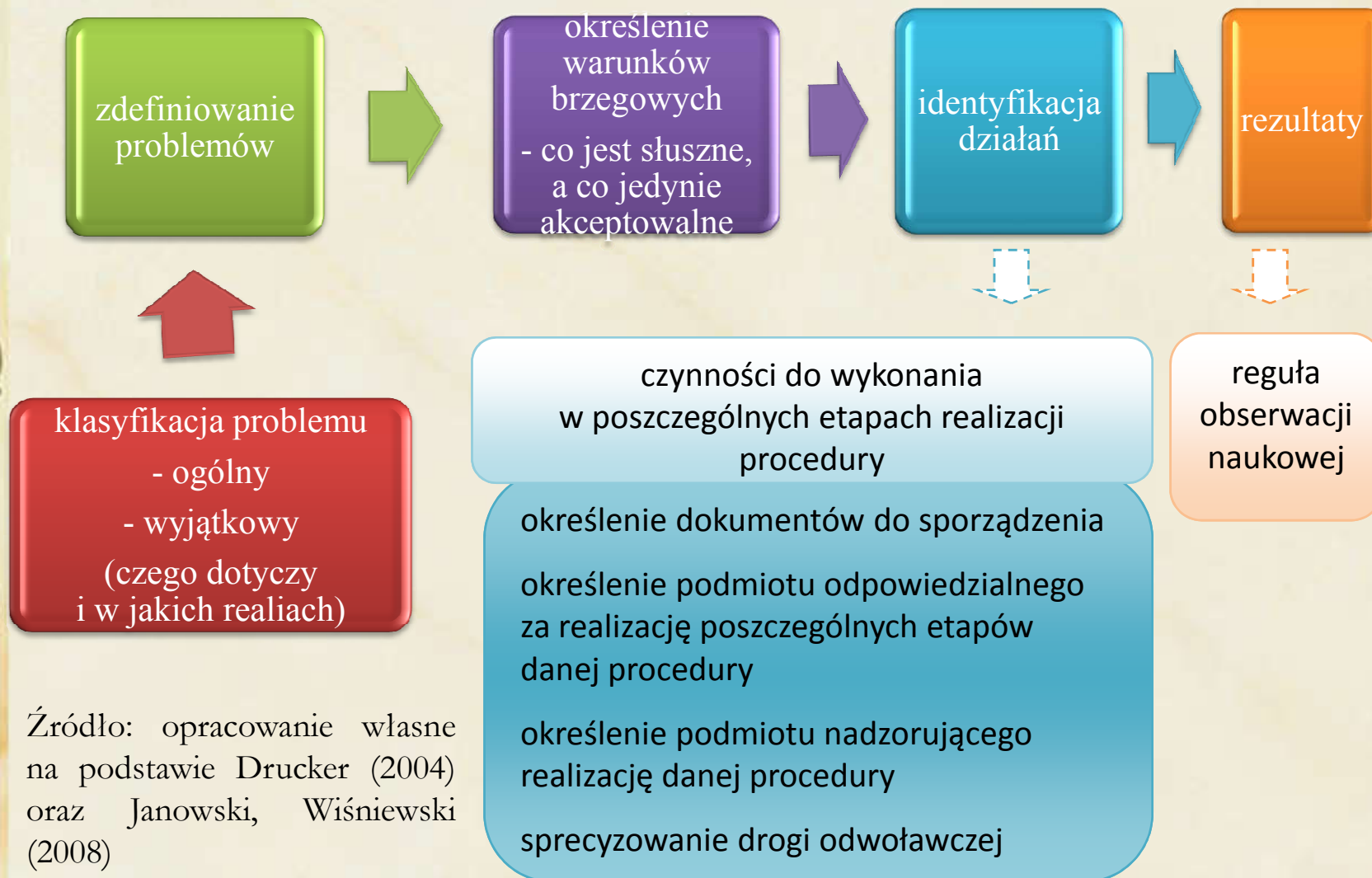
- technologie związane z przestrzenią: GIS, SIT, GEOPORTAL, GPS
- pozyskiwanie, integracja i przetwarzanie informacji
- dostęp do danych związanych z przestrzenią
- usługi informacyjne

## INSTYTUCJE

- SP, jst oraz ich organy decyzyjne i wykonawcze
- sądy, organa kontrolne
- prywatne firmy związane z rynkiem nieruchomości
- fundacje
- organizacje międzynarodowe

Źródło: opracowanie własne na podstawie (WILLIAMSON 2007)

# Etapy procesu decyzyjnego i jego skuteczność w realizacji procedur gospodarowania nieruchomościami



Źródło: opracowanie własne na podstawie Drucker (2004) oraz Janowski, Wiśniewski (2008)

# Informatyzacja gospodarki nieruchomości

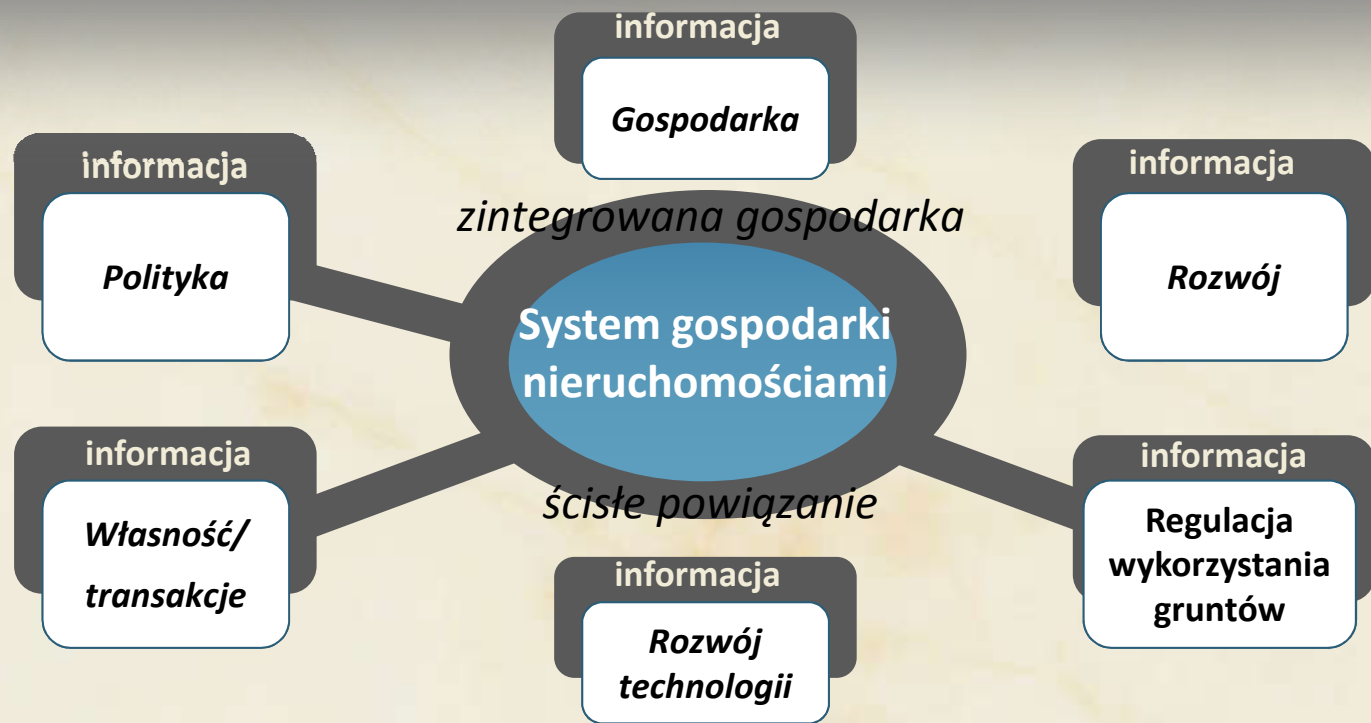
Zwiększone zapotrzebowanie na globalną "Informatyzację danych o terenie"

Dokładne i szybkie przetwarzanie danych na szczeblu krajowym

Poprawa wydajności urzędników publicznych

Wspieranie procesu decyzyjnego w sposób naukowy przy ustalaniu polityki kraju

Optymalizacja wykorzystania zasobów poprzez udostępnianie danych



Źródło: World Bank (2017)

# Tendencje w GN z wykorzystaniem zasad koncepcji GG

## Otwartość

- skoncentrowanie na ludziach i społeczeństwie;
- nowe technologie dostępne dla wszystkich (nowa technologia= nowe możliwości);
- aktualna i dokładna informacja;
- bazy danych przestrzennych dostępne online;
- dostępność danych opisowych i graficznych przez internet;
- one-stop shops / back-office;
- integracja systemów informacji o przestrzeni;
- technologie informacyjne i komunikacyjne;
- e-land administration, e-land;
- ZSIN otwarty na współpracę z innymi systemami
- łatwe przygotowanie informacji.



# Tendencje w GN z wykorzystaniem zasad koncepcji GG

## Partycypacja

- wpływ społeczeństwa na proces decyzyjny;
- rozwój instrumentów ułatwiających partycypację (np. platformy online);
- współpraca rządzących z sektorem prywatnym i społeczeństwem;
- udział społeczeństwa chroniony prawem;
- wolność słowa;
- informowanie społeczeństwa.

# Tendencje w GN z wykorzystaniem zasad koncepcji GG

## odpowiedzialność

- zapewnienie dostępu do nowych technologii;
- wyraźnie określona odpowiedzialność na każdym poziomie zarządzania;
- jeden urzędnik / dział odpowiada przed wyższym szczeblem za określone czynności;
- decentralizacja odpowiedzialności;
- zachęcanie społeczeństwa do udziału w świadczeniu usług publicznych;
- odpowiedzialność za poprawę rezultatów szczególnie ważnych dla społeczeństwa;
- jasno określone role menadżerów;
- czas reakcji urzędników na problemy społeczeństwa, poprawa błędów;
- udzielanie kompetentnych i profesjonalnych porad;
- świadczenie usług na czas;
- brak korupcji;
- RRR (prawa, ograniczenia i odpowiedzialność);
- outsourcing.

# Tendencje w GN z wykorzystaniem zasad koncepcji GG

efektywność

- terminowość podejmowania decyzji;
- procesy i technologie zaprojektowane dla potrzeb konkretnych zasobów nieruchomości;
- niższe koszty;
- oszczędność gospodarowania;
- zasada pomocniczości;
- wprowadzenie PPP;
- leasing zwrotny;
- ZSIoN;
- zwiększenie efektywności działań;
- odpowiednie przepisy prawa.

# Tendencje w GN z wykorzystaniem zasad koncepcji GG

spójność

- jawność informacji publicznej;
- łatwa do zrozumienia polityka;
- przejrzyste procedury i przepisy prawne;
- wykorzystanie prostego języka w rozmowach między rządzącymi a społeczeństwem;
- wolność informacji;
- decyzje są jasne i dostępne dla wszystkich;
- wiarygodność informacji;
- spójne zasady dla wszystkich podmiotów odpowiedzialnych za gospodarowanie;
- ZSIN;
- zachowanie demokratycznych procedur.



## Wnioski

- kompleksowość usług;
- optymalizacja zarządzania zasobami;
- zrównoważony rozwój;
- duża rola czynników społecznych i ochrony środowiska;
- równość podmiotów;
- jednakowa dostępność zasobów i konkurencyjność;
- nowe metody zarządzania nieruchomościami;
- usprawnienie relacji między podmiotami;
- i-administracja;
- indywidualizacja procesów.



# Tendencje w procesach doskonalenia procedur gospodarowania nieruchomościami publicznymi

**dr inż. Marta Gross**

**prof. dr hab. inż. Ryszard Źróbek**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa

Instytut Geografii i Gospodarki Nieruchomościami

Konferencja naukowa pt. WSPÓŁCZESNE TRENDY W KATASTRZE  
I GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI , Warszawa, 6 grudnia 2018