

PRACA DOKTORSKA MGR AGNIESZKI MAŁKOWSKIEJ

*(Wydział Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych,
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie)*

Dnia 10 stycznia 2011 roku na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie odbyła się publiczna obrona pracy doktorskiej mgr Agnieszki Małkowskiej. Tytuł dysertacji doktorskiej brzmi „Gospodarka nieruchomościami jako czynnik w rozwoju gmin województwa małopolskiego”. Promotorem pracy był prof. dr hab. Adam Nalepka, natomiast recenzentami dysertacji byli: prof. dr hab. Marek Bryx ze Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie oraz dr hab. Krzysztof Firlej z Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

Treść obronionej pracy doktorskiej koncentruje się na problemie gospodarki nieruchomościami prowadzonej przez organy gmin w kontekście możliwości jej wykorzystania dla wspierania procesów rozwoju społeczno-gospodarczego gmin.

Gospodarka nieruchomościami realizowana przez samorząd gminy zasadniczo odbiega od działalności innych podmiotów w tym zakresie. Różnice te wynikają z wyznaczonej gminie roli w układzie lokalnym, przydzielonych jej zadań oraz przypisanego instrumentarium. Zakres kompetencyjny wykracza poza uprawnienia właścicielskie gmin, zobowiązując organy gminy do działań

ingerujących w sferę własności nieruchomości innych podmiotów. Charakteryzując gospodarkę nieruchomościami prowadzoną przez gminę należy zatem wyróżnić dwa jej odrębne komponenty:

- gospodarowanie nieruchomościami gmin – co wiąże się z podejmowaniem decyzji i wykonywaniem czynności względem własnego majątku nieruchomościowego,
- gospodarowanie nieruchomościami w gminie – czyli podejmowanie szeregu działań o charakterze komplementarnym w odniesieniu do nieruchomości przestrzennie zlokalizowanych na terytorium gminy (bez względu na status właścicielski).

W ramach gospodarowania nieruchomościami własnymi, gmina wykorzystuje posiadany majątek nieruchomościowy dla celów realizacji zadań publicznych, które zostały na nią nałożone. Poza nieruchomościami własnymi, zapewniającymi właściwe funkcjonowanie administracji samorządowej, dostarczanie dóbr i świadczenie usług publicznych, gmina posiada możliwość tworzenia i rozwoju tej części zasobu nieruchomościowego, którego wykorzystanie w sposób planowy i celowy ma służyć realizacji

projektów rozwojowych oraz pobudzać działalność gospodarczą i inwestycyjną podmiotów prywatnych.

Z kolei gospodarowanie nieruchomościami położonymi na obszarze gminy stawia samorząd gminy w roli lokalnego gospodarza terenu, traktującego gospodarkę nieruchomościami jako ważny instrument sterowania procesami rozwojowymi. W ramach tej działalności można wyróżnić cztery podstawowe obszary aktywności gmin: planowanie miejscowe, przekształcenia gruntowe, opodatkowanie nieruchomości, inwestowanie w rzeczowe składniki majątku nieruchomego. W każdym z wymienionych obszarów, samorząd gminy może posługiwać się określonym zestawem instrumentów, których dobór i zastosowanie pozwala osiągnąć wyznaczone cele i nadaje kształt prowadzonej polityce rozwoju społeczno-gospodarczego.

Takie postrzeganie gospodarki nieruchomościami ukazuje jej ścisły związek z prowadzoną przez gminę polityką rozwoju społeczno-gospodarczego i wymaga od władz samorządowych podejmowania przemyślanych decyzji i systematycznych działań, które z jednej strony wpływają na podniesienie walorów użytkowych terenów tak, aby nie stanowiły one bariery rozwojowej, ale stały się zasobem decydującym o atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania, lokalizacji działalności gospodarczej i inwestycyjnej, z drugiej strony zapewniają ochronę przestrzeni jako dobra publicznego i ograniczonego.

Niniejsza praca doktorska, ze względu na zakres poruszanej problematyki, ma charakter interdyscyplinarny i łączy cztery kluczowe obszary tematyczne: rozwój lo-

kalny ze szczególnym uwzględnieniem zmian społeczno-gospodarczych zachodzących na terytorium gminy, funkcjonowanie samorządu gminy i jego rolę w pobudzaniu rozwoju gminy, gospodarowanie nieruchomościami w gminie w kontekście zamierzeń rozwojowych, instrumentalizację gospodarki nieruchomościami i wykorzystanie przez samorząd gminy narzędzi gospodarki nieruchomościami dla celów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

W części empirycznej przeprowadzono szerokie, dwuetapowe badania polegające na:

- statystycznej ocenie poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego gmin i stanu gospodarki nieruchomościami przy wykorzystaniu metod analizy taksonomicznej, oraz
- analizie i ocenie wykorzystania instrumentów gospodarki nieruchomościami dla celów stymulowania rozwoju społeczno-gospodarczego w gminach województwa małopolskiego, w oparciu o opracowany przez doktorantkę kwestionariusz ankietowy.

Dysertacja doktorska, a w szczególności badania własne autorki spotkały się z bardzo pozytywną oceną zarówno recenzentów, jak i członków Wydziałowej Komisji ds. Przewodów Doktorskich, obecnych przy obronie pracy. Podkreślano szeroki zakres przeprowadzonych badań i oryginalne podejście do rozwiązania postawionego problemu badawczego.

Wszystkich zainteresowanych szczegółową analizą dysertacji doktorskiej zapraszamy do Biblioteki Głównej Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

REDAKCJA KWARTALNIKA
„ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI”