

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

280

Finanse i nieruchomości w rozwoju lokalnym i regionalnym



Redaktorzy naukowi

Ryszard Brol

Beata Bal-Domańska



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2013

Redaktor Wydawnictwa: Barbara Majewska

Redaktor techniczny: Barbara Łopusiewicz

Korektor: Justyna Mroczkowska

Łamanie: Beata Mazur

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

www.ibuk.pl, www.ebscohost.com,

The Central and Eastern European Online Library www.ceeol.com,

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się na stronie internetowej Wydawnictwa

www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2013

ISSN 1899-3192

ISBN 978-83-7695-321-2

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk: Drukarnia TOTEM

Spis treści

Wstęp.....	9
------------	---

Część 1. Finansowe aspekty działalności jednostek samorządu terytorialnego

Katarzyna Wójtowicz: Samorządowe reguły fiskalne jako sposób przywracania stabilności finansów publicznych – doświadczenia państw UE.....	13
Marek Obrębalski: Kontrowersje wobec „janosikowego” systemu samorządowego finansowego wspierania jednostek samorządu terytorialnego	21
Jarosław Hermaszewski: Nadwyżka operacyjna w analizie sytuacji finansowej gminy Sława w latach 2004-2011	31
Jarosław Skorwider-Namiotko: Zmiany w poziomie własnego potencjału inwestycyjnego gmin w okresie niestabilności finansowej	41
Kinga Wasilewska: Możliwości inwestycyjne gminy wobec rosnącego zadłużenia.....	50
Katarzyna Kokoszka: Nowa perspektywa finansowa Wspólnej Polityki Rolnej Unii Europejskiej 2014-2020 – w kierunku regionalizacji?	59
Agnieszka Wasiuk: Pozyskiwanie środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego przez Karkonoski Park Narodowy w latach 2009-2011 na realizację współpracy transgranicznej	67
Waldemar A. Gorzym-Wilkowski: RPO województwa lubelskiego w rozwoju obszarów peryferyjnych.....	75
Lech Jańczuk: Ocena rozwoju lokalnego i regionalnego w Polsce. Aspekt finansowy	84
Wioletta Czemiel-Grzybowska: Rola pomocy publicznej w procesie konwergencji.....	95
Wojciech Wachowicz: Ekonomiczne, prawne i społeczne uwarunkowania partnerstwa publiczno-prywatnego w samorządach terytorialnych	103
Joanna Nucińska: Pojemność informacyjna tradycyjnego i zadaniowego budżetu JST w zakresie finansowania oświaty w Polsce.....	112

Część 2. Nieruchomości na rynku lokalnym

Joanna Cymerman: Efektywność gospodarki nieruchomościami w gminie w aspekcie lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego.....	123
Jan Kazak, Agnieszka Stacherzak, Maria Heldak: Zbywanie nieruchomości komunalnych we Wrocławiu w latach 2001-2011	131
Sławomir Kłosowski: Zasady i uwarunkowania procesu wyceny nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec	139
Marcelina Zapotoczna: Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy na przykładzie miasta Olsztyn.....	146
Katarzyna Frodyma: Metoda DEA w analizie efektywności nakładów na gospodarkę odpadami	156

Summaries

Part 1. Financial aspects of local government units activities

Katarzyna Wójtowicz: Sub-central fiscal rules as a way to restore sub-national fiscal sustainability of the European Union states	20
Marek Obrębalski: Controversies in accordance with "Janosik" financial helping system of self-governed territorial units	30
Jarosław Hermaszewski: Operating surplus in the analysis of the financial situation of municipality of Sława in the years 2004-2011	40
Jarosław Skorwider-Namiołko: Changes in the level of own investment potential of communes in the time of financial instability	49
Kinga Wasilewska: Investment opportunities of municipalities in comparison with raising debt.....	58
Katarzyna Kokoszka: New financial perspective of the Common Agriculture Policy of the European Union 2014-2020 – in the direction of regionalization?.....	66
Agnieszka Wasiuk: Acquisition of funds from the European Regional Development Fund by Karkonosze National Park between 2009-2011 for the implementation of cross-border cooperation	74
Waldemar A. Gorzym-Wilkowski: ROP for Lublin voivodeship in regional development.....	83
Lech Jańczuk: Assessment of local and regional development in Poland. Financial aspect.....	94

Wioletta Czemieli-Grzybowska: Role of public support in the process of convergence	102
Wojciech Wachowicz: Economic, legal and social constraints of public-private partnerships in local governments.....	111
Joanna Nucińska: Information capacity of line-item and performance based budgets of local government in Poland in the range of education funding	119

Part 2. Real estate on the local market

Joanna Cymerman: Effectiveness of municipal real estate management from the perspective of local social and economic development.....	130
Jan Kazak, Agnieszka Stacherzak, Maria Heldak: Selling municipal property in Wrocław in 2001-2011	138
Sławomir Kłosowski: Principles and conditions of the real estate valuation in the Federal Republic of Germany.....	145
Marcelina Zapotoczna: Management of real estate residential communities with the participation of municipalities on the example of Olsztyn.....	155
Katarzyna Frodyma: The DEA method in the analysis of effectiveness expenditure on waste management.....	166

Jan Kazak, Agnieszka Stacherzak, Maria Heldak

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH WE WROCŁAWIU W LATACH 2001-2011

Streszczenie: Zgodnie z przepisami prawa co do zasady zasób komunalny zbywany jest w formie przetargu. Środki finansowe pochodzące ze sprzedaży nieruchomości gminnych są ważnym składnikiem budżetów lokalnych, kształtującym przy tym możliwość realizacji celów publicznych. Od sytuacji na rynku nieruchomości zależy czas zbycia zasobu oraz wysokość środków zasilających kasę gminy. Określenie specyfiki zbywania nieruchomości komunalnych jest zatem ważną informacją pozwalającą prognozować wpływy do budżetu gminy, ma ono finalnie zaspokoić planowane wydatki. Przedmiotem badań przedstawionych w pracy jest dynamika zbywania nieruchomości, określona na podstawie krotności przetargów na poszczególne nieruchomości. Zauważyć można pewne stałe trendy, jak np. zwiększająca się ilość nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż przy braku gwałtownego wzrostu dochodów płynących z tego tytułu.

Słowa kluczowe: przetargi, zbywanie nieruchomości komunalnych, rynek nieruchomości.

1. Wstęp

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2003 r. Nr 203, poz. 1966 ze zmianami) dochodami gminy są dochody własne, subwencja ogólna, dotacje celowe z budżetu państwa, środki pochodzące ze źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi oraz środki z budżetu Unii Europejskiej. Ustawodawca w nadmienionym wyżej przepisie prawnym wymienia szereg źródeł dochodów własnych gminy, a jednym z nich są dochody z majątku gminy. Zadaniem własnym gminy według przepisów ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) jest olbrzymie spektrum zadań przekazanych w drodze ustawy jednostce, a ich realizacja wymaga zapewnienia odpowiednich środków finansowych. Gospodarowanie majątkiem gminy jest złożonym i wieloaspektowym procesem, którego kierunek wyznaczają decyzje władz samorządowych dotyczące sposobu rozporządzania – w granicach prawa – poszczególnymi składnikami majątkowymi [Brol (red.) 2004]. Obrót nieruchomościami gminnymi (m.in. sprzedaż nieruchomości) stanowi pewną część dochodów z majątku gminy, co zapewnia wpływy środków do budżetu gminy. Gmi-

na zobligowana jest do sprzedaży nieruchomości gminnych z założenia w formie przetargu, poza szczególnymi przypadkami zbycia nieruchomości gminnych, w tym w formie bezprzetargowej, omówionymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami). Sytuacja ogólna na rynku nieruchomości wpływa na formy sprzedaży nieruchomości gminnych (I przetarg, II przetarg, kolejne, ostatecznie rokowania), a co za tym idzie – na wysokość wpływów ze zbycia nieruchomości do budżetu gminy.

Celem badań jest rozpoznanie specyfiki zbycia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości w drodze przetargu w zakresie ich liczby i rodzaju przeprowadzonego przetargu. Dodatkowo w badaniach analizowano udział w dochodach z majątku gminy stanowiący wpływy ze zbycia nieruchomości gminnych. Badania prowadzono na wrocławskim rynku nieruchomości w latach 2001-2011.

2. Zadania gminy w odniesieniu do gminnego zasobu nieruchomości

Wskutek komunalizacji mienia Skarbu Państwa gminy wyposażono w dość znaczny majątek, zaś decyzje związane z ich obrotem mają długotrwały, często nieodwracalny charakter. Prawodawca uznał za celowe skonkretyzowanie prawnych reguł dotyczących gospodarowania nieruchomościami należącymi do Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego [Hełdak 2009, s. 18-28; Patrzalek, Hełdak w druku]. Zasady związane z powyższym ustalono w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Organ wykonawczy (wójt, burmistrz albo prezydent miasta) winien w sposób zgodny z przepisami prawa odpowiednio gospodarować zasobem gminnym, który tworzą nieruchomości stanowiące przedmiot własności gminy, a ponadto nie oddano ich w użytkowanie wieczyste (a także nieruchomości, które są przedmiotem prawa użytkowania wieczystego gminy).

Ustawa wskazuje, jako jeden ze sposobów gospodarowania nieruchomościami, ich obrót. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) podmioty mienia komunalnego samodzielnie decydują o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych przy zachowaniu wymogów zawartych w odrębnych przepisach prawa.

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości oznacza aktywność gminy, której celem jest materialna realizacja zadań lub zdobywanie na nią środków. Prowadzona w tym zakresie aktywność nie jest zorientowana na zysk, ale na realizację zadań publicznych. W odniesieniu do nieruchomości tworzących gminny zasób nie-

ruchomości cele gospodarki wynikają z ustaw nakładających na gminę obowiązek wykonywania zadań publicznych w różnych dziedzinach (obszarach) aktywności (np. oświata, rekreacja, zieleń miejska, mieszkalnictwo gminne itp.), przy wykorzystaniu składników mienia komunalnego [Cymerman 2009, s. 29-46].

Obrót nieruchomościami gminnymi regulowany jest przepisami prawa cywilnego, a szczegółowe zasady zbywania nieruchomości publicznych na rzecz osób fizycznych i prawnych określa dział II, rozdział 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2108 ze zmianami).

3. Ogólne zasady przeprowadzania przetargów

Do zbycia nieruchomości dochodzi na podstawie zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. W przypadku użytkowania wieczystego konieczny jest także wpis do księgi wieczystej. Do zbycia nieruchomości z zasobu komunalnego może dojść przy zastosowaniu dwóch trybów ich obrotu. Co do zasady nieruchomości zbywane są w trybie przetargowym, w szczególnych przypadkach może jednak dojść do zbycia w drodze bezprzetargowej. Przypadek szczególny obejmuje najczęściej zbycie nieruchomości przyległych gruntu niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania posiadanej nieruchomości, zbycie na rzecz poprzedniego właściciela lub użytkownika wieczystego prawa własności, zbycie na rzecz najemcy zasiedlającego lokal mieszkalny. Z zasady jednak osoby fizyczne bądź prawne nabywają mienie pochodzące z zasobu komunalnego w trybie przetargowym [Żróbek i in. 2012, s. 114-127].

Przetargi dzielą się na ustne i pisemne oraz ograniczone i nieograniczone. Celem przetargów ustnych jest uzyskanie najwyższej ceny, natomiast celem przetargów pisemnych jest wybór najkorzystniejszej oferty ze względu na cenę oraz kryteria ustalone w warunkach przetargu. Ograniczenie charakteryzuje się zawężeniem grona osób mogących brać udział w przetargu. Struktura zastosowanych przetargów dostarcza informacji o celu, jaki organ zbywający postawił w procesie obrotu nieruchomościami komunalnymi.

Do zbycia nieruchomości w trybie przetargowym dojść może w pierwszym przetargu, drugim przetargu (lub następnym na warunkach drugiego przetargu) bądź rokowań. Przypadki te różnią się podstawowymi warunkami finansowymi zbycia nieruchomości. W przypadku pierwszego przetargu cena wywoławcza nie może wynosić mniej niż wartość nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku drugiego przetargu cena wywoławcza wynosić może nie mniej niż 50% wartości nieruchomości. W rokowaniach cena sprzedaży nieruchomości nie może być mniejsza niż 40% wartości nieruchomości (art. 67.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Dlatego też krotność przetargu może być informacją skorelowaną z ceną sprzedaży osiągniętą w postępowaniu, a co za tym idzie – z wysokością

środków zasilających budżet. Dodatkowo jest to informacja wskazująca na łatwość i szybkość potencjalnego zasilenia budżetu.

Szczególnym przypadkiem może być także zamiana nieruchomości komunalnych oraz nieruchomości osób trzecich. W przypadku gminy może być to np. zamiana nieruchomości zbędnych z perspektywy zadań własnych gminy na nieruchomości konieczne do realizacji celów publicznych, np. wdrożenia założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przy właściwym gospodarowaniu zasobem nieruchomości komunalnych, włączając sprzedaż, zamianę oraz zakup nieruchomości, gmina może generować zysk, wzbogacając przy tym budżet lokalny. Takie działanie również w znaczny sposób wpływa na kształtowanie się budżetu jednostki [Hełdak 2009, s. 19-28].

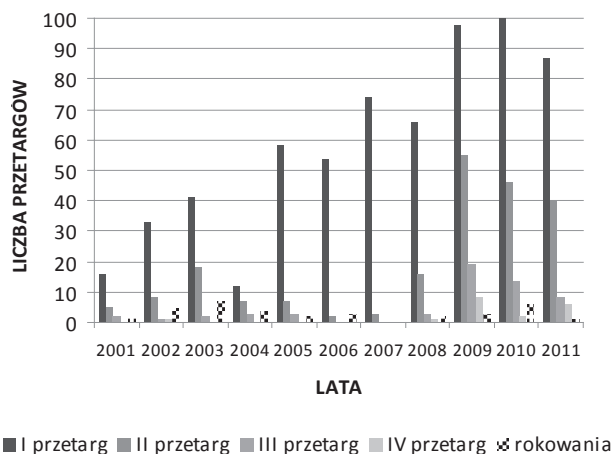
4. Zbywanie nieruchomości komunalnych na rynku wrocławskim

Biorąc pod uwagę wielkość zbywanego zasobu, gmina może mieć znaczny wpływ na kształtowanie się lokalnego rynku nieruchomości w aspektach fizycznym, prawnym, społecznym, a także przestrzennym.

Przyjmuje się, że ceny nieruchomości uzyskiwane w przetargach odbiegają od tych na rynku wtórnym. Wpływać na to może szereg czynników, m.in. niezależność stron i racjonalność podejmowanych przez nie decyzji. Istnieją dowody oparte na analizach porównawczych potwierdzające fakt, iż ceny uzyskane w trybie przetargowym przy zbyciu nieruchomości komunalnych w znaczący sposób odbiegają od cen na rynku wtórnym. Organizując przetargi na sprzedaż nieruchomości, organ zbywający może więc w znacznym stopniu wpływać na kształtowanie się lokalnego rynku nieruchomości [Cellmer, Kuryj 2008, s. 7-22].

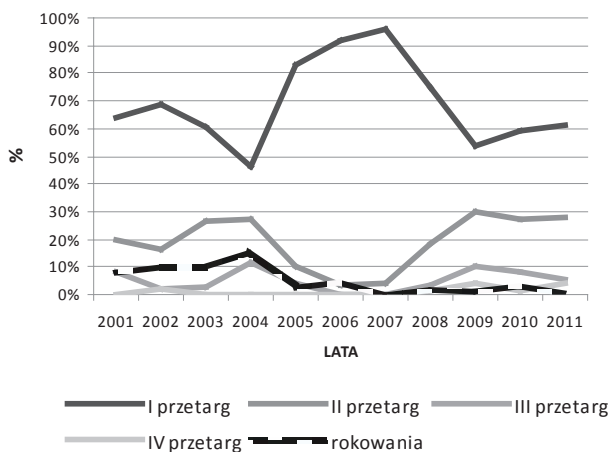
W latach 2001-2011 na wrocławskim rynku nieruchomości liczba nieruchomości zbytych w formie przetargu z gminnego zasobu nieruchomości kształtowała się bardzo różnie (rys. 1).

Analiza ogólnej liczby zbycia nieruchomości komunalnych w formie przetargu ujawniła, że ma ona tendencję wzrostową. Począwszy od 2001 do 2009 r., zbywano w ten sposób coraz większą liczbę nieruchomości (z 25 w 2001 r. do 183 w 2009 r.). W latach 2010 i 2011 liczba dokonanych transakcji także utrzymywała się na bardzo wysokim poziomie: odpowiednio 168 w 2010 i 142 w 2011 r. Struktura dokonanego zbycia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości także ulega zmianie. Od 2009 r. spora część nieruchomości komunalnych zbywana jest w drugim przetargu. Udział ten stanowi ok. 30% zawieranych transakcji (rys. 2). Największy udział stanowią jednak nieruchomości zbyte w pierwszym przetargu – średnio ponad 60% ogółu zbytych nieruchomości w trybie przetargowym. Ta forma zbycia dominuje we wszystkich latach z wyjątkiem roku 2004, kiedy to łącznie we wszystkich następujących przetargach zbyto o 8% więcej nieruchomości (14 do 12 zbytych w pierwszym przetargu).



Rys. 1. Przetargi na nieruchomości komunalne we Wrocławiu w latach 2001-2011 według formy przetargu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Wrocławia.



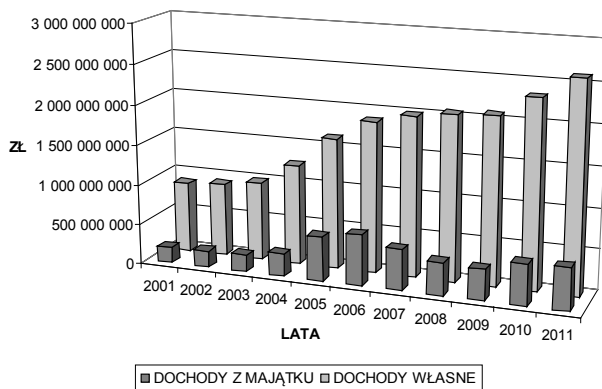
Rys. 2. Struktura przetargów na nieruchomości komunalne we Wrocławiu w latach 2001-2011 według formy przetargu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Wrocławia.

W przetargach trzecim i czwartym zawieranych jest niewiele transakcji na nieruchomości komunalne. W drodze rokowań odnotowano nieco więcej sprzedaży nieruchomości niż w przetargu trzecim i drugim. Zazwyczaj były to nieruchomości o dużej cenie wywoławczej, niezbyt dogodne do inwestowania. Transakcje te odnotowano prawie w każdym analizowanym roku, poza rokiem 2007. Można stwierdzić, iż w obliczu dobrej koniunktury na lokalnym rynku nieruchomości w 2007 r. nie było potrzeby organizowania kolejnych etapów postępowania przetargowego, po-

nieważ każda wystawiona do sprzedaży nieruchomość została zbyta we wcześniejszej fazie przetargu.

Dochody generowane ze zbycia nieruchomości gminnych także kształtowały się różnie w poszczególnych latach (rys. 3).



Rys. 3. Dochody z majątku gminy Wrocław w latach 2001-2011

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Jak podaje Dziubińska [2009, s. 47-58], udział dochodów w budżecie gminy wygląda odmiennie w różnych jednostkach, jednak na podstawie badań przyjąć można, że wynosi on ok. 10% ogólnych dochodów. Na dochody te składać się mogą: sprzedaż nieruchomości, opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz osób fizycznych i osób prawnych, wpływy z tytułu dzierżawy, opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, odpłatne nabycie prawa własności nieruchomości, renty planistyczne, opłaty adiacenckie, opłaty z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd na rzecz jednostek nieposiadających osobowości prawnej, opłaty z tytułu ustanowienia służebności na gruncie gminy czy też zwrot bonifikat.

Najwyższe dochody z majątku gminy odnotowano w latach 2005-2007. Pośrednio można to powiązać z dobrą koniunkturą na wrocławskim rynku nieruchomości. Analiza nie potwierdza wyników osiągniętych w Łodzi, gdzie, jak dowiodło studium przypadku, w latach 2005-2007 najwyższe wpływy generowane były z tytułu sprzedaży nieruchomości. Sięgały one prawie 40% ogólnych dochodów z majątku [Dziubińska 2009, s. 47-58].

Pomimo dużo większej liczby transakcji będących następstwem zorganizowanego postępowania przetargowego nie wzrasta gwałtownie udział dochodu z tytułu ich zbycia. Szczególnie w ostatnich latach, 2009-2011, w których rocznie zawierano ponad 150 transakcji będących wynikiem przetargu, wzrost ten powinien być zauważalny. Okazuje się, że miasto zbywa obecnie dużo więcej nieruchomości w drodze przetargu, ale są to nieruchomości o mniejszej powierzchni i o niższej cenie wywo-

ławczej. Korekta cen transakcyjnych, mająca miejsce także we Wrocławiu w ostatnich latach, ma bezpośrednie przełożenie na osiągnięte wpływy budżetu gminy. Aby utrzymać na stałym poziomie dochody z tytułu zbycia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości, miasto jest zmuszone organizować dużo więcej przetargów.

5. Podsumowanie

Biorąc pod uwagę wpływ dochodów do budżetu gminy, zbycie nieruchomości gminnych pozostaje jedną z bardziej dochodowych form zagospodarowania nieruchomości. Oczywiście takie rozporządzanie majątkiem przynosi tylko jednorazowy dochód. Nieruchomości przeznaczone do zbycia muszą być szczególnie wnikliwie zbadane pod kątem przydatności do realizacji zadań własnych gminy, a te wystawione do przetargu są zazwyczaj dla niej zbędne.

Gmina Wrocław dość aktywnie wyzbywa się nieruchomości komunalnych, co wynika zapewne z potrzeby pozyskiwania środków na prowadzone liczne inwestycje.

Narzucona przepisami co do zasady przetargowa forma sprzedaży nieruchomości implikuje wysokość wpływów do budżetu gminy wynikającą z fazy zbycia nieruchomości (I przetarg, II przetarg i kolejne oraz rokowania).

Analizy przeprowadzone w powyższej pracy wykazują związek między fazą zbycia nieruchomości a sytuacją na lokalnym rynku nieruchomości. W latach 2005-2008 gmina Wrocław zbywała nieruchomości głównie w pierwszym przetargu, co wiązało się z dużym popytem na nieruchomości. Po roku 2008 znacząco wzrasta liczba transakcji zawartych w drugim i kolejnych przetargach. Nie można także pominąć istotnego aspektu, jakim są cechy fizyczne nieruchomości gminnej wystawionej do sprzedaży w formie przetargu. Omówione powyżej czynniki mają zasadniczy wpływ na wynik przetargu (bądź rokowań), co ma odzwierciedlenie w wielkości wpływów do budżetu gminy, a co za tym idzie, związek z wysokością środków finansowych wydatkowanych na szerokie spektrum zadań własnych gminy.

Literatura

- Brol R. (red.), *Ekonomika i zarządzanie miastem*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu, Wrocław 2004.
- Cellmer R., Kurj J., *Rola gminy w kształtowaniu przestrzeni rynku nieruchomości*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, vol. 16, no. 2, Olsztyn 2008.
- Cymerman J., *Aktywna gospodarka nieruchomościami a dochody gminy*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, vol.17, no. 3, Olsztyn 2009.
- Dziubińska J., *Dochody z gospodarowania majątkiem w budżecie gminy*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, vol. 17, no. 3, Olsztyn 2009.
- Heldak M., *Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości – studium przypadku*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, vol. 17, no. 3, Olsztyn 2009.
- Patrzalek C., Heldak M., *Rola rzeczoznawcy majątkowego w gospodarowaniu gminnym zasobem nieruchomości*, w druku.

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2108 ze zm.).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2003 r. Nr 203, poz. 1966 ze zm.).
- Żróbek S., Żróbek R., Kuryj J., *Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur*, Katowice 2012.

SELLING MUNICIPAL PROPERTY IN WROCLAW IN 2001-2011

Summary: In accordance with the provisions of law, as a rule, municipal resource is disposed by auction. The funds derived from the sale of municipal property are an important component of local budgets, including the possibility of influencing the public objectives. The situation on the real estate market has its impact on the time of disposal of the property and the amount of money that supplies commune's funds. The determination of the character of selling municipal property is therefore important information allowing to predict incomes to the municipal budget, to finally meet the planned expenditure. The subject of the research undertaken in the paper is the dynamics of selling real estate determined by the multiplicity of tenders for each property. However, it can be noticed that there are some constant trends, such as increasing amount of real estate properties for sale with no sharp increase in income from these proceedings.

Keywords: auctions, selling municipal property, real estate market.