

## **PRZETARGOWE I BEZPRZETARGOWE FORMY ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI W PRAKTYCE, ORZECZNICTWIE I STANOWISKACH ORGANÓW KONTROLI**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

Proponujemy Państwu udział w szkoleniu, podczas którego w sposób szczegółowy zostaną omówione różnice oraz przesłanki do stosowania przetargowego czy bezprzetargowego trybu zbycia nieruchomości publicznej. Podczas zajęć w sposób szczegółowy zostaną wskazane i poddane analizie najnowsze orzeczenia sądów powszechnych i administracyjnych, jak również stanowisko oraz wytyczne Najwyższej Izby Kontroli zawarte w wynikach kontroli przeprowadzonych w 2020 i 2021 roku, a dotyczących zbywania lokali (LBY.430.006.2020), korzystania z operatów szacunkowych ustalających wartość nieruchomości publicznych i gospodarowania nieruchomościami w ramach zasobów publicznych (LSZ.430.004.2020).

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Zdobycie, uporządkowanie i aktualizacja wiedzy z zakresu procedur przetargowego i bezprzetargowego trybu zbywania nieruchomości.
- Poznanie przepisów, orzecznictwa, piśmiennictwa i stanowisk organów kontroli w obszarze bezprzetargowego i przetargowego trybu zbycia nieruchomości publicznych z uwzględnieniem zagadnień wspólnych oraz różnic i istotnych odrębności w praktycznym stosowaniu tych przepisów.
- Wskazanie odrębności formalnych i wyzwań na styku przepisów i zagadnień technologicznych, jakie wiążą się z organizacją przetargów zdalnych wraz z propozycją rozwiązań zabezpieczających interesy organizatora.
- Udział w zajęciach pozwoli uczestnikom na właściwą ocenę przesłanek przy wyborze odpowiedniego trybu zbywania nieruchomości i uniknięcia błędów w ogłoszeniu, organizacji i przeprowadzaniu przetargów.

### **PROGRAM:**

#### **1 Dzień**

##### **I. Zasady ogólne zbywania nieruchomości publicznych:**

1. Obowiązek przeprowadzenia przetargu przy istnieniu przesłanki do zbycia bezprzetargowego. Zasady prawidłowego działania właściciela w przypadku ustalenia, że więcej niż jeden podmiot jest uprawniony do nabycia nieruchomości bez przetargu.
2. Sprzedaż bez przetargu a przetarg ograniczony. W jakich sytuacjach przetarg ograniczony będzie realizował zasadę równego dostępu do nieruchomości dla osób posiadających to samo uprawnienie.
3. Uchwała/zarządzenie o zgodzie na przeznaczenie nieruchomości do zbycia bez przetargu – zakres oraz ograniczenia kompetencji organu stanowiącego. Omówienie aktualnego orzecznictwa i stanowisk organów kontroli.
4. Czy uchwała zezwalająca na bezprzetargowe zbycie nieruchomości oraz zarządzenie organu wykonawczego o przeznaczeniu do zbycia bez przetargu mogą zostać zaskarżone jako naruszające interes prawny osób trzecich - omówienie aktualnego orzecznictwa.

## **II. Zapewnienie wymogu jawności przy gospodarowaniu nieruchomościami w trybie przetargowym i bezprzetargowym:**

1. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia/oddania do używania w trybie bezprzetargowym, omówienie praktycznej problematyki publikacji wykazu, zmiany treści wykazu, określania ceny nieruchomości oraz wyznaczania terminu na realizację prawa pierwszeństwa.
2. Czy wykaz nieruchomości powinien być ogłoszony po uzyskaniu uchwały/zarządzenia zezwalającego na zbycie czy też musi być ogłoszony przed taką uchwałą. Czy uchwała/zarządzenie wydane przed wykazem jest nieważna? Omówienie orzecznictwa i aktualnej praktyki w tym zakresie.
3. zamiar zbycia nieruchomości jako podstawa ogłaszania wykazu – praktyka stosowania znowelizowanych przepisów.
4. Wykaz nieruchomości, a sprzedaż lokalu na wniosek jego najemcy – odrębności i szczególne regulacje w kontekście prawa pierwszeństwa najemcy na czas nieoznaczony.
5. Zasady podawania do publicznej wiadomości informacji o zmianach i korektach treści wykazu.
6. Wykaz jako załącznik do zarządzenia. Zmiana lub uchylenie zarządzenia jako skutek zmian wykazów oraz rezygnacji ze zbycia nieruchomości.

## **III. Podstawy rozporządzenia nieruchomością publiczną bez przetargu:**

1. Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości publicznej. Praktyczne ujęcie stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących pierwszeństwa jako podstawy do nabycia nieruchomości bez przetargu. Sposób poszerzenia katalogu osób uprawnionych do pierwszeństwa i uwagi praktyczne w tym zakresie.
2. „Nieruchomość przyległa”, „poprawienie warunków zagospodarowania”, „niemożność zagospodarowania jako samodzielnej nieruchomości” – omówienie problematyki w oparciu o aktualne orzecznictwo sądów administracyjnych.
3. Bezprzetargowe zbywanie zabudowanej nieruchomości na rzecz dzierżawców – szczegółowe omówienie aktualnych kierunków interpretacji wprowadzonych zmian.
4. Zbywanie nieruchomości między jednostką samorządu terytorialnego a Skarbem Państwa – odrębności, szczególne regulacje oraz możliwe do wprowadzenia zastrzeżenia w umowie.
5. Nowe obowiązki bezprzetargowego najmu lub dzierżawy na rzecz podmiotów wskazanych w art. 37 ust. 4a u.g.n.

## **2 Dzień**

## **IV. Ogłoszenie, organizacja i przeprowadzenie przetargu oraz rokowań w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia wykonawczego:**

1. Omówienie aktualnej praktyki stosowania przepisów rozporządzenia wykonawczego do u.g.n. w zakresie ogłaszania przetargów.
2. Ustalanie ceny wywoławczej w przetargach i rokowaniach w świetle przepisów u.g.n. oraz wypowiedzi RIO. Wymóg uwzględnienia w cenie podatku VAT, a zasady obliczania minimalnej wysokości wadium oraz postąpienia w przetargu.
3. Aktualność operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny – omówienie informacji pokontrolnych NIK opublikowanych w 2020 i 2021 r.
4. Uczestnik przetargu. Kwalifikowanie osób zainteresowanych do uczestnictwa w przetargu – warunki ustawowe oraz dodatkowe wymogi organizatora przetargu.
5. Małżonkowie, pełnomocnicy, osoby działające wspólnie, spółki i inne osoby prawne jako uczestnicy przetargu. Omówienie istotnych zagadnień prawnych związanych z dopuszczeniem tych kategorii podmiotów do przetargu oraz zawieraniem z nimi umowy sprzedaży po przetargu.
6. Obciążanie nabywcy nieruchomości kosztami jej przygotowania do zbycia, w tym wyceny – aktualne orzecznictwo oraz stanowisko organów kontroli.
7. Art. 39 ugn – praktyczne zastosowanie przepisu w zestawieniu z obowiązkiem publikacji wykazu oraz ewentualnymi zmianami w zakresie wyceny nieruchomości.
8. Rokowania po drugim przetargu – zasady i tryb przeprowadzenia, ustalanie ceny wywoławczej do rokowań oraz dopuszczalne kierunki negocjacji w ramach rokowań.

## **V. Wadium przetargowe:**



1. Omówienie aktualnego orzecznictwa oraz stanowiska NIK w sprawie badania prawidłowości wnoszenia wadium w przetargu.
2. Prawidłowość wniesienia wadium w przypadku wadium wnoszonego przez osobę trzecią, małżonka lub podmioty wspólnie uczestniczące w przetargu.
3. Wniesienie wadium jako podstawa zakwalifikowania uczestnika do przetargu. Pojęcie uczestnika przetargu a identyfikacja podmiotu wnoszącego wadium. Kto jest uczestnikiem przetargu i nabywcą nieruchomości w przypadku małżonków i które z nich musi wnieść wadium w przetargu?

#### **VI. Komisja przetargowa:**

1. Zasady powoływania i funkcjonowania komisji w procedurze przetargowej pozwalające na zapewnienie ważności czynności komisji.
2. Problematyka regulaminu komisji przetargowej oraz zakresu regulacji regulaminowych.

#### **VII. Zamknięcie przetargu i zawarcie umowy w wyniku przetargu:**

1. Rozstrzygnięcie a zamknięcie przetargu – porównanie pojęć i omówienie ich znaczenia w praktyce realizacji przetargów.
2. Podpisanie protokołu z przetargu w przetargu pisemnym i w przetargu ustnym - znaczenie podpisana protokołu jako zdarzenia prawnego w kontekście rozstrzygnięcia/zamknięcia przetargu.
3. Odwołanie z ważnych przyczyn i unieważnienie przetargu – omówienie problematyki z uwzględnieniem orzecznictwa sądów powszechnych i SN.
4. Odstąpienie od zawarcia umowy sprzedaży w wyniku przetargu - jego przesłanki i skutki prawne.
5. Zatrzymanie wadium wpłaconego przez nabywcę wyłonionego w przetargu – jakie są przesłanki prawne pozwalające/nakazujące zatrzymanie wadium.
6. Umowa sprzedaży nieruchomości w wyniku przetargu – czy strony mogą zawrzeć w niej postanowienia nie wynikające z ogłoszenia i z warunków przetargu?

#### **VIII. Przetarg ustny z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej – zagadnienia prawne:**

1. Prowadzenie przetargu ustnego w trybie zdalnym w stanie epidemii lub stanie zagrożenia epidemicznego – obowiązek czy fakultatywne uprawnienie organizatora?
2. Odrębności i szczególne regulacje dotyczące warunków prowadzenia przetargu z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej.
3. Odpowiedzialność organizatora oraz uczestników za awarie lub nieprawidłowe działanie infrastruktury technicznej wykorzystywanej przy przetargu - propozycje rozwiązań i zapisów w ogłoszeniu.
4. Identyfikacja uczestnika przetargu zdalnego i weryfikacja jego tożsamości jako niezbędne warunki prawidłowego przeprowadzenia postępowania – jakie metody i środki mogą być wymagane przez organizatora?
5. Przebieg i zakończenie przetargu zdalnego oraz podpisanie protokołu z przetargu – przedstawienie i omówienie obowiązujących przepisów.

#### **ADRESACI:**

Pracownicy samorządu terytorialnego, w szczególności pracownicy urzędów gmin i urzędów miast zajmujący się zbywaniem nieruchomości, którzy chcą zaktualizować lub usystematyzować swoją praktyczną wiedzę w zakresie przygotowania i prowadzenia czynności zbycia nieruchomości.

#### **PROWADZĄCY:**

Doświadczony trener, od 2008 roku prowadzi wysoko oceniane szkolenia z zakresu gospodarki nieruchomościami publicznymi i obrotu nieruchomościami. Absolwent aplikacji sądowej. Autor kilkudziesięciu publikacji z zakresu gospodarowania nieruchomościami publicznymi, cywilno-prawnych aspektów obrotu nieruchomościami i zamówień publicznych.



## Przetargowe i bezprzetargowe formy zbycia nieruchomości w praktyce, orzecznictwie i stanowiskach organów kontroli



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**11-12 lipca 2022 r.**

**Szkolenie w godzinach 10:00-14:30**



**Cena: 749 PLN netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

### CENA zawiera:

udział w profesjonalnym szkoleniu on-line,  
materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej,  
certyfikat ukończenia szkolenia,  
możliwość konsultacji z trenerem.

### DANE DO KONTAKTU:

FRDL Małopolski Instytut Samorządu Terytorialnego i Administracji  
ul. Floriańska 31, 31-019, Kraków  
**Magdalena Stawiarska**, Kierownik zespołu ds. szkoleń  
tel. +48 12 623 72 44, 575 850 930, [szkolenia@mistia.org.pl](mailto:szkolenia@mistia.org.pl)

## DANE UCZESTNIKA ZGŁASZANEGO NA SZKOLENIE

Nazwa i adres nabywcy  
(dane do faktury)

Nazwa i adres odbiorcy

NIP

Telefon

1. **Imię i nazwisko uczestnika,**  
stanowisko,  
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

2. **Imię i nazwisko uczestnika,**  
stanowisko,  
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

Oświadczam, że szkolenie dla ww. pracowników jest kształceniem zawodowym finansowanym w całości lub co najmniej 70% ze środków publicznych (proszę zaznaczyć właściwe) TAK  NIE

Proszę o certyfikat w formie: Papierowej   
Elektronicznej  e mail.....

Proszę o przesłanie faktury i certyfikatu na adres mailowy:  
.....

Dokonanie zgłoszenia na szkolenie jest równoznaczne z zapoznaniem się i zaakceptowaniem regulaminu szkoleń Fundacji Rozwoju Demokracji Lokalnej zamieszczonym na stronie Organizatora [www.mistia.org.pl](http://www.mistia.org.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia  
na [www.mistia.org.pl](http://www.mistia.org.pl) do 6 lipca 2022 r.**

UWAGA Liczba miejsc ograniczona. O udziale w szkoleniu decyduje kolejność zgłoszeń. Zgłoszenie na szkolenie musi zostać potwierdzone przesłaniem do Ośrodka karty zgłoszenia. Brak pisemnej rezygnacji ze szkolenia najpóźniej na trzy dni robocze przed terminem jest równoznaczny z obciążeniem Państwa należnością za szkolenie niezależnie od przyczyny rezygnacji. Płatność należy uregulować przelewem na podstawie wystawionej i przesłanej FV.

Podpis osoby upoważnionej \_\_\_\_\_

