

Joanna Radziwon

Wpływ kryzysu finansowego na wielkość dochodów z mienia komunalnego na przykładzie miasta Szczecin

Ekonomiczne Problemy Usług nr 100, 167-178

2012

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

JOANNA RADZIWON

Urząd Miasta Szczecin

**WPLYW KRYZYSU FINANSOWEGO NA WIELKOŚĆ DOCHODÓW
Z MIENIA KOMUNALNEGO
NA PRZYKŁADZIE MIASTA SZCZECIN**

Wstęp

Termin kryzys pochodzi od greckiego słowa *krisis* i oznacza przesilenie, przełom, ciężki stan. W naukach ekonomicznych mianem kryzysu określa się widoczne załamanie koniunktury gospodarczej. Natomiast kryzys finansowy to sytuacja, w której dochodzi do zawirowania na rynku finansowym w efekcie, czego następuje spadek cen aktywów i upadek instytucji finansowych i niefinansowych. Może on występować w czterech głównych postaciach: kryzysu walutowego, bankowego, zadłużenia zagranicznego i kryzysu systemu finansowego¹. M. Friedman oraz A.J. Schwarz pojęcie kryzysu finansowego utożsamiają z paniką w sektorze bankowym, którego efektem jest spadek podaży pieniądza, co w konsekwencji przyczynia się do osłabienia aktywności gospodarczej. Inną definicję kryzysu finansowego zaproponowali Ch. Kindleberger i H. Minsky – ich zdaniem kryzys finansowy ma miejsce, gdy dochodzi do przynajmniej jednego z wymienionych zjawisk: nagłego i znacznego spadku cen aktywów, upadku wielu dużych instytucji zarówno finansowych jak i niefi-

¹ A. Malinowski, *Kryzys finansowy – przypadek czy konieczność? – wyjaśnienia teoretyczne genezy kryzysu*, w: *Administracja i Zarządzanie*, Zeszyty Naukowe nr 85, Akademia Podlaska, Siedlce 2010, s. 147.

nansowych, pojawienie się zjawiska deflacji, wystąpienia poważnego napięcia na rynku walutowym².

Kryzys finansowy, który rozpoczął się w 2007 roku na amerykańskim rynku kredytów hipotecznych o podwyższonym ryzyku, przyczynił się do przerwania stabilności finansowej nie tylko w Stanach Zjednoczonych, ale również w wielu wysoko rozwiniętych krajach strefy euro. Skutki kryzysu finansowego dla polskiej gospodarki przybrały dużo łagodniejszy charakter niż w przypadku wiodących gospodarek. Niski wskaźnik monetyzacji polskiej gospodarki oraz przewaga tradycyjnych źródeł finansowania inwestycji za pomocą kredytów bankowych ograniczył skalę zaburzeń na rynku finansowym. Szczególne trudności finansowe odnotowano w Polsce w przypadku banków i przedsiębiorstw w nimi powiązanych, które posiadały opcje walutowe. Gwałtowny spadek wartości złoto wywołał w kraju niekorzystne zmiany w umowach transakcji opcyjnych³.

Namacalnym dowodem kryzysu finansowego w Polsce są m.in. zawirowania na rynku nieruchomości – od 2009 roku obserwuje się znaczny spadek dokonywanych transakcji, spadek cen nieruchomości, dużą podaż nieruchomości, spadek udzielanych kredytów, upadek firm z branży budowlanej. Celem niniejszego artykułu jest analiza wpływu kryzysu na wielkość dochodów z mienia komunalnego ze szczególnym uwzględnieniem dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami na przykładzie Miasta Szczecin.

1. Dochody uzyskiwane z mienia komunalnego

Kategoria mienia komunalnego (samorządowego) jest pojęciem szerszym od kategorii zasobu nieruchomości zarówno od strony podmiotowej – obejmuje bowiem mienie należące do jednostki samorządu terytorialnego, a także innych samorządowych osób prawnych (nieruchomości wchodzące w skład zasobu stanowią wyłącznie własność danej jednostki samorządu), jak i od strony przedmiotowej – gdyż mienie samorządowe oprócz nieruchomości obejmuje także

² D. Raus, *Determinanty i metody szacowania ryzyka walutowego*, Materiały i Studia NBP, Warszawa 2000, s. 7.

³ T. Lubińska, *Ocena dynamiki dochodów jednostek samorządu terytorialnego w latach 2007–2009 z uwzględnieniem skutków kryzysu finansowego*, w: *Kierunki modernizacji zarządzania w jednostkach samorządu terytorialnego*, red. T. Lubińska, Difin, Warszawa 2011, s. 23.

ruchomości, wiarygodności, środki finansowe oraz wszelkie inne prawa majątkowe⁴.

Mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz mienie innych gminnych osób prawnych w tym przedsiębiorstw⁵. Mienie samorządowe jest kategorią mienia publicznego mającą służyć realizacji celu publicznego. W jego skład wchodzi zarówno mienie o charakterze administracyjnym, jak i mienie, którego celem jest przynoszenie zysków⁶.

W literaturze podkreśla się, że gospodarowanie mieniem samorządowym polega na korzystaniu z atrybutów tworzących je praw obowiązków majątkowych zgodnie z ich przeznaczeniem społeczno-gospodarczym. Korzystanie to może polegać na przesunięciach składników mienia w ramach samorządowej osoby prawnej – mamy wówczas do czynienia z zarządzaniem tym mieniem, wyrażającym się w wykonaniu przez jednostki organizacyjne samorządowej osoby prawnej uprawnień płynących z tytułu własności i innych praw majątkowych. Korzystanie to może także polegać na dyspozycji tymi prawami, co oznacza wyzbycie się przez jednostkę samorządu terytorialnego praw i obowiązków majątkowych lub ich ograniczenie na rzecz innych podmiotów uczestniczących w obrocie gospodarczym⁷. Następnym procesem gospodarowania mieniem są dochody z majątku, do których zalicza się⁸:

- czynsz za wynajem lokali należących do komunalnych zasobów mieszkaniowych lub administracji samorządu lokalnego,
- czynsz za dzierżawę mienia komunalnego,
- opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów oraz za użytkowanie składników majątku,
- wpływy ze sprzedaży składnika majątkowego,
- wpływy od komunalnych osób prawnych i niemających osobowości prawnej z tytułu prowadzonej przez nie działalności gospodarczej

⁴ K. Żuk, *Mienie jednostek samorządu terytorialnego jako podstawa realizacji ich zadań*, w: *Gospodarka samorządu terytorialnego*, red. A. Miszczuk, M. Miszczuk, K. Żuk, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007, s. 116.

⁵ Art. 43 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001, nr 142, poz. 1591 ze zm.).

⁶ K. Żuk, *Mienie jednostek samorządu terytorialnego...*, s. 108.

⁷ *Ibidem*, s. 115.

⁸ *Ekonomika i zarządzanie miastem*, red. R. Broł, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. O. Langego, Wrocław 2004, s. 69.

w sektorze użyteczności publicznej, opartej na składnikach mienia komunalnego.

Ponadto do dochodów z mienia komunalnego zalicza się:

- dochody z tytułu opłat adiacenckich,
- rentę planistyczną,
- dochody z tytułu opłat od nieruchomości oddanej w trwałe zarząd,
- dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności,
- dochody z uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu,
- dochody z tytułu opłat za wodę i odprowadzanie ścieków,
- opłata cementarna.

Zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2001, nr 142, poz. 1591 ze zm.), gminy mają prawo do dowolnego rozporządzania mieniem komunalnym, w związku z tym mogą:

- delegować prawa wynikające z własności na rzecz podmiotów komunalnych,
- oddawać je do używania przez podmioty niezwiązane organizacyjnie z samorządem,
- zbywać prawa własności składników majątkowych na rzecz osób trzecich – prywatyzacja mienia.

Wybór sposobu rozporządzania mieniem samorządowym jest związany zarówno z realizacją ustawowo określonych zadań własnych (zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej), jak i z możliwością uzyskiwania dochodów (przychodów) z gospodarowania mieniem. Cechą charakterystyczną gospodarowania mieniem samorządowym jest przy tym podporządkowanie go realizacji celów publicznych⁹.

Natomiast w myśl art. 46 K.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części tych budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Prawo polskie wyróżnia więc trzy rodzaje nieruchomości – gruntowe, budynkowe i lokalowe¹⁰.

⁹ K. Żuk, *Mienie jednostek samorządu terytorialnego...*, s. 116.

¹⁰ *Inwestowanie w nieruchomości*, red. E. Kucharska-Stasiak, Instytut Nieruchomości Walor, 1999, s. 41.

Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy¹¹, wśród nich wymienić należy¹²:

- komunalne zasoby mieszkaniowe,
- budynki i budowle administracji samorządowej oraz innych komunalnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw,
- komunalne grunty zabudowane i niezabudowane.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz, prezydent miasta. Gospodarowanie majątkiem gminy jest złożonym i wieloaspektowym procesem, którego kierunek wyznaczają decyzje władz samorządowych, dotyczące sposobu rozporządzania – w granicach prawa – poszczególnymi składnikami majątkowymi. Polityka władz lokalnych w tym zakresie będzie więc obejmować formułowanie celów gospodarki mieniem komunalnym oraz realizację wynikających z nich zadań za pomocą metod określonych stosownymi przepisami prawa oraz zasad racjonalnego gospodarowania¹³.

Poziom dochodów z majątku uzależniony jest m.in. od stanu posiadanego majątku, tj. rodzaju składników tego majątku, poziomu ich zużycia fizycznego i ekonomicznego, ich przeznaczenia i ewentualnej możliwości zmiany tego przeznaczenia, a także lokalizacji, a przede wszystkim od popytu zgłaszanego przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą na terenie gminy, a także przez podmioty nieprowadzące działalności gospodarczej (w tym popyt zgłaszany przez mieszkańców gminy, np. chęć wykupu czy zakupu mieszkań komunalnych)¹⁴. Należy podkreślić, że zwiększenie poziomu efektywności gospodarowania majątkiem gminy w znacznym stopniu zależy od rzetelnej informacji o stanie mienia, jak również wyceny wartości majątku gminy w celu określenia jego rzeczywistej wartości¹⁵.

Dochody z majątku nie są zaliczane do podstawowych dochodów gminy ze względu na zwykle niewielki ich udział w dochodach ogółem, chociaż jest to

¹¹ Art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004, nr 261, poz. 2603 ze zm.).

¹² *Ekonomika i zarządzanie miastem...*, s. 69.

¹³ *Ibidem*, s. 68.

¹⁴ M. Jastrzębska, *Polityka budżetowa jednostek samorządu terytorialnego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2005, s. 73.

¹⁵ *Ibidem*.

grupa dochodów, na które samorzady mają największy wpływ¹⁶. Należy mieć na uwadze, że dochody ze sprzedaży majątku posiadają charakter jednorazowy, są wyrazem wyzbycia się trwałych dochodów możliwych do osiągnięcia w przeszłości¹⁷.

Biorąc pod uwagę fakt, że obowiązkiem każdej gminy jest zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej, gminy winny racjonalnie gospodarować swoim majątkiem, w tym nieruchomościami gruntowymi, mieszkaniowymi i lokalnymi. Zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi regulują liczne ustawy, w tym: Kodeks cywilny ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym itd. Racjonalne gospodarowanie nieruchomościami umożliwia gminie w sposób optymalny realizować narzucone licznymi ustawami zadania.

2. Wpływ kryzysu finansowego na wielkość dochodów Miasta Szczecin

Uznaje się, że początki obecnego kryzysu przypadają na lato 2007 roku, kiedy to w Stanach Zjednoczonych pękła tzw. bańka spekulacyjna na rynku nieruchomości. Liberalizacja działalności finansowej doprowadziła do rozluźnienia nadzoru, sprawdzania przez banki kredytobiorców, a zwłaszcza udzielania kredytów ludziom „bez przychodu, bez pracy i bez kapitału” – tzw. kredytu subprime. Stały się one w Stanach Zjednoczonych tak popularne, na rok przed kryzysem stanowiły ponad 20% wszystkich kredytów¹⁸. Wielu ekspertów upatruje przyczyn kryzysu w zbyt liberalnym podejściu instytucji finansowych do oceny ryzyka finansowego, skutkującym wypracowaniem coraz wyższych zysków kosztem bezpieczeństwa inwestowania¹⁹. Bliższą analizę przyczyn kryzysu finansowego w aspekcie teorii ekonomii i rozwiązań instytucjonalno-

¹⁶ S. Kańduła, *Samodzielność finansowa samorządu gminnego w Polsce po 1993 roku*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2003, s. 85.

¹⁷ B. Filipiak, M. Kogut, A. Szewczuk, M. Ziolo, *Rozwój lokalny i regionalny. Uwarunkowania, finanse, procedury*, Fundacja na rzecz Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2005, s. 322.

¹⁸ F. Kusiak, *Kryzys na rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem sprzedaży niezabudowanych działek gruntu we Wrocławiu w latach 2008–2009*, „Kultura – Historia – Globalizacja” 2011, nr 9, s. 48–49 (internetowe wydanie).

¹⁹ Por. K. Brzozowska, *Reperkusje kryzysu finansowego w USA w polskim systemie bankowym*, ZN US Ekonomiczne Problemy Usług 2009, nr 546.

-regulacyjnych nadzoru nad rynkami finansowymi prezentują prace: S. Owsiaka, A. Ostaleckiej, K. Appelt, H. Zadory, K. Kluizy i R. Cholewińskiego, R. Kałużnego. Wskazują one na następujące przyczyny kryzysu finansowego 2007/2008, słusznie określane generalnie jako zbytni liberalizm oceny ryzyka finansowego²⁰:

- brak rzetelnej oceny ryzyka tzw. kredytów hipotecznych typu sub-prime,
- dynamiczny rozwój innowacji finansowych, w tym instrumentów pochodnych, bez odpowiednich reguł nadzorczych,
- brak przejrzystości i nadzoru nad działalnością agencji ratingowych,
- sekurytyzacja kredytów hipotecznych,
- autonomizacja sfery finansowej.

Globalizacja rynków finansowych rozprzestrzeniła skutki kryzysu finansowego na wiele państw świata. Główne reperkusje kryzysu przejawiały się w następujących zjawiskach na rynku finansowym²¹:

- załamanie płynności na rynku finansowym,
- wzrost należności zagrożonych,
- znaczna dewaluacja waluty,
- skokowe obniżenie rezerw walutowych,
- wzrost stóp procentowych.

W Polsce kryzys dotarł nieco z opóźnieniem – pierwsze jego symptomy dały się zauważyć w 2008 roku. Sytuacja na rynku finansowym oraz ograniczona dostępność kredytów spowodowały zahamowanie na rynku nieruchomości, co przyczyniło się m.in. do:

- spadku liczby transakcji (np. we Wrocławiu w okresie największego *boomu* na rynku nieruchomości przypadającego na lata 2006–2007 dokonano 1341 transakcji kupna-sprzedaży niezabudowanych nieruchomości, a w latach *bessy* 2008–2009 tylko 753, prawie połowę mniej²²),
- spadku transakcji o wysokich cenach,

²⁰ T. Lubińska, *Ocena dynamiki dochodów...*, s. 22, za: K. Brzozowska, *Reperkusje kryzysu finansowego w USA w polskim systemie bankowym*, Zeszyty Naukowe nr 546, Ekonomiczne Problemy Usług nr 36, Szczecin 2009.

²¹ *Ibidem*, za: E. Tokajuk, *Przyczyny i zapobieganie kryzysom finansowym na przykładzie polskiego sektora bankowego*, Zeszyty Naukowe nr 548, Ekonomiczne Problemy Usług nr 38, Szczecin 2009.

²² F. Kusiak, *Kryzys na rynku nieruchomości...*, s. 51.

- obniżki cen nieruchomości,
- osłabienia zainteresowania budownictwem jednorodzinny,
- wydłużenia czasu dokonywanych transakcji,
- zmiany polityki kredytowej banków – zaostrzenie warunków udzielania kredytów hipotecznych w szczególności w obcej walucie; kredyty stały się droższe,
- upadku firm z branży budowlanej.

W dalszej części artykułu przedstawiony zostanie wpływ kryzysu na poziom dochodów Szczecina w latach 2006–2011 (tabela 1), ze szczególnym uwzględnieniem dochodów uzyskiwanych z gospodarki nieruchomościami. Analizie poddane zostaną zarówno dochody bieżące, jak i majątkowe, wśród nich przede wszystkim: dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, sprzedaż budynków i lokali użytkowych, sprzedaż gruntów, sprzedaż mieszkań, oddanie gruntów w wieczyste użytkowanie (I opłata), opłaty roczne za wieczyste użytkowanie i zarząd oraz dzierżawa i najem składników majątkowych.

Tabela 1

Wielkość dochodów Miasta Szczecin w latach 2006–2011

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	5 900 282	12 064 554	3 998 136	6 461 212	2 206 909	2 913 286
Sprzedaż budynków i lokali użytkowych	3 879 251	3 793 270	3 441 559	3 472 093	2 319 754	3 189 978
Sprzedaż gruntów na własność	12 159 187	16 709 600	24 689 666	4 929 796	8 505 779	4 063 324
Sprzedaż mieszkań	4 635 333	2 994 564	5 060 176	6 520 952	7 710 210	6 072 748

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych	0	0	0	0	1 944 124	901 778
Oddanie gruntów w wieczyste użytkowanie (I opłata)	3 043 812	3 503 025	2 555 659	4 278 111	1 129 971	6 871 138
Opłaty roczne za wieczyste użytkowanie i zarząd	16 214 133	26 694 957	27 015 728	29 239 157	27 463 323	32 721 489
Dzierżawa i najem, składników majątkowych i leasing	55 466 035	8 722 837	8 412 428	9 286 316	9 324 934	7 581 767
Ogółem	101 298 033	74 482 807	75 173 352	64 187 637	60 605 004	64 315 508

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z realizacji budżetów.

Na podstawie tabeli 1 zaobserwować można, że największe wpływy dochodów ogółem z majątku gminy przypadają na lata 2006–2008, w kolejnych latach odnotowuje się spadek tych dochodów o ponad 10 mln zł w porównaniu z latami 2007 i 2008. Analizując poszczególne wpływy, należy zwrócić uwagę, że największe wpływy ze sprzedaży gruntów odnotowano w 2008 roku i wyniosły one ponad 24 mln zł. W kolejnych latach nastąpił znaczny spadek dochodów z tego tytułu i tak w 2009 roku wyniósł ok. 5 mln zł, a 2011 roku zaledwie 4 mln zł. Natomiast w przypadku oddania gruntów w wieczyste użytkowanie (I opłat) najwyższy wzrost dochodów odnotowano w 2011 roku i wyniósł on nieco ponad 6 mln zł (wzrost zainteresowania nieruchomościami oddawanymi w użytkowanie wieczyste, ponadto gmina przygotowała dodatkowe nieruchomości, które znalazły nabywców), zaś najniższe dochody osiągnięto w 2010 roku, tj. 1,1 mln zł (niezrealizowano zaplanowanych przetargów).

Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności najwyższy poziom uzyskały w 2007 roku – ponad 12 mln zł. Wpływ na powyższe miał fakt, że więcej wydano decyzji z ustaleniem jednoraz-

zowej opłaty zamiast rozłożenia na raty oraz więcej wydano decyzji bez bonifikaty.

Najniższe wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zanotowano natomiast w 2010 roku. Powodem niskiego poziomu dochodów był fakt wydania większej liczby decyzji wyrażających zgodę na rozłożenie opłat na raty (opłata ta może być rozłożona na raty na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat).

Uwagę zwraca również wielkość dochodów z najmu i dzierżawy składników majątkowych, które najwyższy poziom osiągnęły w 2006 roku. Wpływ na powyższą sytuację miał fakt ujęcia w 2006 roku dochodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych (pobieranych przez zakład budżetowy). Natomiast w kolejnych latach dochody z tego tytułu uległy znacznemu obniżeniu i obejmowały m.in. wpływy z tytułu:

- dzierżawy targowisk,
- dzierżawy nabrzeży miejskich,
- dzierżawy gruntów komunalnych,
- dzierżawy mienia komunalnego pod reklamę,
- dzierżawy nieruchomości będących w dyspozycji miejskich jednostek,
- najmu i dzierżawy obiektów sportowych,
- najmu powierzchni jednostkom, znajdującym się w budynku Urzędu Miasta.

W pozostałych składnikach dochodów nie zaobserwowano w badanym okresie istotnych odchyleń, dotyczy to w szczególności dochodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych. Sprzedaż lokali mieszkalnych w gminie Szczecin odbywa się w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców. Wielkość dochodów uzyskiwanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych zależy wyłącznie od gminy i prowadzonej przez nią polityki mieszkaniowej.

Należy mieć na uwadze, że spadek zainteresowania nieruchomościami również niekorzystnie wpływa na poziom dochodów z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych. Dla przykładu w 2011 roku gmina Szczecin zaplanowała wielkość dochodów z tytułu podatków od czynności cywilnoprawnych na poziomie 30 mln zł, zrealizowała nieco ponad 24 mln zł, tj. w 80%. Niższa realizacja dochodów poza spadkiem zainteresowania nieruchomościami spowodowana jest również spadkiem wartości rynkowej przedmiotu opodatkowania.

Podsumowanie

Liberalne ustawodawstwo gospodarcze Stanów Zjednoczonych doprowadziło do rozchwiania amerykańskiego rynku nieruchomości, a ten z kolei do kryzysu finansowego. W Polsce kryzys dotarł nieco z opóźnieniem – pierwsze jego symptomy dały się zauważyć w 2008 roku. Sytuacja na rynku finansowym oraz ograniczona dostępność kredytów spowodowały zahamowanie na rynku nieruchomości. Niestety, skutki kryzysu odczuwają również gminy, dla których gospodarowanie nieruchomościami wiąże się z uzyskiwaniem określonych dochodów z majątku (z mienia komunalnego). Wprawdzie dochody z majątku gminy nie są podstawowymi dochodami gminy, ale kryzys odbił się niekorzystnie na wielkość dochodów z majątku gminy. Spadek liczby dokonywanych transakcji, obniżenie wartości nieruchomości wpłynęły nie tylko na wielkość dochodów z tytułu sprzedaży gruntów i oddanie gruntów w wieczyste użytkowanie, ale również na poziom dochodów z tytułu podatku cywilnoprawnego.

THE INFLUENCE OF ECONOMIC CRISIS UPON THE VOLUME OF INCOME FROM COUNCIL PROPERTY SHOWN BY EXAMPLE OF THE LOCAL GOVERNMENT OF SZCZECIN

Summary

The liberal economic legislation of the United States led to upset the American market of real estate, and this, in turn, to an financial crisis. The crisis reached Poland with a delayed effect – it was possible to observe its first symptoms in 2008. The situation on the financial market and limited access to credits caused an inhibition on the market of real property. Unfortunately, effects of the crisis are felt by local governments as well, for which managing the real property makes up drawing an income from property (from council property). It was observed, shown by example of the Local Government of Szczecin, that the largest receipts from the sale of land in the years 2006–2011 had been recorded in 2008 and amounted to over 24 m. PLN. In the following years a substantial decrease of income occurred on this account, and thus it amounted to approx. 5 m. PLN in 2009, and only 4 m. PLN in 2011. However, in case of putting out the land to perpetual usufruct the largest increase of income was recorded in 2011, and

it amounted to a bit over 6 m. PLN, while the lowest income was drawn in 2010, i.e. 1.1 m. PLN. In the remaining elements of income no substantial deviations have been observed. The decrease of receipts to the budget was caused not only by the decrease of concluded transactions, but also by the price of real property. Indeed, the income from real property is not included into the basic income, but its volume may have influence upon later investments – providing that the income will be allocated for investments.

Translated by Zdzisław Kula