

Specjalista do spraw gospodarki nieruchomościami

CELE I KORZYŚCI

- Zdobędziesz wiedzę na temat obowiązujących przepisów dotyczących gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości.
- Poznasz aktualne, ugruntowane orzecznictwo sądów powszechnych i administracyjnych, a tym samym zapoznasz się z najczęściej stwierdzanymi przez sądy błędami i nieprawidłowościami w czynnościach organu gospodarującego zasobem.
- Zapoznasz się z aktualnymi stanowiskami organów kontroli (RIO oraz NIK) w zakresie gospodarowania nieruchomościami publicznymi, a przez to doberman takich działań i kierunków praktyki, które obniżą ryzyko stwierdzenia nieprawidłowości przez te organy.
- Nabędziesz umiejętność systemowego patrzenia na zadania organu i obowiązki w zakresie gospodarowania nieruchomościami, co może pozwolić na wdrożenie spójnych, planowych i celowych działań na zasobie.

PROGRAM SZKOLENIA

WAŻNE INFORMACJE O KURSIE:

5-cio dniowy program kursu pozwala na kompleksowe zapoznanie z tematyką gospodarowania nieruchomościami publicznymi i jego najistotniejszymi kwestiami. W ciągu poszczególnych dni przybliżymy najważniejsze aspekty gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości poczynając od zasad ogólnych, poprzez dopuszczalne formy gospodarowania (umowy najmu, dzierżawy, użyczenia) i zbywania nieruchomości - przetarg i tryb bezprzetargowy) a kończąc na zagadnieniach związanych z udzielaniem i żądaniem zwrotu bonifikaty. Przy każdym z tych zagadnień przytaczane będą orzeczenia sądów oraz wyniki kontroli NIK i RIO wskazujące na najczęściej popełniane błędy i nieprawidłowości. Kurs zakończy się testem, weryfikującym zdobytą wiedzę.

Dzień I 6 lutego 2025 r. Zasady ogólnie gospodarowania nieruchomościami publicznymi.

- 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 niestanowiących nieruchomości stosujemy przepisy ustawy?
 4. Zasady prawidłowej gospodarki publicznym zasobem nieruchomości w kontekście informacji pokontrolnych NIK z lat 2021 – 2024.
 5. 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.
 6. Przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży jako zdarzenie prawne generujące określone obowiązki po stronie organu.
 7. 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.

8. Uchwała/zarządzenie o zgodzie na przeznaczenie nieruchomości do zbycia bez przetargu – zakres oraz ograniczenia kompetencji organu stanowiącego. Omówienie aktualnego orzecznictwa i stanowisk organów kontroli.
9. Czy uchwała zezwalająca na bezprzetargowe zbycie nieruchomości oraz zarządzenie organu wykonawczego o przeznaczeniu do zbycia mogą zostać zaskarżone jako naruszające interes prawny - 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 uchylenie zarządzenia jako skutek zmian wykazów oraz rezygnacji ze zbycia nieruchomości.

Dzień II 13 lutego 2025 r. Rozporządzanie nieruchomością publiczną bez przetargu.

I. 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 tej podstawy zbycia.
4. Bezprzetargowa sprzedaż nieruchomości na rzecz podmiotów non profit – praktyczne omówienie przesłanek zastosowania przepisu.
5. Przedstawienie pozostałych przesłanek ustawowych pozwalających na zastosowanie trybu bezprzetargowego do zbycia nieruchomości.

II. 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.
5. Rozliczenie nakładów a udzielenie bonifikaty przy sprzedaży bez przetargu – omówienie poglądów NIK.
6. Rozkładanie ceny sprzedaży nieruchomości na raty – praktyczne stosowanie przepisów art. 12a i art. 70 ugn.
7. Czy rozłożenie ceny na raty może być pomocą publiczną? – praktyczne omówienie zagadnienia.

Dzień III 20 lutego 2025 r. Zbywanie nieruchomości publicznych w drodze przetargu.

- I. 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 - 2024.
 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. Art. 39 ugn – praktyczne zastosowanie przepisu w zestawieniu z obowiązkiem publikacji wykazu oraz ewentualnymi zmianami w zakresie wyceny nieruchomości.
 7. Rokowania po drugim przetargu – zasady i tryb przeprowadzenia, ustalanie ceny wywoławczej do rokowań oraz dopuszczalne kierunki negocjacji w ramach rokowań.
- II. 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?
- III. 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.
- IV. 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 niewynikające z ogłoszenia i z warunków przetargu.

Dzień IV 27 lutego 2025 r. Udzielanie bonifikaty od ceny zbycia nieruchomości.

- I. Podstawowe reguły interpretacyjne związane z bonifikatą od ceny zbycia nieruchomości:**
1. Zasada zapłaty pełnej ceny za nieruchomość i udzielenie bonifikaty jako wyjątek od tej zasady.
 2. Zasada zwrotu bonifikaty i kwalifikacja wyjątków od zasady zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Odstąpienie od żądania bonifikaty – jakie przesłanki są wystarczające do podjęcia decyzji o odstąpieniu i jak musi wyglądać procedura współdziałania organów gminy.
 3. Zasada waloryzacji kwoty równej udzielonej bonifikacie. Omówienie aktualnie obowiązujących zasad i najnowszego orzecznictwa.
 4. Zasada udzielania bonifikaty za zgodą lub na podstawie uchwały właściwego organu.
- II. Wątpliwości praktyczne dotyczące przesłanek i zasad udzielania bonifikaty:**

1. Dopuszczalność udzielenia bonifikaty przy trybach zbycia innych niż zbywanie bez przetargu. Czy istnieje do tego podstawa prawna?
 2. Obowiązkowa bonifikata przy zbyciu nieruchomości zabytkowej – w jakich przypadkach należy zastosować bonifikatę i czy można żądać jej zwrotu? Jak definiować zwrot nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków: czy część nieruchomości czy np. zabytkowy park pałacowy musi być objęty bonifikatą?
 3. Osoba bliska a obowiązek zwrotu bonifikaty. Kto jest a kto nie jest osobą bliską i czy rodzaj umowy zawartej między osobami bliskimi ma znaczenie dla zwrotu bonifikaty?
 4. Problem dziedziczenia obowiązku zwrotu bonifikaty – prezentacja najnowszych orzeczeń SN.
- III. Dochodzenie zwrotu należności z tytułu bonifikaty w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:**

1. Przeznaczenie nieruchomości na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty – omówienie aktualnego orzecznictwa sądów w zakresie zmiany sposobu korzystania z nieruchomości zakupionych z bonifikatą.
2. Zbycie nieruchomości/lokalu w drodze umowy zamiany a żądanie zwrotu bonifikaty – czy każda umowa zamiany uniemożliwia wezwanie do zwrotu bonifikaty?
3. Przeznaczenie części środków ze sprzedaży lokalu na nabycie innego lokalu lub nieruchomości mieszkaniowej. Wydatki na remont, spłatę kredytu, umowy rezerwacyjne i deweloperskie a obowiązek żądania zwrotu bonifikaty – prezentacja aktualnego orzecznictwa.
4. Tryb dochodzenia zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Jaki jest cel i znaczenie prawne żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie? Dlaczego organ nie powinien wykonywać działań zmierzających do zwrotu w terminie 12 miesięcy od zbycia nieruchomości?
5. Przedawnienie roszczenia obejmującego zwrot udzielonej bonifikaty – w jaki sposób zapobiec przedawnieniu należności gminy i jakie czynności zawieszają lub przerywają bieg tego przedawnienia.
6. Sposoby zabezpieczenia zwrotu bonifikaty – w tym w szczególności poprzez wpis hipoteki w księdze wieczystej.
7. Umorzenie, rozłożenia na raty bądź odroczenia spłaty należności obejmującej kwotę równą udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Dzień V 28 lutego 2025 r Oddawanie nieruchomości publicznych do używania.

- I. Zagadnienia wspólne dotyczące oddawania nieruchomości publicznych do używania oraz bezumownego władania nieruchomością publiczną:**
1. Zawieranie umów na czas oznaczony do 3 lat po umowie zawartej na czas do 3 miesięcy. Aneksowanie (przedłużanie) umów do 3 lat i powyżej 3 lat. Omówienie akceptowanych przez organy kontroli kierunków działań w świetle przepisów u.g.n. oraz przepisów kompetencyjnych w ustawach samorządowych.
 2. Zawieranie umów o używanie nieruchomości publicznej w świetle zasady prawidłowej gospodarki i wynikających z niej obowiązków dla organów gospodarujących zasobem. Omówienie wniosków NIK po kontrolach przeprowadzonych w latach 2020 – 2022.
 3. W jaki sposób umowa najmu, dzierżawy i użyczenia może zabezpieczać interes prawny i finansowy właściciela oddającego nieruchomość do korzystania podmiotom prywatnym?
 4. Definicja posiadania rzeczy wraz z praktycznym odniesieniem do nieruchomości publicznej – jakie stany faktyczne wyłączają posiadanie nieruchomości? Czy do posiadania konieczne jest stałe przebywanie na nieruchomości?
 5. Posiadanie samoistne i posiadanie zależne – podstawowe kryteria rozróżnienia oraz omówienie dowodów mogących potwierdzić posiadanie zależne.
 6. Dobra i zła wiara posiadacza oraz jej wpływ na zakres ochrony prawnej i obowiązków posiadacza. Jakie obowiązki wobec właściciela ma posiadacz w dobrej wierze, a jakie są obowiązki posiadacza w złej wierze?
 7. Objęcie nieruchomości publicznej we władanie bez umowy – skutki oraz dopuszczalne kierunki działania właściciela.
 8. Bezumowne korzystanie z nieruchomości po ustaniu lub rozwiązaniu umowy – zasady i tryb postępowania właściciela lub zarządcy nieruchomości.
 9. Wyjaśnienie wątpliwości prawnych co do statusu prawnego podmiotu władającego z nieruchomością tj. ustalenie czy nie powstał po jego stronie tytuł prawny do korzystania z nieruchomości.

10. Omówienie wybranych podstaw nawiązania umowy o korzystanie z nieruchomości z innym podmiotem, niż dotychczasowy najemca lub dzierżawca: wstąpienie w stosunek najmu, dziedziczenie najmu/dzierżawy jako prawa majątkowego, nawiązanie umowy najmu wobec zgody na dalsze korzystanie z nieruchomości.
11. Roszczenie o zwrot/wydanie nieruchomości - omówienie konstrukcji roszczenia oraz warunków jego skutecznej realizacji.

II. Umowa najmu nieruchomości publicznej:

1. Istotne postanowienia umowy najmu nieruchomości publicznej.
2. Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy najmu oraz rozliczenie nakładów na rzecz najmowaną – przedstawienie i omówienie podstawowych zasad działania organu reprezentującego podmiot gospodarujący nieruchomościami.

III. Umowa dzierżawy nieruchomości publicznej:

1. Istotne postanowienia umowy dzierżawy – co odróżnia dzierżawę od najmu, jakie rzeczy właściciel może oddawać w dzierżawę, a jakie w najem?
2. Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy dzierżawy oraz rozliczenie nakładów na rzecz dzierżawioną.
3. Dzierżawa nieruchomości rolnej stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.
4. Szczególne warunki i sposób wykonywania dzierżawy, której przedmiotem jest nieruchomość rolna – omówienie przepisów kodeksu cywilnego oraz przepisów szczególnych.
5. Prawo pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnej – przesłanki powstania prawa pierwokupu oraz sposób jego realizacji.

IV. Oddanie nieruchomości publicznej w użyczenie:

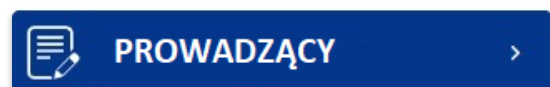
1. Istotne postanowienia umowy użyczenia.
2. Zgoda organu stanowiącego na oddanie nieruchomości w użyczenie – czy jest konieczna i czy może zastrzegać warunki użyczenia?
3. Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy użyczenia oraz rozliczenia nakładów na przedmiot użyczenia.

V. Obciążanie posiadacza należnościami na korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego – aspekty praktyczne:

1. Odszkodowanie a wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego – porównanie świadczeń z punktu widzenia gminy lub Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Wyliczenie wysokości dochodzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.
3. Ustalanie zasad rozliczeń za bezumowne korzystanie z nieruchomości w umowie najmu, dzierżawy, użyczenia. Czy właściciel dysponuje nieograniczoną możliwością narzucania wysokości takiego wynagrodzenia?
4. Przedawnienie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości - omówienie zagadnienia na podstawie orzecznictwa dotyczącego gospodarowania publicznym zasobem nieruchomości.



Szkolenie jest skierowane przede wszystkim do pracowników samorządu i organów Skarbu Państwa zajmujących się gospodarowaniem zasobami, szczególnie pracowników rozpoczynających pracę lub chcących usystematyzować swoją wiedzę na ten temat np. w związku z zarządzaniem jednostką organizacyjną urzędu realizującą działania z zakresu gospodarowania nieruchomościami.



Doświadczony trener, od 2008 roku prowadzi wysoko oceniane szkolenia z zakresu gospodarki nieruchomościami publicznymi i obrotu nieruchomościami. Absolwent studiów doktoranckich na Wydziale Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego. Absolwent aplikacji sądowej (egzamin sędziowski złożony w 2008 roku). Autor kilkudziesięciu publikacji z zakresu gospodarowania nieruchomościami publicznymi i cywilno-prawnych aspektów obrotu nieruchomościami.

Kurs: Specjalista do spraw gospodarki nieruchomościami



Kurs będziemy realizowali w formie webinarium online.



6, 13, 20, 27, 28 lutego 2025 Kurs każdego dnia w godzinach 9:30-14:30



Cena: 1950 zł netto/os. Przy zgłoszeniu do 17 stycznia 2025 cena szkolenia 1750 zł netto/os. Udział w kursie zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

CENA

zawiera:

udział w profesjonalnym kursie online z możliwości zadawania pytań,
materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej,
certyfikat ukończenia szkolenia.

Dane do kontaktu:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej im. Jerzego Regulskiego
ul. Jelinka 6, 00-680 Warszawa

Elżbieta Silny 725 302 313 (316), elsilny@frdl.szczecin.pl; centrum@frdl.szczecin.pl

Andrzej Pożyczka tel. 725 302 319, andrzej.pozyczka@frdl.szczecin.pl

Katarzyna Nowak, tel. 32 253 63 77, katarzyna.nowak@okst.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.frdl.org.pl oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przestać poprzez formularz zgłoszenia na www.frdl.org.pl do 3 lutego 2025 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 _____