

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 391

Gospodarka lokalna w teorii i praktyce

Redaktorzy naukowi
Ryszard Brol
Andrzej Raszkowski
Andrzej Sztando



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2015

Redakcja wydawnicza: Elżbieta Kożuchowska
Redakcja techniczna: Barbara Łopusiewicz
Korekta: Justyna Mroczkowska
Łamanie: Comp-rajt
Projekt okładki: Beata Dębska

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania
znajdują się na stronie internetowej Wydawnictwa
www.pracnaukowe.ue.wroc.pl
www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Publikacja udostępniona na licencji Creative Commons
Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 3.0 Polska
(CC BY-NC-ND 3.0 PL)



© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2015

ISSN 1899-3192
e-ISSN 2392-0041

ISBN 978-83-7695-509-4

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Zamówienia na opublikowane prace należy składać na adres:
Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
tel./fax 71 36 80 602; e-mail: econbook@ue.wroc.pl
www.ksiegarnia.ue.wroc.pl

Druk i oprawa: TOTEM

Spis treści

Wstęp	9
Wanda Maria Gaczek: Szanse i zagrożenia rozwoju wielkomiejskich obszarów funkcjonalnych na przykładzie Aglomeracji Poznańskiej	11
Danuta Stawasz: Trendy zagospodarowania przestrzeni polskich miast – przyczyny i konsekwencje dla ich rozwoju	23
Florian Kuźnik: Zarządzanie efektywnością miejskich usług publicznych	32
Artur Myna: Uwarunkowania przestrzennego zróżnicowania kosztów utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych	40
Adam Drobniak, Klaudia Plac: <i>Urban resilience</i> – studia przypadków oceny ekonomicznej prężności miejskiej	49
Andrzej Raczyk, Iwona Majkowska: Problemy identyfikacji gmin o zdominowanej strukturze gospodarki	62
Ewelina Szczech-Pietkiewicz: <i>Smart city</i> – próba definicji i pomiaru	71
Katarzyna Peter-Bombik, Agnieszka Szczudlińska-Kanoś: Zarządzanie partycypacyjne we wspólnotach lokalnych	83
Agnieszka Wojewódzka-Wiewiórska: Gminy wiejskie jako beneficjenci środków z UE w latach 2007–2013 na przykładzie województwa mazowieckiego	92
Andrzej Raszkowski: Zestawienie silnych i słabych stron Dzierżoniowa oraz kluczowych zadań do realizacji w świetle badań ankietowych	101
Cezary Brzeziński: System planowania przestrzennego jako bariera realizacji komponentu miejskiego polityki spójności w Polsce	110
Justyna Danielewicz: Współpraca na obszarach wiejskich na przykładzie funkcjonowania lokalnej grupy działania Fundacja Rozwoju Gmin „PRYM”	119
Sylwia Dolzblasz: Otwartość transgraniczna placówek usługowych w mieście podzielonym Gubin/Guben	128
Eliza Farelnik: Innowacyjność w procesie rewitalizacji obszarów miejskich	137
Anna Grochowska: Zagrożenia i konflikty w zakresie zagospodarowania przestrzennego na terenie Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich	147
Kamila Juchniewicz-Piotrowska: Decyzja o warunkach zabudowy jako przyczyna braku ładu przestrzennego	156
Alina Kulczyk-Dynowska: Przestrzenne i finansowe aspekty funkcjonowania Białowieskiego Parku Narodowego	167
Sławomir Olko: Rola klastrów w przemysłach kreatywnych w rozwoju miast ...	175
Katarzyna Przybyła: Poziom życia w wybranych miastach województwa śląskiego	183
Justyna Adamczuk: Rola szkół wyższych w kreowaniu wizerunku miast. Studium przypadku Jeleniej Góry i Wałbrzycha	193

Marta Kusterka-Jefmańska: Jakość życia a procesy zarządzania rozwojem lokalnym	202
Arkadiusz Talik, Remigiusz Mazur: Prawne instrumenty kształtowania podatków lokalnych przez gminy (na przykładzie podatku od nieruchomości)	211
Ewelina Julita Tomaszewska: Możliwości wsparcia rozwoju gminy w programie rozwoju obszarów wiejskich 2014–2020	220
Piotr Paczowski: Znaczenie i wpływ kapitału społecznego na rozwój lokalny	229
Maciej Turała: Ocena wpływu zmiany regulacji na zdolność gmin w Polsce do obsługi i zaciągania zobowiązań	239
Lech Jańczuk: Samorząd terytorialny jako benchmark ładu zintegrowanego w procesie rozwoju zrównoważonego	248
Jacek Witkowski: Rola walorów przyrodniczych w rozwoju lokalnym w świetle dokumentów strategicznych na przykładzie wybranych gmin Lubelszczyzny	257
Bożena Kuchmacz: Partnerstwo trójsektorowe jako źródło lokalnego kapitału społecznego	266
Agnieszka Krześ: Znaczenie zasobów endogenicznych w rozwoju Wrocławskiego Obszaru Metropolitalnego – wybrane aspekty	275
Katarzyna Wójtowicz: Przejawy naruszeń zasady adekwatności w procesie decentralizacji zadań publicznych w Polsce	284
Ewa M. Boryczka: Współpraca sektora publicznego, prywatnego i społecznego w procesie rewitalizacji obszarów centralnych polskich miast	292
Paweł Zawora: Instrumenty rozwoju lokalnego wykorzystywane w samorządach gminnych	302

Summaries

Wanda Maria Gaczek: Opportunities and threats for the development of urban functional areas – example of the Poznań agglomeration	11
Danuta Stawasz: Trends of Polish cities land planning – causes and consequences for their development	23
Florian Kuźnik: Managing the effectiveness of urban public services	32
Artur Myna: Conditions of spatial diversity of maintenance costs in multi-family dwelling stock	40
Adam Drobnik, Klaudia Plac: Urban resilience – case studies of economic urban resilience assessment	49
Andrzej Raczyk, Iwona Majkowska: Problems in the identification of communes with dominated economic structure	62
Ewelina Szczech-Pietkiewicz: Smart City – definition and measurement attempt	71

Katarzyna Peter-Bombik, Agnieszka Szczudlińska-Kanoś: Participatory management in local communities	83
Agnieszka Wojewódzka-Wiewiórska: Rural communes as beneficiaries of EU funds in 2007-2013 on the example of Mazowieckie Voivodeship	92
Andrzej Raszkowski: Strengths and weaknesses of Dzierżoniów and the key tasks to be implemented in the light of survey research	101
Cezary Brzeziński: Spatial planning system as a barrier to the realization of urban component of cohesion policy in Poland	110
Justyna Danielewicz: Cooperation in rural areas. The case of local Action Group “Prym”	119
Sylvia Dołzbłasz: Transborder openness of service providers in the divided city of Gubin/Guben	128
Eliza Farelnek: Innovativeness in the process of urban revitalization	137
Anna Grochowska: Threats and conflicts in the field of spatial planning in the Wałbrzych Sudeten Landscape Park	147
Kamila Juchniewicz-Piotrowska: Planning permission as the reason for the lack of spatial organization	156
Alina Kulczyk-Dynowska: The spatial and financial aspects of functioning of Białowieża National Park	167
Sławomir Olko: Role of clusters in creative industries in the development of cities	175
Katarzyna Przybyła: Living standards in chosen Silesian cities	183
Justyna Adamczuk: The role of universities in city image creating. Case study of Jelenia Góra and Wałbrzych	193
Marta Kusterka-Jefmańska: Quality of life vs. processes of local development management	202
Arkadiusz Talik, Remigiusz Mazur: Legal instruments of local taxes shaping by municipalities (on the example of real estate tax)	211
Ewelina Julita Tomaszewska: The possibility of supporting the development of a community in the 2014-2020 Rural Development Programme	220
Piotr Paczowski: The significance and impact of social capital on the local development	229
Maciej Turała: Assessment of regulation change impact on Polish communes' capacity to service liabilities	239
Lech Jańczuk: Local government as the benchmark of integrated governance in the process of sustainable development	248
Jacek Witkowski: The role of natural values in the local development in the light of the strategic documents on the example of selected Lublin communes	257
Bożena Kuchmacz: Three sector partnership as a source of local social capital	266

Agnieszka Krześ: The significance of endogenous resources for the development of Wrocław Metropolitan Area – chosen aspects	275
Katarzyna Wójtowicz: Manifestations of adequacy violations in the process of fiscal decentralization in Poland	284
Ewa M. Boryczka: Cooperation between public, private and social sectors in the process of revitalization of the city centers in Poland	292
Paweł Zawora: Means used by local governments to enhance local development	302

Artur Myna

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

e-mail: amyna@op.pl

**UWARUNKOWANIA
PRZESTRZENNEGO ZRÓŻNICOWANIA
KOSZTÓW UTRZYMANIA
WIELORODZINNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

**CONDITIONS OF SPATIAL DIVERSITY
OF MAINTENANCE COSTS
IN MULTI-FAMILY DWELLING STOCK**

DOI:10.15611/PN.2015.391.04

Streszczenie: Celem pracy jest przedstawienie uwarunkowań zróżnicowania kosztów utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych według rodzajów własności budynków i województw. Zweryfikowano hipotezę, że koszty utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych wykazują silniejszą korelację z kosztami eksploatacji budynków i mieszkań niż kosztami świadczonych usług. Nie stwierdzono korelacji między kosztami utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych a kosztami centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Wyjaśniono przyczyny braku tego rodzaju korelacji i opracowano typologię działań ukierunkowanych na zmniejszenie kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Wskazano, że chaotyczna konkurencja na lokalnych rynkach energii cieplej i relatywnie niskie normy energetyczne budynków stanowią potwierdzenie teorii nowej ekonomii instytucjonalnej, w której wskazuje się na ograniczoną racjonalność działań władz publicznych.

Słowa kluczowe: zasoby mieszkaniowe, koszty, zróżnicowanie przestrzenne.

Summary: The aim of the work is to present the conditions of spatial diversity of maintenance costs in multi-family dwelling stock by type of building ownership and voivodships. The hypothesis has been verified that the total maintenance costs of multi-family dwelling stock have a stronger correlation with the operating costs of buildings and dwellings than the costs of provided services. A correlation between the maintenance costs of the multi-family dwelling stocks and the costs of central heating and hot water has not been found. The reasons of correlation absence have been explained and a typology of actions to reduce the costs of central heating and hot water has been developed. The chaotic competition in the local markets of thermal energy and the relatively low energy standards of buildings are a confirmation of the new institutional economics theory.

Keywords: dwelling stock, costs, spatial diversity.

1. Wstęp

Po 1989 r. w okresie transformacji gospodarczej w budynkach komunalnych i zakładowych sprywatyzowano część lokali mieszkalnych, podczas gdy pozostałe pozostawiono jako własność gmin i zakładów pracy [Billert 2004]. Zarządzanie tego typu zasobami pozostało w gestii zakładów budżetowych gmin bądź usługę tę wykonują jednoosobowe spółki gmin czy podmioty prywatne. W części gmin sprywatyzowano również niektóre usługi świadczone na rzecz właścicieli i najemców mieszkań, zwłaszcza zbieranie odpadów komunalnych oraz wytwarzanie i przesyłanie energii cieplnej i ciepłej wody. W warunkach gospodarki rynkowej podejmowano działania zmierzające do obniżania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, gdyż tego typu koszty mają istotny udział w wydatkach gospodarstw domowych. Modernizowano niekiedy budynki, w których po drugiej wojnie światowej nie przeprowadzono remontów kapitalnych. Ocieplano je, remontowano dachy oraz wymieniano stolarkę okienną i drzwiową na energooszczędną. Niektórzy deweloperzy instalowali w nowych mieszkaniach dwufunkcyjne piece lub wyposażali oddane do użytku budynki mieszkalne w lokalne kotłownie, które różniły się pod względem technologii oraz efektywności wytwarzania energii cieplnej i ciepłej wody. Inwestycje deweloperów w urządzenia energetyczne oznaczały konkurencję na lokalnych rynkach, która niekiedy powodowała wzrost opłat za energię ciepłą [Mielczarski 2011]. Koszty eksploatacji budynków mieszkalnych i świadczonych usług, w tym zaopatrzenia w energię ciepłą, odznaczały się więc przestrzenną dywergencją.

Celem pracy jest przedstawienie uwarunkowań zróżnicowania kosztów utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych według własności budynków i województw w latach 2003–2012 oraz wskazanie możliwości zmniejszenia tego typu kosztów. Postawiono hipotezę, że koszty utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych ogółem odznaczały się silniejszą korelacją z kosztami eksploatacji niż świadczonych usług. Według drugiej hipotezy koszty utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych nie wykazywały korelacji z przestrzennym zróżnicowaniem kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Analizie poddano zasoby mieszkaniowe gmin, zakładów pracy, towarzystw budownictwa społecznego oraz budynki stanowiące własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowych i zarządzane przez nie, a także budynki objęte wspólnotami mieszkaniowymi, w których badania przeprowadzono metodą reprezentacyjną. Strukturę własnościową wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych przedstawiono przy wykorzystaniu metody kolejnych ilorazów.

2. Struktura i koszty utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych według własności budynków

W 2012 r. w strukturze wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych współdominowały mieszkania znajdujące się w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi (typ S3+W3). Udziały obu form w wielorodzinnych zasobach mieszkaniowych kształtowały się na podobnym poziomie i łącznie przekraczały 90% (tab. 1). Podobną do Polski strukturą wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych odznaczały się województwa dolnośląskie, lubuskie, małopolskie, mazowieckie, opolskie, pomorskie, warmińsko-mazurskie oraz zachodniopomorskie. W województwach wschodnich (lubelskie, podlaskie, podkarpackie, świętokrzyskie) oraz kujawsko-pomorskim, łódzkim, wielkopolskim i śląskim w zasobach wielorodzinnych przeważały mieszkania w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (z udziałem od 54,4% do 67,1%), przy czym udział towarzyszący miały lokale mieszkalne w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi (typ S4+W2). Zmniejszenie się międzyregionalnych różnic w strukturze własnościowej wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych wiązało się z prywatyzacją mieszkań komunalnych i zakładowych oraz oddawaniem do użytku nowych lokali, które na ogół stanowiły własność osób fizycznych.

W pracy analizowano dwie główne grupy kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych: eksploatacji i świadczonych usług. Pierwsza grupa obejmuje: koszty zarządu i administracyjno-biurowe, konserwacji, remontów bieżących i kapitałnych, podatki i opłaty na rzecz gminy oraz pozostałe koszty eksploatacji, przez które rozumie się głównie ryczałtowe opłaty za gaz, opłaty za konserwację anten zbiorczych oraz za utrzymanie zieleni i wspólnych pomieszczeń. Do kosztów zarządu i administracyjno-biurowych zaliczono wynagrodzenia zarządu i administracji ze świadczeniami na ich rzecz (bez wynagrodzenia dozorców), koszty utrzymania lokali zarządu, koszty łączności telefonicznej i pocztowej, opłaty bankowe i sądowe oraz zakup materiałów biurowych i innych. Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów jako elementy kosztów eksploatacji nie wystąpiły w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, w których właściciele mieszkań rozliczali się bezpośrednio z urzędem skarbowym. Z kolei w niektórych gminach najemcy mieszkań w budynkach komunalnych nie byli obciążeni podatkiem od nieruchomości, gdy taką uchwałę podjęła rada gminy.

Druga grupa kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych obejmuje opłaty za usługi: dostawę energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości płynnych i odpadów stałych oraz utrzymanie dźwigów (jeśli nie zaliczono ich do kosztów konserwacji i remontów). Statystyka publiczna nie uwzględnia wszystkich kosztów świadczonych usług, gdyż najemcy mieszkań zakładowych i towarzystw budownictwa społecznego często rozliczali się bezpośrednio

nio z dostawcami energii ciepłej i wody, a woda i ciepło dostarczone przy wykorzystaniu sieci zakładowej stanowiły niekiedy element kosztów zakładów pracy.

Tabela 1. Struktura i koszty utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych w 2012 r.

Województwo	Struktura zasobów mieszkaniowych*	Koszty				
		eksploatacji razem	w tym		usług razem	w tym c.o. i ciepłej wody
			zarządu i administracyjno-biurowe	konserwacji i remontów		
		na 1 m ² powierzchni użytkowej w zł				
Dolnośląskie	S3+W3	39,7	10,5	18,0	41,3	37,0
Kujawsko-pomorskie	S4+W2	40,3	10,6	17,7	49,4	36,5
Lubelskie	S4+W2	36,8	11,6	15,9	47,4	36,4
Lubuskie	S3+W3	36,6	10,4	16,0	43,9	35,0
Łódzkie	S4+W2	43,4	11,4	18,2	48,4	37,0
Małopolskie	S3+W3	37,1	10,8	15,6	49,0	33,5
Mazowieckie	S3+W3	51,6	13,9	19,3	48,3	31,8
Opolskie	S3+W3	37,3	9,7	17,6	41,3	35,3
Podkarpackie	S4+W2	39,2	9,7	17,9	48,4	36,0
Podlaskie	S4+W2	39,5	10,2	17,8	50,2	36,8
Pomorskie	S3+W3	42,0	11,5	17,7	49,8	38,0
Śląskie	S4+W2	53,0	13,5	25,9	50,2	36,2
Świętokrzyskie	S4+W2	38,7	9,8	16,0	53,3	39,0
Warmińsko-mazurskie	S3+W3	37,5	10,3	17,4	48,6	39,3
Wielkopolskie	S4+W2	44,9	11,3	21,3	47,1	35,1
Zachodniopomorskie	S3+W3	40,6	10,9	18,1	42,9	34,5
Polska	S3+W3	44,2	11,8	19,2	47,6	35,4

* Typ S4+W2: udział budynków zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe powyżej 50% i objętych wspólnotami mieszkaniowymi poniżej 20%; typ S3+W3: współdominacja budynków zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i objętych wspólnotami mieszkaniowymi.

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Lublinie.

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych, które rozliczane są nieruchomościami, przeliczono na 1 m² powierzchni przy uwzględnieniu lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych. W 2012 r. średni koszt utrzymania zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz zasobów towarzystw budownictwa społecznego i komunalnych przekraczał 100 zł na 1 m² powierzchni użytkowej [Gospodarka mieszkaniowa 2013]. Komunalne zasoby mieszkaniowe, podobnie jak budynki zakładów pracy, odznaczały się bardzo wysokimi kosztami centralnego ogrzewania i ciepłej wody, które wynosiły odpowiednio: 47,8 zł i 44,9 zł na 1 m² powierzchni użytkowej. Obie kategorie własności wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych wyróżniały się również wysokimi kosztami konserwacji i remontów przekraczającymi 27,6 zł i 23,6 zł w przeliczeniu

na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (na ogół zdekapitalizowane budynki) oraz wysokimi kosztami zarządu i administracyjno-biurowymi sięgającymi 25,9 zł i 18,5 zł na 1 m². W budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe odnotowano ponaddwukrotnie niższe niż w zasobach komunalnych koszty zarządu i administracyjno-biurowe w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Zasoby towarzystw budownictwa społecznego odznaczały się zaś bardzo wysokimi kosztami zarządu i administracyjno-biurowymi przekraczającymi 25,1 zł na 1 m² (wysokie płace zarządów), bardzo niskimi kosztami konserwacji i remontów (na ogół nowe budynki) oraz wysokimi pozostałymi kosztami (20,6 zł na 1 m²), które obejmowały spłaty kredytów zaciągniętych na budowę mieszkań.

3. Przestrzenne zróżnicowanie kosztów utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych

W dużych aglomeracjach miejskich koszty życia, a zatem i koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych kształtowały się na wyższym poziomie niż w pozostałych miastach i na obszarach wiejskich. W 2012 r. w województwie śląskim z konurbacją górnośląską koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych wyniosły średnio aż 103,2 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, w województwie mazowieckim z aglomeracją warszawską sięgały niemal 100 zł, podczas gdy na przykład w województwie opolskim nie przekroczyły 80 zł (tab. 1). W województwach śląskim i mazowieckim wysokie koszty ogółem utrzymania zasobów mieszkaniowych (na ogół przekraczające 100 zł na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu) odnotowano zwłaszcza w budynkach komunalnych, zakładowych, towarzystw budownictwa społecznego i zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, w województwie pomorskim w budynkach komunalnych i zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, a w dolnośląskim w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe [Gospodarka mieszkaniowa 2013].

W latach 2003–2012 w województwach śląskim i mazowieckim w zasobach wielorodzinnych koszty eksploatacji budynków przewyższały koszty świadczonych usług. W obu województwach (i w pozostałych) odnotowano względną równowagę elementów kosztów składających się na eksploatację budynków, z największym udziałem konserwacji i remontów. Cykliczność w dostępności do funduszy pomocowych Unii Europejskiej stanowiła jedno z uwarunkowań wahań kosztów konserwacji i remontów, które wykonywano na przykład w ramach programów rewitalizacji zasobów mieszkaniowych.

W czternastu województwach w strukturze utrzymania wielorodzinnych budynków mieszkalnych przeważały koszty świadczonych usług, które wynosiły od 41,3 zł na 1 m² powierzchni użytkowej w województwach dolnośląskim i opolskim do 53,3 zł w świętokrzyskim (tab. 1). W tej kategorii kosztów największy udział

miały opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę: od 56,8% w województwie śląskim do ponad 71,8% w podlaskim. Wysokimi stawkami opłat za centralne ogrzewanie (powyżej 3,5 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w mieszkaniach nieopomiarowanych i powyżej 2,6 zł na 1 m² w opomiarowanych) wyróżniały się województwa: pomorskie, wielkopolskie i śląskie [Gospodarka mieszkaniowa 2013], a wysokie stawki za ciepłą wodę odnotowano w województwie małopolskim (24,1 zł za 1 m³).

W województwach śląskim, małopolskim, mazowieckim, dolnośląskim, zachodniopomorskim i wielkopolskim wystąpiły relatywnie wysokie koszty, a więc wysokie stawki opłat za 1 m³ zimnej wody i odprowadzonych ścieków (od 8,8 zł do 11,6 zł). Koszty przesyłania wody rurociągami do dużych aglomeracji i koszty jej uzdatniania stanowiły uwarunkowanie wysokich opłat za nią, a dobre wyposażenie w sieci kanalizacyjne i oczyszczalnie ścieków wiązało się z wysokimi opłatami za odprowadzone ścieki. Szczególnie wysokimi stawkami opłat za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki, sięgającymi średnio niemal 60 zł na 1 osobę, obciążono właścicieli i najemców nieopomiarowanych mieszkań w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe [Gospodarka mieszkaniowa 2013]. W ten sposób właściciele lokali mieszkalnych niejako zmuszono do instalacji wodomierzy i oszczędności wody.

Niskimi udziałami w kosztach świadczonych usług odznaczał się wywóz odpadów, zwłaszcza w słabo zurbanizowanych województwach wschodnich (świętokrzyskie, podlaskie, lubelskie czy podkarpackie), w których gospodarkę odpadami komunalnymi ukierunkowano na ograniczenie kosztów i opłat za ich zbieranie. Relatywnie wysokie opłaty za wywóz komunalnych odpadów stałych wystąpiły zaś w województwach: zachodniopomorskim, wielkopolskim, mazowieckim i łódzkim.

W celu wyjaśnienia przestrzennego zróżnicowania kosztów utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych obliczono współczynniki korelacji Pearsona. Na tej podstawie stwierdzono, że koszty ogółem utrzymania zasobów mieszkaniowych przeliczone na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu pozostawały w silniejszej zależności z kosztami eksploatacji ($r = 0,87$) niż kosztami świadczonych usług ($r = 0,70$). Wystąpiła również silna, dodatnia i istotna statystycznie (na poziomie istotności 0,01) korelacja kosztów ogółem utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych z kosztami zarządu i administracyjno-biuroowymi ($r = 0,75$) oraz kosztami konserwacji i remontów ($r = 0,67$), wyrażonymi na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Nie stwierdzono natomiast korelacji pomiędzy kosztami utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych a kosztami centralnego ogrzewania i ciepłej wody w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Najwyższy udział centralnego ogrzewania i ciepłej wody w kosztach utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych wystąpił w województwie dolnośląskim (46,2%), a najniższy w mazowieckim (31,8%). Na poziomie powiatów odnotowano jeszcze większe niż

między województwami zróżnicowanie kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. W 2012 r. w Warszawie, która odznaczała się bardzo wysokimi kosztami eksploatacji mieszkań i na ogół wysokimi kosztami świadczonych usług, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody sięgały zaledwie 28,9 zł na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, podczas gdy na przykład w Gdańsku i Wrocławiu wynosiły odpowiednio 38,9 zł i 37,7 zł, a więc były wyższe niż w Warszawie o 34,9% i 30,6% (obliczenia własne na podstawie sprawozdań M-03).

Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody odznaczały się zróżnicowaniem przestrzennym zarówno na poziomie województw i powiatów, jak i pomiędzy osiedlami i poszczególnymi budynkami mieszkalnymi na danym osiedlu. Dysproporcje w tego typu kosztach można wyjaśnić różnicami w sposobach ogrzewania i rodzajach źródła ciepła, przy czym ceny energii cieplnej wytwarzanej w elektrociepłowniach na zasadzie kogeneracji (z energią elektryczną) kształtowały się na niższym poziomie niż produkowanej w przestarzałych technologicznie, lokalnych kotłowniach. Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody zależały zatem od efektywności energetycznej kotłów, rodzaju paliwa, powiązania wytwarzania energii cieplnej z produkcją energii elektrycznej oraz wysokości strat w przesyłaniu ciepła [Energetyka ciepła w liczbach 2013]. Wśród uwarunkowań przestrzennego zróżnicowania kosztów ogrzewania mieszkań wyróżniono także: efektywność energetyczną budynków (zależną od materiału budowy i sposobu ocieplenia lub jego braku), ich wielkość oraz położenie, przy czym w Polsce „biegun zimna” stanowią powiaty północno-wschodnie.

W powiatach i miastach na prawach powiatu (Gdańsk, Wrocław czy Łódź) koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody można obniżyć poprzez zmniejszenie energochłonności produkcji i przesyłania ciepła oraz energochłonności istniejących budynków mieszkalnych i oddawanych do użytku mieszkań (odzwierciedla ją współczynnik EP_{H+W}). Od 1 stycznia 2014 r. w Polsce współczynnik EP_{H+W} , określający zużycie energii na potrzeby ogrzewania budynku, jego wentylacji i zaopatrzenia w ciepłą wodę, wynosi dla nowych budynków wielorodzinnych 105 kWh na 1 m² powierzchni użytkowej na rok [Rozporządzenie z dnia 5 lipca 2013 r.] i jest prawie dwukrotnie wyższy niż na przykład w Niemczech. Wydaje się, że w Polsce zarówno władza publiczna szczebla centralnego, jak i deweloperzy oraz nabywcy mieszkań nie przywiązują szczególnej wagi do energochłonności budynków mieszkalnych, przy czym nabywcy interesują się szczegółowymi parametrami ocieplenia budynków dopiero po otrzymaniu wysokich rachunków za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę.

4. Zakończenie

Wyniki analizy wskazują na zasadność postawionej hipotezy badawczej, że koszty utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych odznaczały się silniejszą korelacją z kosztami ich eksploatacji niż kosztami świadczonych usług. Wyniki pracy stanowią także potwierdzenie drugiej hipotezy, że koszty utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych nie wykazywały korelacji z przestrzennym zróżnicowaniem kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Możliwe jest ich zmniejszanie poprzez ograniczanie energochłonności starych zasobów mieszkaniowych i oddawanych do użytku budynków mieszkalnych oraz obniżanie kosztów wytwarzania i dystrybucji energii cieplnej. Jednakże na lokalnych rynkach ciepła, w odróżnieniu od ogólnokrajowych czy regionalnych rynków energii elektrycznej i gazu, działa na ogół jeden dominujący wytwórca i jeden dystrybutor ciepła [Mielczarski 2011]. Przy oddzieleniu produkcji energii cieplnej i handlu nią od jej przesyłania (*unbundling*) wytwórca i dystrybutor energii oddzielnie planują rozwój zdolności wytwórczych i przesyłowych, jak w Warszawie czy Wrocławiu. Każdy z nich kieruje się własnym rachunkiem ekonomicznym, a nie interesem miasta i jego mieszkańców jako całości. Problem stanowi także określenie, który z wytwórców będzie ponosił koszty utrzymania rezerw systemu, niezbędnych na przykład w sytuacji awarii urządzeń wytwórczych. W warunkach termomodernizacji zasobów mieszkaniowych, postępu technologicznego w wytwarzaniu energii oraz procesów suburbanizacji i spadku liczby ludności dużych miast [Markowski 2011] uruchomienie drugiej elektrociepłowni w Warszawie czy Wrocławiu będzie oznaczać spadek popytu na ciepło wytwarzane przez dominującego dostawcę. Wydaje się, że przejście części odbiorców ciepła dotychczasowego monopolisty przez nową elektrociepłownię spowoduje powstanie nadmiernych nadwyżek zdolności wytwórczych energii cieplnej i wzrost jednostkowych kosztów stałych u dawnego monopolisty, co z kolei przełoży się na istotny wzrost cen energii cieplnej.

Powstaje więc pytanie o rolę władz lokalnych w kształtowaniu warunków zaopatrzenia mieszkańców w energię cieplną i ciepłą wodę. Władze lokalne są zobowiązane do opracowania długofalowych założeń i planów zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i gaz, które powinny być aktualizowane co trzy lata [Ustawa z dnia 14 marca 2014 r.]. Według danych Urzędu Regulacji Energetyki w większości gmin tego typu planu nie ma, chociaż na ogół opracowano do niego założenia. W istniejących planach ograniczono się do wskazania sposobu zaopatrzenia mieszkańców w energię cieplną, którego w warunkach sprywatyzowanej gospodarki cieplnej władze lokalne nie są w stanie wyegzekwować. Wyniki pracy stanowią potwierdzenie spostrzeżeń badaczy, którzy wskazują na instytucjonalne uwarunkowania chaosu i wysokich kosztów w gospodarce energetycznej [Joskov 2007; Pollitt 2012; Sioshansi, Pfaffenberger (eds.) 2006]. Lizardo i de Araujo [2006; 2001] podają przykłady: braku przejrzystych, stabilnych przepisów prawnych i od-

powiedzialności za politykę energetyczną, nieskutecznego zarządzania oraz braku komunikacji pomiędzy podmiotami zajmującymi się sprawami elektroenergetyki. Nieskoordynowany rozwój gospodarki ciepłej we Wrocławiu czy Warszawie, wysoka na tle Europy Zachodniej energochłonność nowych budynków mieszkalnych oraz częsty brak świadectw energetycznych budynków stanowią potwierdzenie teorii nowej ekonomii instytucjonalnej [Mueller 2003], w której wskazuje się na ograniczoną racjonalność działań władz publicznych.

Literatura

- Billert A., 2004, *Perspektywy odnowy starych zasobów budowlanych w miastach polskich. Problemy finansowania i realizacji*, [w:] *Samorządy w ochronie zespołów staromiejskich. Doświadczenia – Problemy – Perspektywy*, red. B. Szmygin, Politechnika Lubelska, Lublin.
- De Araujo R.H., 2001, *Investment in the Brazilian ESI – What Went Wrong? What Should Be Done?*, Federal University of Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.
- Energetyka ciepła w liczbach 2012, 2013, Urząd Regulacji Energetyki, Warszawa.
- Gospodarka mieszkaniowa 2012, 2013, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Joskov P.L., 2007, *Lessons learned from electricity market liberalization*, „The Energy Journal”, Special Issue: „The Future of Electricity”, s. 9–42.
- Lizardo J., de Araujo R.H., 2006, *The case of Brazil: Reform by trial and error*, [w:] *Electricity Market Reform: An International Perspective*, eds. F. Sioshansi, W. Pfaffenberger, Elsevier, Oxford, s. 565–595.
- Markowski T., 2011, *Rozpadają się centra polskich miast*, „Gazeta Wyborcza” z 23 lutego, s. 15–16.
- Mielczarski W., 2011, *Investycje w energetyce w warunkach rynkowych*, „Rynek Energii”, nr 4, s. 1–6.
- Mueller D.C., 2003, *Public Choice*, Cambridge University Press, Cambridge.
- Pollitt M., 2012, *The role of policy in energy transitions: Lessons from the energy liberalisation era*, „Energy Policy”, vol. 50, s. 128–137.
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 5 lipca 2013 roku, zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, DzU 2013, poz. 926.
- Sioshansi F., Pfaffenberger W. (eds.), 2006, *Electricity Market Reform: An International Perspective*, Elsevier, Oxford.
- Ustawa z dnia 14 marca 2014 r. o zmianie ustawy prawo energetyczne oraz o zmianie niektórych innych ustaw, DzU 2014, poz. 490 ze zm.