

## **PRZETARGOWE I BEZPRZETARGOWE ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI W PRAKTYCE I ORZECZNICTWIE**

### **WAŻNE INFORMACJE:**

Podczas proponowanego szkolenia dowiedzą się Państwo, jakie przesłanki przemawiają za stosowaniem przetargowego lub bezprzetargowego trybu zbycia nieruchomości publicznej. Krok po kroku zaprezentujemy ścieżkę organizacji trybu przetargowego odwołując się do praktyki stosowania przepisów rozporządzenia wykonawczego do ugn. Wskażemy w szczegółowy sposób i poddamy analizie najnowsze orzeczenia sądów powszechnych i administracyjnych, jak również stanowisko oraz wytyczne Najwyższej Izby Kontroli zawarte w wynikach kontroli przeprowadzonych w latach 2021 – 2023 roku dotyczących w szczególności zbywania lokali, korzystania z operatów szacunkowych ustalających wartość nieruchomości publicznych i gospodarowania nieruchomościami w ramach zasobów publicznych. **Omówimy również procedury sprzedaży nieruchomości na rzecz wieczystych użytkowników znowelizowane w 2023 roku.**

### **CELE I KORZYŚCI ZE SZKOLENIA:**

- Zdobycie, uzupełnienie, 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.
- Zdobycie wiedzy w przedmiocie odrębności formalnych i wyzwań na styku przepisów i zagadnień technologicznych, jakie wiążą się z organizacją przetargów zdalnych wraz z propozycją rozwiązań zabezpieczających interesy organizatora.
- Poznanie zasad właściwej oceny przesłanek przy wyborze odpowiedniego trybu zbywania nieruchomości i uniknięcia błędów w ogłoszeniu, organizacji i przeprowadzaniu przetargów.

### **PROGRAM:**

#### **Dzień I**

#### **1. Zasady ogólne zbywania nieruchomości publicznych.**

- Zasady prawidłowej gospodarki publicznym zasobem nieruchomości w kontekście informacji pokontrolnych NIK z lat 2021 – 2023. W jakim zakresie obowiązki dotyczące prawidłowej gospodarki zasobem mogą być zastosowane do zbywania nieruchomości?
- 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.
- Sprzedaż bez przetargu, a przetarg ograniczony. W jakich sytuacjach przetarg ograniczony będzie realizował zasadę równego dostępu do nieruchomości dla osób posiadających to samo uprawnienie.
- Przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży jako zdarzenie prawne generujące określone obowiązki po stronie organu.
- Uchwały o zasadach przeznaczania do sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych, a podstawy prawne do przeznaczania (lub odmowy przeznaczania) do sprzedaży nieruchomości w innych sprawach.
- Uchwała/zarządzenie o zgodzie na przeznaczenie nieruchomości do zbycia bez przetargu – zakres oraz ograniczenia kompetencji organu stanowiącego. Omówienie aktualnego orzecznictwa i stanowisk organów kontroli.

- Czy uchwała zezwalająca na bezprzetargowe zbycie nieruchomości oraz zarządzenie organu wykonawczego o przeznaczeniu do zbycia mogą zostać zaskarżone jako naruszające interes prawny osób trzecich - omówienie aktualnego orzecznictwa.
- 2. Zapewnienie wymogu jawności przy gospodarowaniu nieruchomościami w trybie przetargowym i bezprzetargowym.**
- Wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Omówienie praktycznej problematyki publikacji wykazu, zmiany treści wykazu, określania ceny nieruchomości w wykazie oraz wyznaczania terminu na realizację prawa pierwszeństwa.
  - Czy wykaz powinien być sporządzany jeżeli przedmiotem zbycia ma być część nieruchomości (niewyodrębniony lokal mieszkalny lub jedna z kilku działek ewidencyjnych objętych tą samą księgą wieczystą)?
  - 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.
  - Wykaz nieruchomości, a sprzedaż lokalu na wniosek jego najemcy – odrębności i szczególne regulacje w kontekście prawa pierwszeństwa najemcy na czas nieoznaczony.
  - Zasady podawania do publicznej wiadomości informacji o zmianach i korektach treści wykazu.
  - Wykaz jako załącznik do zarządzenia. Zmiana lub uchylene zarządzenia jako skutek zmian wykazów oraz rezygnacji ze zbycia nieruchomości.
- 3. Podstawy rozporządzenia nieruchomością publiczną bez przetargu.**
- 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.
  - „Nieruchomość przyległa”, „poprawienie warunków zagospodarowania”, „niemożność zagospodarowania jako samodzielnej nieruchomości” – omówienie problematyki w oparciu o aktualne orzecznictwo sądów administracyjnych.
  - Bezprzetargowe zbywanie zabudowanej nieruchomości na rzecz dzierżawców – szczegółowe omówienie aktualnych kierunków interpretacji tej podstawy zbycia.
  - Sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym na podstawie wniosku wieczystego użytkownika po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2023r. Omówienie aktualnej praktyki stosowania znowelizowanych przepisów.
- 4. Organizacja i przeprowadzenie rokowań z nabywcą w ramach zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym.**
- Cena nieruchomości zbywanej bez przetargu. Szczegółne zasady ustalania ceny w wykazie oraz toku rokowań. Problematyka podwyższania ceny ponad wartość operatu szacunkowego oraz doliczania kosztów ubocznych do transakcji zbycia.
  - Rokowania w przedmiocie zbycia nieruchomości – cena ustalona w rokowaniach a cena w wykazie. Uzgodnienia w przedmiocie ponoszenia przez nabywcę kosztów wyceny w świetle stanowisk pokontrolnych NIK.
  - Czas prowadzenia rokowań w ramach zbycia bez przetargu. Odstąpienie od rokowań i odstąpienie od zawarcia umowy pomimo podpisanego protokołu z rokowań? Czy jest to prawnie dopuszczalne?
  - Aktualność operatu szacunkowego w procedurach zbywania nieruchomości bez przetargu – ustalenie ceny na podstawie nieaktualnego operatu w dokumentach pokontrolnych NIK.
  - Czy sprzedaż nieruchomości na podstawie żądania wieczystego użytkownika, na podstawie przepisów epizodycznych wprowadzonych nowelizacją z 2023r. to sprzedaż bezprzetargowa? W jakim zakresie do realizacji żądania możemy stosować przepisy o sprzedaży bezprzetargowej?
  - Rozliczenie nakładów a udzielenie bonifikaty przy sprzedaży bez przetargu – omówienie poglądów NIK.
  - Rozkładanie ceny sprzedaży nieruchomości na raty – praktyczne stosowanie przepisów art. 12a i art. 70 ugn.
  - Czy rozłożenie ceny na raty może być pomocą publiczną? – praktyczne omówienie zagadnienia.

## Dzień II

- 5. Ogłoszenie, organizacja i przeprowadzenie przetargu oraz rokowań w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia wykonawczego.**
- Ustalanie ceny wywoławczej w przetargach i rokowaniach w świetle przepisów ugn oraz wypowiedzi NIK. Wymóg uwzględnienia w cenie podatku VAT, a zasady obliczania minimalnej wysokości wadium oraz postąpienia w przetargu;
  - Aktualność operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny – omówienie informacji pokontrolnych NIK opublikowanych w latach 2021 - 2023.
  - Uczestnik przetargu. Kwalifikowanie osób zainteresowanych do uczestnictwa w przetargu – warunki ustawowe oraz dodatkowe wymogi organizatora przetargu.
  - 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.
  - Art. 39 ugn – praktyczne zastosowanie przepisu w zestawieniu z obowiązkiem publikacji wykazu oraz ewentualnymi zmianami w zakresie wyceny nieruchomości.
  - Rokowania po drugim przetargu – zasady i tryb przeprowadzenia, ustalanie ceny wywoławczej do rokowań oraz dopuszczalne kierunki negocjacji w ramach rokowań.
- 6. Wadium przetargowe.**
- Omówienie aktualnego orzecznictwa oraz stanowiska NIK w sprawie badania prawidłowości wnoszenia wadium w przetargu.
  - Prawidłowość wniesienia wadium w przypadku wadium wnoszonego przez osobę trzecią, małżonka lub podmioty wspólnie uczestniczące w przetargu.
  - 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?
- 7. Komisja przetargowa.**
- Zasady powoływania i funkcjonowania komisji w procedurze przetargowej pozwalające na zapewnienie ważności czynności komisji.
  - Problematyka regulaminu komisji przetargowej oraz zakresu regulacji regulaminowych.
- 8. Zamknięcie przetargu i zawarcie umowy w wyniku przetargu.**
- Rozstrzygnięcie a zamknięcie przetargu – porównanie pojęć i omówienie ich znaczenia w praktyce realizacji przetargów.
  - Podpisanie protokołu z przetargu w przetargu pisemnym i w przetargu ustnym - znaczenie podpisania protokołu jako zdarzenia prawnego w kontekście rozstrzygnięcia/zamknięcia przetargu.
  - Odwołanie z ważnych przyczyn i unieważnienie przetargu – omówienie problematyki z uwzględnieniem orzecznictwa sądów powszechnych i SN.
  - Odstąpienie od zawarcia umowy sprzedaży w wyniku przetargu - jego przesłanki i skutki prawne.
  - Zatrzymanie wadium wpłaconego przez nabywcę wyłonionego w przetargu. Jakie są przesłanki prawne pozwalające/nakazujące zatrzymanie wadium.
  - Umowa sprzedaży nieruchomości w wyniku przetargu. Czy strony mogą zawrzeć w niej postanowienia nie wynikające z ogłoszenia i z warunków przetargu?

### **ADRESACI:**

Pracownicy urzędów gmin, miast, starostw i urzędów marszałkowskich 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 w gospodarce nieruchomościami.

## Przetargowe i bezprzetargowe formy zbycia nieruchomości w praktyce, orzecznictwie



Szkolenie będziemy realizowali **w formie webinarium on line.**



**22-23 stycznia 2024 r.**

**Szkolenie w godzinach 09:30-14:30  
każdego dnia**



**Cena: 825 PLN netto/os. W przypadku zgłoszenia do 5 stycznia cena wynosi 750,00 PLN netto/os.**

Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

### CENA zawiera:

udział w profesjonalnym szkoleniu on-line z możliwością zadawania pytań,  
materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej,  
certyfikat ukończenia szkolenia.

### 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 przesłanie faktury na adres mailowy: .....

Proszę o przesłanie 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 18 stycznia 2024 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 przyczyn rezygnacji. Płatność należy uregulować przelewem na podstawie wystawionej i przesłanej FV.

Podpis osoby upoważnionej \_\_\_\_\_