

SPIS TREŚCI

Wstęp	7
1. Zasoby nieruchomości – podstawowe pojęcia	13
1.1. Tło historyczne	13
1.2. Gospodarka i gospodarowanie nieruchomościami	20
1.2.1. Gospodarka lokalna	20
1.2.2. Gospodarka nieruchomościami	22
1.2.3. Gospodarowanie nieruchomościami	24
1.3. Podział zasobów nieruchomości w Polsce	27
1.4. Gminne zasoby nieruchomości	29
1.4.1. Powstanie gminnych zasobów nieruchomości	29
1.4.2. Definicja gminnego zasobu nieruchomości	31
1.5. Funkcjonowanie gminnych zasobów nieruchomości w świetle ogólnej teorii systemów	33
1.5.1. Elementy SGZN	35
1.5.2. Otoczenie SGZN	35
1.5.3. Funkcja SGZN	37
1.5.4. Dynamika SGZN	38
1.6. Przestrzeń funkcjonowania gminnych zasobów nieruchomości	39
2. Koncepcja SGZN w gminie	40
2.1. Założenia koncepcji	40
2.2. Podsystemy SGZN	42
2.3. Procesy, procedury, zadania i funkcje	46
2.4. Podsumowanie	63
3. Gminne zasoby nieruchomości – przedmioty i podmioty gospodarowania	64
3.1. Wprowadzenie	64
3.2. Przedmioty gospodarowania	64
3.3. Podmioty gospodarowania	70
3.3.1. Gmina	71
3.3.2. Jednostki organizacyjne	73
3.3.3. Spółki prawa handlowego z wyłącznym lub częściowym udziałem gminy	75
3.3.4. Osoby fizyczne i osoby prawne z sektora prywatnego	76
4. Rola i funkcje gminnych zasobów nieruchomości	81
4.1. Wprowadzenie	81
4.2. Społeczna, gospodarcza i ekonomiczna rola gminnych zasobów nieruchomości	82
4.3. Funkcje pełnione przez gminne zasoby nieruchomości	87
5. Inwentaryzacja i ewidencjonowanie nieruchomości w SGZN	89
5.1. Wprowadzenie	89
5.2. Strategia inwentaryzacji nieruchomości oraz ich stanu prawnego	90
5.3. Procedury regulacji stanów prawnych nieruchomości w GZN	100
5.4. Strategia inwentaryzacji celów gospodarowania	116
5.5. Ewidencjonowanie nieruchomości	119
6. Analiza otoczenia gminnych zasobów nieruchomości	119
6.1. Otoczenie wewnętrzne SGZN	119
6.2.1. Prawo lokalne	121
6.2.2. Analiza i identyfikacja rynków lokalnych	138
6.2.3. Identyfikacja potrzeb społeczności lokalnej	139
6.3. Otoczenie zewnętrzne SGZN	142
6.3.1. Prawo krajowe	142
6.3.2. Czynniki zewnętrzne o charakterze społeczno-gospodarczo-ekonomicznym	144
6.4. Podsumowanie	145
7. Strategia gospodarowania gminnymi zasobami nieruchomości	148
7.1. Wprowadzenie	148
7.2. Cele gospodarowania	149

7.2.1. Wprowadzenie	149
7.2.2. Zestawienie i taksonomia celów gospodarowania	151
7.2.3. Podsumowanie	161
7.3. Finansowanie procesów gospodarowania nieruchomościami w gminie	162
7.3.1. Wprowadzenie	162
7.3.2. Finansowanie środkami własnymi	163
7.3.3. Finansowanie wspierane transferami z budżetu państwa	164
7.3.4. Finansowanie z wykorzystaniem środków zagranicznych	164
7.3.5. EkoFundusz	171
7.3.6. Norweski Mechanizm Finansowy i Mechanizm Finansowy EOG	172
7.3.7. Zagraniczni kredytodawcy	173
7.3.8. Fundacje wspierające rozwój rolnictwa i obszarów wiejskich	174
7.3.9. Finansowanie z wykorzystaniem innych mechanizmów i innych źródeł	175
7.3.10. Partnerstwo publiczno-prywatne	180
7.3.11. Mezzanine finance	182
7.3.12. Inne rozwiązania wspierające możliwości finansowania gminnych inwestycji w nieruchomości	183
7.3.13. Mechanizmy finansowe	184
7.3.14. Refinansowanie	187
7.4. Plan wykorzystania gminnych zasobów nieruchomości	188
7.4.1. Wprowadzenie	188
7.4.2. Rangowanie i szeregowanie celów gospodarowania	189
7.4.3. Określenie perspektywy czasowej dla przyjętego zestawu celów gospodarowania	191
7.4.4. Sporządzenie planu wykorzystania zasobu	192
7.4.4.1. Identyfikacja potrzeb w zakresie przekształceń struktury jakościowej i ilościowej zasobów nieruchomości	192
7.4.4.2. Syntetyczne mierniki oceniające gminne zasoby nieruchomości	195
7.4.4.3. Wstępne zestawienie zbioru „cel gospodarowania ↔ nieruchomość(ci)”	201
7.4.4.4. Wykonanie niezbędnych analiz i studiów przypadku	203
7.4.4.5. Weryfikacja przyjętego zbioru celów gospodarowania	205
7.4.4.6. Przyjęcie ostatecznej wersji planu wykorzystania zasobu	206
7.5. Gospodarowanie gminnymi zasobami nieruchomości – procedury	208
7.6. Programowanie rozwoju gminnych zasobów nieruchomości	225
7.6.1. Wprowadzenie	225
7.6.2. IPGEO	227
7.6.3. Struktura organizacyjno-decyzyjna w gminie	228
7.6.4. Partycypacja społeczna w procesach gospodarowania	232
7.6.5. Efektywność procesów gospodarowania	233
7.6.6. Wspomaganie procesów decyzyjnych w gospodarowaniu zasobami nieruchomości	238
8. Aplikacja wspomagająca system gospodarowania gminnymi zasobami nieruchomościami – GZN–GMINA	239
8.1. Zakres, treść i sposoby prezentacji warstw informacyjnych aplikacji wspomagającej SGZN	239
8.2. Aplikacja GZN–GMINA – opis funkcjonalności i możliwości	242
8.3. Rozwiązania informatyczne	245
8.4. Praca z aplikacją GZN–GMINA	249
8.4.1. Instalacja	249
8.4.2. Pierwsze uruchomienie	249
8.4.3. Opcje dostępne z menu głównego	251
8.4.4. Edycja danych zasobu	263
Podsumowanie i wnioski	271
Bibliografia	274
Wykaz skrótów	276