

## **PRZETARGOWE I BEZPRZETARGOWE ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA I JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO W PRAKTYCE, ORZECZNICTWIE I STANOWISKACH ORGANÓW KONTROLI**

### **WAŻNE INFORMACJE:**

Podczas proponowanego przeanalizujemy kompleksowo zagadnienia z zakresu aktualnych przepisów, orzecznictwa, piśmiennictwa i stanowisk organów kontroli w obszarze bezprzetargowego i przetargowego trybu zbycia nieruchomości publicznych. Podczas omawiania zagadnień wskażemy zagadnienia wspólne oraz różnice i istotne odrębności w praktycznym stosowaniu przepisów przy stosowaniu każdego z ww. trybów zbywania. Wskażemy szczegółowo 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 – 2024 roku dotyczących w szczególności zbywania lokali, korzystania z operatów szacunkowych ustalających wartość nieruchomości publicznych i gospodarowania nieruchomościami w ramach zasobów publicznych.

### **CELE I KORZYŚCI ZE SZKOLENIA:**

- Zdobycie, uzupełnienie, uporządkowanie 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 przepisów.
- Poznanie zasad właściwej oceny przesłanek przy wyborze odpowiedniego trybu zbywania nieruchomości i uniknięcia błędów w ogłoszeniu, organizacji i przeprowadzaniu przetargów.

### **PROGRAM:**

#### **I Dzień**

#### **I. Gospodarka publicznym zasobem nieruchomości jako obowiązek organu stanowiącego:**

1. Publiczne zasoby nieruchomości oraz ich składniki.
2. Podmioty uczestniczące w gospodarce nieruchomościami publicznymi: organ wykonawczy reprezentujący właściciela, jednostka budżetowa, spółka powołana do gospodarowania zasobem lub jego częścią.
3. Definicja nieruchomości gruntowej w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz jej konsekwencje dla gospodarowania zasobem. Czy do działek ewidencyjnych lub lokali nie stanowiących nieruchomości stosujemy przepisy ustawy?
4. Przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży jako zdarzenie prawne generujące określone obowiązki po stronie organu. Czy zamiar przeznaczenia do sprzedaży jest przesłanką nakazującą organowi sporządzenie wykazu?
5. Uchwały o zasadach przeznaczania do sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych, a podstawy prawne do przeznaczenia (lub odmowy przeznaczenia) do sprzedaży nieruchomości w innych sprawach.
6. Uchwała/zarządzenie o zgodzie na przeznaczenie nieruchomości do zbycia bez przetargu – zakres oraz ograniczenia kompetencji organu stanowiącego. Omówienie aktualnego orzecznictwa i stanowisk organów kontroli.

7. Czy uchwała zezwalająca na bezprzetargowe zbycie nieruchomości oraz zarządzenie organu wykonawczego o przeznaczeniu do zbycia mogą zostać zaskarżone i jakie podstawy zaskarżenia sądy uznają za skuteczne - omówienie aktualnego orzecznictwa.

## **II. Zapewnienie wymogu jawności przy gospodarowaniu nieruchomościami:**

1. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia, oraz oddania w najem, dzierżawę lub użyczenie. Omówienie praktycznej problematyki publikacji wykazu, zmiany treści wykazu, określania ceny nieruchomości w wykazie oraz wyznaczania terminu na realizację prawa pierwszeństwa.
2. 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)?
3. 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.
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 uchylene zarządzenia jako skutek zmian wykazów oraz rezygnacji ze zbycia nieruchomości.

## **II Dzień**

### **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. Zbycie w trybie bezprzetargowym udziału we współwłasności nieruchomości – przepisy, praktyka, orzecznictwo.
4. Bezprzetargowe zbywanie zabudowanej nieruchomości na rzecz dzierżawców – szczegółowe omówienie aktualnych kierunków interpretacji tej podstawy zbycia.
5. Zwolnienie z przetargu przy sprzedaży nieruchomości na rzecz podmiotów przeznaczających całość zysków na działalność statutową a podstawa do zbycia bez przetargu nieruchomości na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego. Omówienie obu podstaw do zbycia bezprzetargowego oraz relacji między przepisami i przesłanek do ich zastosowania.

### **IV. Organizacja i przeprowadzenie rokowań z nabywcą w ramach zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym:**

1. Cena nieruchomości zbywanej bez przetargu. Szczególne zasady ustalania ceny w wykazie oraz toku rokowań. Problematyka podwyższania ceny ponad wartość operatu szacunkowego oraz doliczania kosztów ubocznych do transakcji zbycia.
2. 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.
3. 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?
4. Aktualność operatu szacunkowego w procedurach zbywania nieruchomości bez przetargu – ustalenie ceny na podstawie nieaktualnego operatu w dokumentach pokontrolnych NIK.

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

1. Omówienie aktualnej praktyki stosowania przepisów rozporządzenia wykonawczego do ugn w zakresie ogłaszania przetargów;
2. 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;
3. Aktualność operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny – omówienie informacji pokontrolnych NIK opublikowanych w latach 2021 - 2023.
4. 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;
5. Art. 39 ugn – praktyczne zastosowanie przepisu w zestawieniu z obowiązkiem publikacji wykazu oraz ewentualnymi zmianami w zakresie wyceny nieruchomości;
6. Rokowania po drugim przetargu – zasady i tryb przeprowadzenia, ustalanie ceny wywoławczej do rokowań oraz dopuszczalne kierunki negocjacji w ramach rokowań;

## **VI. Wadium przetargowe w przetargu na nieruchomości publicznej:**

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?

## **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 podpisania 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?

### **ADRESACI:**

Szkolenie jest skierowane przede wszystkim do pracowników samorządu terytorialnego, w szczególności zaś pracowników urzędów gmin i urzędów miast zajmujących 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 zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w praktyce, orzecznictwie i stanowiskach organów kontroli



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**21-22 maja 2026 r.**

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



**Cena: 770 zł netto/os. W przypadku zgłoszenia do 7 maja 2026 r. cena wynosi 695 zł 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:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej im. Jerzego Regulskiego, MISTiA  
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

Faktura zostanie wystawiona jako faktura ustrukturyzowana w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF).

Uwagi: .....

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 przestać poprzez formularz zgłoszenia  
na [www.mistia.org.pl](http://www.mistia.org.pl) lub mailem na [szkolenia@mistia.org.pl](mailto:szkolenia@mistia.org.pl) do 18 maja 2026 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 faktury w KSeF.**

Podpis osoby upoważnionej \_\_\_\_\_