

# Zarządzanie nieruchomościami w gminie

*Stanisław Urban\**

**Słowa kluczowe:** zarządzanie nieruchomościami, samorząd terytorialny, rynek nieruchomości, kataster, zintegrowany system katastralny

**Keywords:** estate management, council, local government, estate market, cadastre, integrated cadastral system

**Synopsis:** Nieruchomości stanowią ważny element majątku narodowego i podlegają regułom gospodarki rynkowej. Zarządzanie nimi jest szczególnie trudne i wymaga specyficznych umiejętności, głębokiej wiedzy oraz dostępu do aktualnych informacji. Informacji takich może dostarczyć zintegrowany system katastralny, nad którym w Polsce są prowadzone prace przygotowawcze. Szczególna rola w zakresie zarządzania nieruchomościami przypada samorządom gminnym.

## Wstęp

Nieruchomości są jednym z podstawowych zasobów w gospodarce. Stanowią znaczną część majątku narodowego i w związku z tym rola rynku nieruchomości w warunkach gospodarki rynkowej jest szczególnie ważna. Nieruchomość, jak każde inne dobro, jest towarem; w tym przypadku jednak jest to towar szczególny, o wyjątkowym znaczeniu gospodarczym i politycznym. Gospodarowanie nieruchomościami jest złożone, wymaga interdyscyplinarnej wiedzy. Różny rodzaj, przeznaczenie i sposób użytkowania nieruchomości dodatkowo pogłębiają stopień skomplikowania zarządzania nimi.

Ogólnie nieruchomości można podzielić na nieruchomości publiczne i komercyjne. Nieruchomości jako aktywa majątkowe podmiotów gospodarczych i osób fizycznych w gospodarce rynkowej są ważnym elementem obrotu gospodarczego i funkcjonowania państwa. Można wskazać na znaczenie nieruchomości dla następujących obszarów: rozwoju rynku, gospodarki przestrzennej, realizacji inwestycji, systemu podatkowego, instytucji kredytowych, lokaty kapitałów, działalności samorządów terytorialnych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa.

Celem artykułu jest poznanie specyficznych problemów zarządzania nieruchomościami w warunkach gospodarki rynkowej oraz celowości wprowadzania zintegrowanego systemu katastralnego. Artykuł został opracowany na podstawie studiów literatury przedmiotu.

---

\* Prof. dr hab. dr h.c. Stanisław Urban, Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu.

## Specyfika zarządzania nieruchomościami przez jednostki samorządu terytorialnego

Aby wspólnota samorządowa mogła funkcjonować, musi mieć rozeznanie w ilości posiadanych sił i środków, dysponować informacją o zasobach i zadaniach. Ponieważ jednostka terytorialna (gmina, powiat, województwo) to wspólnota samorządowa i terytorium, stąd rozeznanie musi mieć charakter przestrzenny. Zadania samorządu związane z przestrzenią obejmują:

- analizę uwarunkowań w zakresie polityki zarządzania nieruchomościami,
- analizę planu zagospodarowania przestrzennego,
- opracowanie strategii rozwoju,
- analizę wpływu inwestycji na otoczenie,
- ocenę propozycji inwestycyjnych,
- opracowanie informacji o stanie rynku lokalnego nieruchomości,
- wskazanie najlepszego sposobu wykorzystania nieruchomości,
- różnego rodzaju analizy rynku nieruchomości.

Sporo jednostek administracyjnych interesuje się stworzeniem systemu ewidencji nieruchomości, który będzie służył nie tylko do wymiaru podatków i opłat, ale też do planowania przestrzennego, sprawowania nadzoru budowlanego, zarządzania kryzysowego oraz zarządzania całym kompleksem infrastruktury technicznej i społecznej, rekreacji i wypoczynku oraz promowania regionów.

Wymagania te będzie zapewne spełniał zintegrowany system katastralny, który usprawni procesy podejmowania decyzji przez jednostki administracji rządowej i samorządowej w gospodarowaniu i zarządzaniu przestrzenią oraz pozwoli wytyczyć strategiczne kierunki rozwoju i inwestowania tych obszarów. Opracowanie takiego systemu nie jest na razie prowadzone i trzeba poprzestać na dotychczasowych rozważaniach w zakresie ewidencji nieruchomości.

Jednym ze strategicznych zadań samorządowych jest aktywizacja gospodarcza. Zazwyczaj wiele wysiłku i środków wkłada się w przygotowanie uzbrojonych terenów pod inwestycje. Coraz większe znaczenie przypisuje się udogodnieniom przy podejmowaniu decyzji lokalizacyjnych nieruchomości handlowych, usługowych, biurowych i przemysłowych. Decyzje lokalizacyjne tego typu nieruchomości powodują rozwój ośrodków handlowych, centrów komunikacyjnych, usługowych itp. Z kolei firmy świadczące usługi finansowe (banki, towarzystwa ubezpieczeniowe, jednostki prowadzące rachunkowość itp.) lokalizują swoją działalność w miejscach będących skupiskami handlu, usług, transportu i komunikacji. Wokół inwestycji przemysłowych przybywa osiedli mieszkaniowych [Śliwiński, 2000, s. 170]. Coraz większego znaczenia nabierają inwestycje w sferze społecznej: szkoły, przedszkola, obiekty sportowe, ośrodki kultury, rekreacji i wypoczynku, placówki bezpieczeństwa publicznego.

Samorządy lokalne, szczególnie gminy, są ważnym inwestorem na rynku nieruchomości. Jest to specyficzny inwestor, działający w sektorze publicznym. Na rynku nieruchomości gmina występuje jako:

- regulator procesu inwestycji nieruchomości poprzez dostarczanie informacji o działkach dostępnych do zagospodarowania, wydawanie zezwoleń na

zagospodarowanie, wprowadzanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz budowę infrastruktury (dróg i instalacji doprowadzonych do działek);

- sprzymierzeniec sektora prywatnego, którego celem jest zagospodarowanie terenów gminy i promocja aktywności gospodarczej poprzez scalanie, dzierżawę gruntów i sprzedaż gruntów, budynków, budowli i mieszkań;
- przedsiębiorca; dzięki podejmowaniu własnych inwestycji, np. w budownictwie komunalnym, lub wchodząc w spółki z prywatnym deweloperem w celu realizacji przedsięwzięć w dziedzinie nieruchomości, dzieląc się ryzykiem oraz spodziewanymi zyskami, gmina często oddaje grunt w formie aportu, jak również angażuje swoje środki finansowe [Kucharska-Stasiak, 1999, s. 20–21].

Szczególne znaczenie ma określenie wartości nieruchomości. Wartość ta odgrywa znaczącą rolę w gospodarce nieruchomościami, ponieważ stanowi podstawę:

- ustalania ceny wywoławczej na nieruchomości,
- ustalania ceny transakcyjnej nieruchomości, w sytuacji gdy możemy odstąpić od przetargu,
- obliczenia wartości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość,
- określenia odszkodowania za ograniczenia prawa własności lub innego prawa rzeczowego,
- obliczenia opłat za zarząd nieruchomościami lub za oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste,
- obliczenia wysokości opłat adiacenckich,
- obliczenia opłat „planistycznych” związanych ze zmianami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- negocjacji poziomu czynszu,
- negocjacji wysokości innych opłat związanych z udostępnieniem nieruchomości innym osobom.

Samorządy lokalne dysponują mieniem komunalnym, czyli prawem własności nieruchomości i innymi prawami majątkowymi związanymi z wykorzystaniem tego prawa w celu realizacji swoich zadań. Mienie komunalne to:

- nieruchomości użytkowane przez jednostki administracyjne samorządów,
- nieruchomości będące w zarządzie gminnych jednostek organizacyjnych (m.in. szkoły, przedszkola, placówki zdrowia itp.)
- nieruchomości stanowiące drogi, place i parkingi,
- tereny zielone, sportowe i rekreacyjne,
- nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi administrowane przez zakłady gospodarki komunalnej,
- nieruchomości oddane w wieczyste użytkowanie,
- grunty niezabudowane przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe i inne budownictwo,
- nieruchomości służące działalności gospodarczej (np. targowiska miejskie),
- inne nieruchomości.

## Nieruchomości w obrocie indywidualnym

Podstawową cechą każdego prawidłowo funkcjonującego rynku jest prawo własności. Jeśli prawo nie jest w pełni respektowane, odbija się to natychmiast na funkcjonowaniu rynku.

Rynek nieruchomości jest miejscem redystrybucji praw do nieruchomości oraz zawierania umów kupna-sprzedaży, najmu, dzierżawy czy przenoszenia praw w drodze spadku, darowizny itp. Jest to również miejsce weryfikacji podejmowanych działań inwestycyjnych.

Transakcje na rynku nieruchomości wyróżniają się dużą różnorodnością i złożonością. Ludność poszukuje nieruchomości i użytkuje ją w określonym celu, np. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, realizacji produkcji czy osiągnięcia zysku lub zabezpieczenia kredytu.

Dla prawidłowego funkcjonowania rynku potrzebne jest istnienie prawnych instytucji regulujących funkcjonowanie rynku nieruchomości i swobodę uczestnictwa w grze rynkowej wszystkich zainteresowanych, zarówno po stronie popytowej, jak i podażowej.

Rynek nieruchomości w obrocie indywidualnym można rozpatrywać w przekroju przedmiotowym, wyróżniając:

- rynek nieruchomości mieszkaniowych, obejmujący domy jednorodzinne i wielorodzinne oraz pojedyncze lokale mieszkalne,
- rynek nieruchomości komercyjnych, obejmujący budynki biurowe, sklepy, garaże, motele, restauracje i inne lokale użytkowe,
- rynek nieruchomości rolnych, obejmujący grunty rolne, sady, łąki i pastwiska, obszary lasu budulcowego.

Na rynku nieruchomości możemy wyróżnić dwa segmenty. Pierwszy obejmuje transakcje, których przedmiotem są nieruchomości, co do których następuje przeniesienie praw własności. Strona reprezentująca popyt znajduje na rynku odpowiadającą jej nieruchomość i dokuje jej kupna. Jako właściciel, może użytkować obiekt, przeznaczając go na zaspokojenie własnych potrzeb lub zwiększyć ofertę podaży nieruchomości przeznaczonych na wynajem.

Drugi segment rynku nieruchomości dotyczy powierzchni wynajmowanych, gdzie właściciel nie pozbywa się praw własności, lecz rezygnuje (odpłatnie) z użytkowania nieruchomości. Wartość tego segmentu systematycznie rośnie. Obejmuje on wszystkie powierzchnie przeznaczone na wynajem, w tym wynajem biur, magazynów, obiektów handlowych, mieszkań i różnych lokali użytkowych [Podstawy, 2000, s. 12].

## Nieruchomość jako obiekt inwestycyjny i finansowy

Znajomość problematyki nieruchomości jest niezbędna zarówno dla indywidualnego nabywcy mieszkania czy domu, jego użytkownika, firmy, która dla prowadzenia działalności chce kupić lub wynająć pomieszczenia, jak i dla potencjalnego

inwestora, który dysponuje kapitałem finansowym i szuka odpowiedniej lokaty czy instrumentu finansowego.

W stabilnej gospodarce rynkowej inwestycjami w nieruchomości interesują się głównie duże korporacje, towarzystwa ubezpieczeniowe, banki inwestycyjne oraz fundusze emerytalne i powiernicze. Są to inwestorzy instytucjonalni, którzy posiadane środki finansowe lokują głównie w nieruchomości komercyjne. Rzadziej możemy spotkać na tym rynku drobnych inwestorów indywidualnych, którzy posiadany kapitał finansowy inwestują głównie na rynku mieszkaniowym [Aszyk, 2001, s. 8].

Zarządzanie nieruchomościami, czyli wyodrębnionymi zasobami ziemi, obejmuje zasoby naturalne pod jej powierzchnią oraz przestrzeń nad nią, tj. przestrzeń z określonym majątkiem rzeczowym. Majątek ten może stanowić poważną część aktywów przedsiębiorstwa lub organizacji i wtedy wspiera podstawową działalność (komercyjną, publiczną). Może być on użytkowany bezpośrednio przez właściciela lub stanowić przedmiot wynajmu (dzierżawy). Inwestorzy włączający nieruchomości komercyjne do swoich portfeli inwestycyjnych traktują nieruchomości nie tylko jako źródło uzyskiwania dochodu, ale też jako instrument obrony przed inflacją, podstawę zabezpieczenia kredytu czy podstawę do osiągnięcia ulg podatkowych.

Duże znaczenie ma właściwa lokalizacja inwestycji. Musi ona uwzględniać specyfikę regionu, specyfikę dawnego terytorium, infrastrukturę techniczną, strukturę zamieszkałej ludności, właściwy dobór skali inwestycji w danym regionie, właściwą lokalizację w odpowiednim miejscu w regionie i wiele innych czynników, w tym:

- studium opłacalności,
- analizę lokalizacji,
- analizę portfela inwestycyjnego nieruchomości,
- analizę rynku,
- analizę kosztów i zysków,
- wskazanie najlepszego sposobu wykorzystania nieruchomości,
- studium w zakresie wpływu czynników makro- i mikroekonomicznych na inwestycje w nieruchomości,
- opracowanie informacji o stanie rynku z uwzględnieniem poszczególnych segmentów i różnego układu geograficznego.

Elementy te decydują o powodzeniu lub niepowodzeniu inwestycji, które ujawniają się po zaangażowaniu olbrzymich środków finansowych. Dla podjęcia właściwej decyzji inwestycyjnej konieczne jest uwzględnienie i opracowanie olbrzymiej ilości informacji z różnych dziedzin. Niezbędny jest m.in. dostęp do wielu informacji płynących z rynku nieruchomości i właściwe rozeznanie w całokształcie problemów występujących na tym rynku. Jednym z najważniejszych kryteriów, które bierze pod uwagę inwestor działający już lub rozpoczynający działalność na rynku nieruchomości, jest wartość danej nieruchomości. Stąd dla podjęcia prawidłowej decyzji inwestycyjnej niezbędne jest przeprowadzenie wyceny wartości oraz zbadanie zależności pomiędzy wartością nieruchomości a efektywnością inwestycji.

Nieruchomość jako przedmiot inwestowania pozwala na zrealizowanie wielu celów, może więc być dobrym instrumentem realizacji strategii wybranej przez inwestora. W zależności od głównego celu uwaga inwestora kieruje się na określony

segment rynku nieruchomości. Ci, którzy chcą zabezpieczyć lub powiększyć kapitał, interesują się nieruchomościami komercyjnymi lub przemysłowymi. Inwestorzy zasobni w środki finansowe mogą je skierować w nieruchomości zabytkowe w celu zaspokojenia potrzeby prestiżu.

Rozwój rynku nieruchomości mieszkalnych oraz inwestycje w nieruchomości wymagają kapitału. Brak odpowiedniej ilości uzbrojonych gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo jest jedną z przyczyn wzrostu cen działek na obszarach zurbanizowanych. Uczestnicy rynku nieruchomości sięgają po kredyty, których zabezpieczeniem są nieruchomości. Szczególną rolę pełni wartość zabezpieczonej nieruchomości, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytu [Nurek, 2006, s. 6].

Wysoka wycena nieruchomości nie musi przekładać się na równie wysoką cenę sprzedaży, szczególnie jeśli chce się szybko zrealizować zysk. Długoterminowy charakter kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych sprawia, że zwrot kapitału następuje powoli. Banki zabezpieczające swoje wierzytelności hipoteką chcą, by nieruchomość stanowiąca zabezpieczenia była zbywalna na rynku zarówno w czasie wyceny, jak też w przyszłości. Rola wyceny w procesie finansowania nieruchomości jest bardzo ważna. Jej zadaniem jest ograniczenie ryzyka procesu kredytowania przez stały monitoring rynku nieruchomości w celu określenia istotnego dla procesu bezpieczeństwa parametru ekonomicznego nieruchomości. Materiałem wyjściowym oraz podstawą wyceny wspierającej kredytowanie nieruchomości powinno być systematyczne badanie, monitorowanie i analizowanie rynku, określenie trendów i prognozowanie kierunków zmian. Niezwykła jest dynamika zmian na rynku nieruchomości związana z jego rozwojem i ze zmianą jakości źródeł informacji.

Przedmiotem zainteresowania sektora bankowego jest zarówno bieżąca wartość nieruchomości, jak i prognozy dotyczące zmian jej wartości w czasie.

## Zintegrowany system katastralny

Podstawowym źródłem informacji o nieruchomościach są obecnie ewidencja gruntów i budynków oraz księgi wieczyste. Ponieważ w ewidencji budynki są postrzegane wyłącznie jako części składowe gruntu, stąd informacja o nich jest tam śladowa, a na temat lokali znajdujących się w budynku posadowionym na danej działce nie ma w ogóle informacji. Czasem też dane dotyczące poszczególnych działek nie są zgodne ze stanem faktycznym lub prawnym.

Również niepełna lub nieaktualna, a zwłaszcza niewystarczająca, jest informacja o nieruchomościach w księgach wieczystych. Mają one zapewnić prawną pewność co do właściciela nieruchomości i ewentualnego obciążenia jej ograniczonymi prawami rzeczowymi. Księgi wieczyste objęte są rękojmią wiary publicznej, co oznacza, że w przypadku niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze a rzeczywistym rozstrzyga się na korzyść tego, kto z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Rękojmią wiary publicznej nie są objęte dane wpisane do ksiąg wieczystych, a związane z identyfikacją

nieruchomości takie jak: granica, powierzchnia, położenie, klasa bonitacyjna, sposób korzystania. W tym zakresie miarodajna jest ewidencja gruntów i budynków [Mikulicz-Traczyk, 2001, s. 25].

Różne źródła danych dotyczących tej samej nieruchomości i różna ich waga nie odpowiadają wymogom gospodarki wolnorynkowej. Do właściwego funkcjonowania obsługi rynku nieruchomości, gospodarki nieruchomościami oraz planowania przestrzennego potrzebny jest aktualny i pełny system informacji obejmujący publiczne zasoby informacji o nieruchomościach zawierające dane faktyczne i prawne niezbędne do podejmowania racjonalnych działań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami oraz zapewniające bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami. Dlatego konieczne jest wprowadzenie rozwiązań prawnych, organizacyjnych i technicznych określanych jako Zintegrowany System Katastralny lub Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach.

Kataster jest urzędowym rejestrem obiektów (gruntów, budynków), wraz z oszacowaniem ich wartości i wykazem dochodów, powstałym głównie dla celów podatkowych. System ten ma połączyć w jedną informatyczną sieć wiele obecnie funkcjonujących rejestrów, których baza danych dotyczy nieruchomości oraz osób lub jednostek organizacyjnych posiadających prawa do nieruchomości. System ma umożliwiać współdziałanie i synchronizację katastru nieruchomości z innymi ewidencjami i rejestrami publicznymi, w tym z ewidencją podatkową nieruchomości oraz z systemem ewidencji gospodarstw rolnych i zwierząt gospodarskich. Ma też umożliwiać sądom dokonywanie sprawdzeń oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej z danymi z katastru nieruchomości.

W zintegrowanym systemie katastralnym będą funkcjonować trzy podstawowe, niezależne systemy informacji:

- 1) kataster nieruchomości mający powstać z obecnie istniejącej ewidencji gruntów i budynków, wzbogacony o ewidencję lokali oraz informacje o wartościach nieruchomości, którego podstawowym zadaniem będzie opis stanu faktycznego nieruchomości;
- 2) kataster ksiąg wieczystych, który będzie stworzony na bazie istniejącego rejestru prowadzonego przez sady, ma mieć charakter powszechny, z informatyzowany i służyć pełnej informacji prawnej o nieruchomościach;
- 3) kataster fiskalny, mający stanowić kompleksowo prowadzony zbiór danych o podatnikach, przedmiocie i podstawie opodatkowania, w szczególności o wartości katastralnej nieruchomości; podstawą jego tworzenia ma być rejestr podatkowy prowadzony przez organy podatkowe gmin [Filipowska, Stańczyk, 2002, s. 4].

Te trzy systemy będą funkcjonowały w sposób zintegrowany, a cały system będzie powiązany z innymi rejestrami publicznymi.

Prace nad wprowadzeniem nowoczesnego systemu katastralnego są zaawansowane, ale zapewne zabiorą jeszcze dużo czasu. Projekt obejmuje: księgi wieczyste, ewidencję gruntów i budynków oraz podatkową oraz dwie bazy danych: PESEL i REGON [Krupa, 2004, s. 24].

Projekt obejmuje też stworzenie elektronicznej platformy wymiany danych pomiędzy katastem nieruchomości, księgami wieczystymi oraz systemami podatkowymi

w gminach i umożliwienie korygowania oraz aktualizacji tych danych, a także agregowanie ich na szczeblu centralnym. Ponadto w ramach projektu zostanie opracowany system wspomagający powszechną taksację (wycenę) nieruchomości.

W założeniu zintegrowany system katastralny ma być jedynym źródłem informacji o terenie, zawierać szczegółowe informacje o każdej nieruchomości w kraju. Informacje w nim zawarte mają być w pełni poprawne, przedstawiać stan faktyczny, uporządkowany stan prawny, zwiększać poczucie bezpieczeństwa własnościowego i bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

Wprowadzenie w Polsce zintegrowanego systemu katastralnego jest skomplikowaną operacją z prawnego, ekonomicznego czy organizacyjnego punktu widzenia. Konieczne jest też zbudowanie odpowiedniej infrastruktury technicznej, obejmującej systemy informatyczne, sieci telekomunikacyjne i oprogramowanie służące do prowadzenia zintegrowanego systemu katastralnego.

### Uwagi końcowe

Gmina spełnia ważne funkcje w zakresie zarządzania nieruchomościami. Samorząd odgrywa większą rolę w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy (komunalną) aniżeli nieruchomościami należącymi do innych właścicieli. Ale również i w ich przypadku rola gminy jest znaczna. Od aktywności władz samorządowych szczebla gminnego w zakresie zarządzania nieruchomościami w dużym stopniu zależy rozwój gminy. Ostatnie 20 lat przyniosło liczne przykłady gmin, które potrafiły wykorzystać nieruchomość do pobudzenia przedsiębiorczości i przyspieszonego rozwoju gminy (np. gminy Kobierzyce i Długołęka w województwie dolnośląskim czy gmina Tarnowo Podgórne i Suchy Las w województwie wielkopolskim).

Istotne zmiany usprawniające i ułatwiające gminie pełnienie funkcji w zakresie zarządzania nieruchomościami przyniesie zastosowanie zintegrowanego systemu katastralnego. Jego budowa ma zapewnić unowocześnienie i usprawnienie zbierania, przetwarzania i udostępniania informacji o obiektach nazywanych zgodnie z przepisami prawnymi nieruchomościami, czyli gruntach i częściach składowych gruntu (budynkach, lokalach i budowlach). Sprawność operacyjna zasobów i ich zawartość merytoryczna pozwoli na osiągnięcie istotnych korzyści ekonomicznych, społecznych i politycznych. Pozwoli też na realizację celów niezwykle ważnych dla rozwoju gospodarki narodowej, w tym na:

- stworzenie warunków do prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzenią,
- porządkowanie i ułatwianie obrotu nieruchomościami,
- zapewnienie ochrony interesów majątkowych stron biorących udział w obrocie nieruchomościami,
- stworzenie warunków do racjonalizacji systemów opodatkowania nieruchomości,
- aktywizację kapitałów tkwiących w nieruchomościach,
- generowanie dochodów za udostępnienie kompleksowych informacji z katastralnych baz danych,
- podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej gmin,



- umożliwienie sprawnego transferu aktualnych danych o nieruchomościach rolnych z ewidencji gruntów do systemu JACS, niezbędnego do kontroli dopłat bezpośrednich dla rolników,
- wzmocnienie bezpieczeństwa publicznego i wspomaganie akcji ratowniczych w warunkach nadzwyczajnych zagrożeń i zdarzeń losowych.

#### Bibliografia:

1. Aszyk A., (2001), *Cechy nieruchomości komercyjnych jako obiektów inwestycji*, „Nieruchomości”, nr 10.
2. Bryx M. (red.), (2000), *Podstawy zarządzania nieruchomościami*, red. Poltex, Warszawa.
3. Filipowska A., Stańczyk P., (2002), *Kataster – taka mała baza danych*, „Gazeta JT”, nr 15.
4. Krupa R., (2004), *Rejestry w komputerze i sieci. Nieruchomości. Trwają prace nad zintegrowanym systemem katastralnym*, „Rzeczpospolita. Prawo co dnia”, nr 49.
5. Kucharska-Stasiak E., (1999), *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
6. Mikulicz-Traczyk B., (2001), *Kataster znaczy rejestr. Trwają prace nad systemem informacji o nieruchomościach*, „Gazeta Prawna”, nr 36.
7. Nurek W., (2005), *Wycena nieruchomości jako mechanizm ograniczający ryzyko finansowania nieruchomości*, „Nieruchomości”, nr 2.
8. Śliwiński A., (2000), *Zarządzanie nieruchomościami*, Agencja Wydawnicza Placet, Warszawa.

---

## Estate Management by Councils

### Summary

Estates are the main resource of the country's economy. They are special commodities to which a great importance should be attached. It is a very complex issue requiring interdisciplinary knowledge. In particular, a council plays an important role. In addition, the estate market has a distinct specificity which differentiates it from other goods, that is, estates are both the investment and financial objects. An integrated cadastral system which nowadays is being prepared should meet such needs and involve three main information systems such as: the cadastral land register along with the register of properties and their assessment, cadastral of books for perpetual use, fiscal cadastral containing files about tax payers, the subject and basis for tax paying.