

Ekonomika Miasta

wykład nr 3

KOSZTY ROZWOJU MIAST

AUTOR:

dr Andrzej Sztando

tel. +48 /75/ 888216886, +48 /75/ 7538240

e-mail: andrzej@sztando.com

www: <http://www.sztando.com>

WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE

KOSZTY ROZWOJU MIAST → KOSZTY INWESTYCYJNE → KOSZTY TERENU

Koszty terenu – to koszty czasowego lub bezterminowego pozyskania terenów pod inwestycje. Zależą od:

- **podaż i popytu** na właściwym rynku nieruchomości (lokalnym lub ponadlokalnym – zależy od rodzaju nieruchomości),
- **formy pozyskania** – zakup, dzierżawa, użytkowanie wieczyste, komunalizacja, przekazanie nieruchomości komunalnej na cele użyteczności publicznej,
- **renty budowlanej** – dodatkowy zysk jaki można osiągnąć wykonując inwestycję na danym terenie dzięki jego szczególnym właściwościom, jak np. położenie względem rynków zbytu, ukształtowanie terenu itp.,
- **polityki przestrzennej władz miejskich** – przeznaczenie nieruchomości w MPZP wpływa na jej wartość, podobny wpływ ma przeznaczenie w MPZP nieruchomości sąsiednich,
- **opłat dodatkowych** – np. opłata adiacencka z tytułu sprzedaży po zmianach w MPZP, opłaty skarbowe, opłaty podatkowe, opłaty notarialne, opłaty sądowe.
- **sytuacji gospodarczej kraju** – im mniejsza stabilność ekonomiczna i im głębszy kryzys tym wyższa wartość nieruchomości,
- **koszty kredytu** – w sytuacji zakupu sfinansowanego kredytem.

KOSZTY ROZWOJU MIAST → KOSZTY INWESTYCYJNE
→ KOSZTY BUDOWY 1/3

Koszty budowy – to wszystkie koszty, które trzeba ponieść w celu prawidłowego przeprowadzenia procesu budowlanego.

- Koszty **zmian przeznaczenia** nieruchomości w MPZP,
- Koszty **scaleń/podziałów** nieruchomości,
- Koszty **badania geologicznych** – nośność, poziom zawilgocenia, poziom zanieczyszczenia terenu,
- Koszty **geodezyjne** – wytyczenia (odtworzenia) granic, okazania granic przed rozpoczęciem prac budowlanych,
- Koszty **wyboru koncepcji architektoniczno-budowlanej** (np. koszty konsultacji, koszty konkursów itp.),
- Koszty **dokumentacji projektowej** – projekt konstrukcyjny i architektoniczny, projekt zagospodarowania terenu, projekty instalacji technicznych, projekty przyłączy, projekt wykończenia wnętrz, projekt renowacji (odtworzenia) elementów zabytkowych (Miejski/Wojewódzki Konserwator Zabytków),
- Koszty **administracyjne** – pozwoleń, uzgodnień, decyzji itp.

KOSZTY ROZWOJU MIAST → KOSZTY INWESTYCYJNE → KOSZTY BUDOWY 2/3

- Koszty **usunięcia obiektów** znajdujących się na placu budowy – koszty uzyskania pozwoleń na rozbiórkę i organizacji rozbiórki, koszty rozbiórki (np. starych budynków i infrastruktury technicznej), koszty usunięcia drzew
- Koszty **przygotowania placu budowy** – koszty prac ziemnych, zabezpieczenie przed dostępem z zewnątrz, osuszenie terenu, instalacja obiektów socjalnych, usunięcie humusu, doprowadzenie mediów (woda, energia elektryczna itp.)
- Koszty **ubezpieczenia** budowanego obiektu oraz niektórych urządzeń budowlanych o wysokiej wartości,
- Koszty **dozoru** placu budowy,
- Koszty **kierownictwa** budowy - wymóg prawa budowlanego,
- Koszty **inspekcji nadzoru inwestorskiego** – wymóg prawa budowlanego,
- Koszty **nadzoru autorskiego** wykonywane przez autora (autorów projektu) – praktyka stosowania,
- Koszty **zastępstwa inwestorskiego** – praktyka stosowania,
- Koszty **zewnętrzne** – np. koszty przeniesienia obcej infrastruktury, koszty odszkodowań itp.
- Koszty **pośrednie zakupu materiałów i usług budowlanych** - organizacji przetargów, ogłoszeń, analiz porównawczych itp.
- Koszty **bezpośrednie zakupu materiałów budowlanych** – ceny materiałów,

KOSZTY ROZWOJU MIAST → KOSZTY INWESTYCYJNE → KOSZTY BUDOWY 3/3

- **Koszty transportu, wyładunku i składowania materiałów budowlanych,**
- **Koszty bezpośrednie zakupu produktów i usług infrastrukturalnych** niezbędnych w procesie budowy – energia elektryczna, energia cieplna gaz, woda, odprowadzenie ścieków, wywóz odpadów budowlanych,
- **Koszty sprzętu budowlanego** (zakup, najem),
- **Koszty usług budowlanych** – ceny usług,
- **Koszty pracy** własnych pracowników – wynagrodzenie, dodatki i świadczenia specjalne,
- **Koszty odbiorów** instalacji technicznych (gazowych, elektrycznych, kominowych, wentylacyjnych, p. pożarowych, alarmowych, monitoringowych)
- **Koszty odbiorów** architektonicznych, wykończeniowych i renowacyjnych (odtworzeniowych),
- **Koszty geodezyjnych** pomiarów powykonawczych budynku i wszystkich przyłączy,
- **Koszty dodatkowe** – koszty wynikające z prawdopodobnych negatywnych zdarzeń takich jak: zniszczenie materiałów i narzędzi, pomyłki w procesie budowlanym, zjawiska atmosferyczne przedłużające proces budowlany, koszty postępowań sądowych np. w sporach z wykonawcami, koszty wypłaty wynagrodzenia podwykonawcom w sytuacji nieuregulowania należności przez wykonawcę generalnego,
- **Koszty uzyskania pozwolenia na użytkowanie.**

KOSZTY ROZWOJU MIAST → KOSZTY INWESTYCYJNE
→ KOSZTY WYPOSAŻENIA

Koszty wyposażenia – to wydatki, które muszą zostać poniesione na skompletowanie pierwszego wyposażenia technicznego wykonanej inwestycji.

- Koszty **wykonania dokumentacji projektowej** wyposażenia technicznego,
- Koszty **pośrednie zakupu** wyposażenia technicznego – koszty przetargów, ogłoszeń, poszukiwań dostawców, analiz wyboru wyposażenia,
- Koszty **bezpośrednie zakupu** wyposażenia technicznego – ceny zakupu,
- Koszty **transportu, wyładunku, składowania, dozoru, instalacji i uruchomienia** wyposażenia technicznego,
- Koszty **ubezpieczenia** transportu, składowania, instalacji i uruchomienia wyposażenia technicznego
- Koszty **odbiorów technicznych** wyposażenia technicznego.

KOSZTY ROZWOJU MIAST → ALTERNATYWNE KOSZTY WYBORU

- **Alternatywne koszty wyboru** – zyski jakie można by uzyskać podejmując inną decyzję niż dana decyzja dotycząca rozwoju miasta
- Pojawiają się gdy:
 - podejmowana jest **decyzja dotycząca przeznaczenia terenu** i tracone są oszczędności lub/i zyski jakie można by osiągnąć przeznaczając na inne cele (te alternatywne koszty wyboru mają czasem odzwierciedlenie rzeczywiste – opłaty dot. gruntów rolnych).
 - podejmowana jest **decyzja dotycząca terminu działania** i **tracone są oszczędności lub/i zyski** jakie można by osiągnąć wybierając inny termin działania (również te alternatywne koszty wyboru mają czasem odzwierciedlenie rzeczywiste – (np. prace budowlane w sezonie zimowym)).

KOSZTY FUNKCJONOWANIA MIAST → KOSZTY URZĄDZEŃ OGÓLNODOSTĘPNYCH

- **Urządzenia ogólnodostępne** – urządzenia, z których może korzystać każdy bez ograniczeń, a jednocześnie bez bezpośredniego ponoszenia kosztów.
- **Rodzaje:** drogi, place, ulice, mosty, trasy rowerowe, oznakowanie, chodniki, parki, skwery, place zabaw, urządzenia przeciwpowodziowe, urządzenia ogólnodostępnej infrastruktury sportowej, system oczyszczania miasta itp.
- **Koszty obciążają:**
 - **w 100% bezpośrednio** budżet lokalny oraz częściowo budżety powiatowy i wojewódzki,
 - **częściowo i pośrednio** wszystkich mieszkańców miasta oraz lokalne podmioty gospodarcze (inne źródła finansowania).

KOSZTY FUNKCJONOWANIA → KOSZTY PUBLICZNYCH URZĄDZEŃ DOSTĘPNYCH i ODPŁATNYCH INDYWIDUALNIE

- **Urządzenia dostępne indywidualnie** – korzystanie z tych urządzeń odbywa się przy choćby częściowej identyfikacji użytkownika
- **Rodzaje:** system komunikacji miejskiej, sieć kanalizacyjna, sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa, sieć ciepłownicza, system zbiórki odpadów komunalnych, opieka przedszkolna, komunalne lokale mieszkalne.
- **Koszty obciążają:**
 - **częściowo lub w 100%** osoby i podmioty gospodarcze korzystające z urządzeń,
 - **częściowo i bezpośrednio** (w sytuacji gdy obciążenie indywidualne nie jest równe 100%) budżet gminy,
 - **częściowo i pośrednio** (w ww. sytuacji) wszystkich mieszkańców miasta oraz lokalne podmioty gospodarcze – niezależnie od tego czy korzystają z urządzeń.

KOSZTY FUNKCJONOWANIA → KOSZTY PUBLICZNYCH URZĄDZEŃ DOSTĘPNYCH INDYWIDUALNIE I NIEODPŁATNYCH

- **Rodzaje:** szkolnictwo podstawowe, szkolnictwo indywidualne, system lokalnej służby zdrowia, lokalny system ratownictwa pożarowego itp.
- **Koszty obciążają:**
 - **bezpośrednio i częściowo lub w 100%** budżet gminy,
 - **pośrednio i częściowo** wszystkich mieszkańców miasta oraz lokalne podmioty gospodarcze – niezależnie od tego czy korzystają z urządzeń.
 - **pośrednio i częściowo lub w 100%** budżet państwa poprzez subwencje i dotacje.

KOSZTY FUNKCJONOWANIA → KOSZTY SPOŁECZNE

- **Koszty społeczne** - koszty jakie ponosi bezpośrednio lub/i pośrednio społeczeństwo w wyniku negatywnego oddziaływania na nich czynników miejskich.
- Rodzaje:
 - koszty ponoszone w wyniku **zanieczyszczenia powietrza i hałasu** – koszty leczenia, ograniczenie dochodów osobistych, spadek wartości nieruchomości, koszty ponoszone pośrednio poprzez budżet lokalny,
 - koszty ponoszone w wyniku **spadku poziomu estetyki otoczenia** – ograniczenie dochodów osobistych (jeśli ma to wpływ na działalność gospodarczą), spadek wartości nieruchomości, koszty ponoszone pośrednio poprzez budżet lokalny
 - koszty ponoszone w wyniku **złych decyzji w zakresie zarządzania miastem** – np. dodatkowe koszty komunikacji będące wynikiem złych decyzji przestrzennych, koszty ponoszone pośrednio poprzez budżet lokalny
 - koszty ponoszone w wyniku rozwoju tych **negatywnych zjawisk społecznych**, które wzrastają wraz z rozwojem miasta (narkomania, przestępczość, wandalizm) – koszty leczenia, koszty odtworzenia zniszczonego/skradzionego mienia, ograniczenie dochodów osobistych, koszty ponoszone pośrednio poprzez budżet lokalny
 - koszty ponoszone w wyniku **negatywnego oddziaływania na otoczenie poszczególnych mieszkańców** (np. nielegalne pozbywanie się odpadów, generowanie hałasu nocą, nielegalne wykorzystywanie mienia i usług komunalnych) – koszty ponoszone pośrednio poprzez budżet lokalny.

KOSZTY FUNKCJONOWANIA → KOSZTY INNE

- Koszty **zarządzania miastem** – ponoszone bezpośrednio i w 100% przez budżet miasta oraz pośrednio i częściowo (subwencje, dotacje) przez mieszkańców i podmioty gospodarcze:
 - koszty funkcjonowania organów samorządu,
 - koszty administracji samorządowej – urząd miasta, podmioty komunalne,
 - koszty planowania – strategicznego, operacyjnego, przestrzennego,
 - koszty pozyskania, przetworzenia i dystrybucji informacji (np. badania ankietowe, diagnozy, prognozy, promocja miasta),
- Koszty **pokonywania odległości** – ponoszone bezpośrednio i w 100% przez osoby i podmioty gospodarcze,
- Koszty **komunikacji indywidualnej** – ponoszone bezpośrednio i w 100% przez osoby i podmioty gospodarcze,
- Koszty **energii ciepłej i elektrycznej**:
 - ponoszone bezpośrednio i w 100% przez budżet miasta oraz pośrednio przez mieszkańców i podmioty gospodarcze (np. oświetlenie ulic),
 - ponoszone bezpośrednio i w 100% przez mieszkańców i podmioty gospodarcze .