



Białystok, 27.03.2020 r.
Olsztyn, 26.03.2020 r.

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

Cele: przekazanie uczestnikom najbardziej aktualnej wiedzy w obszarze bezprzetargowego i przetargowego trybu zbycia nieruchomości publicznych, z uwzględnieniem zagadnień wspólnych oraz różnic i istotnych odrębności w praktycznym stosowaniu tych przepisów. W ramach szkolenia w sposób szczegółowy zostaną wskazane i poddane analizie najnowsze orzeczenia sądów powszechnych i administracyjnych, jak również stanowiska wyrażane w wystąpieniach organów kontroli, ze szczególnym uwzględnieniem RIO i NIK. Na szkoleniu będą omówione również zmiany przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz innych ustaw, które weszły w życie 22 sierpnia 2018 roku, 19 września 2018 roku, oraz w ciągu 2019 roku, a mają znaczenie dla praktyki zbywania nieruchomości publicznych.

Adresaci szkolenia: pracownicy urzędów gmin i miast zajmujący się zbywaniem nieruchomości, osoby które chcą zaktualizować lub usystematyzować swoją praktyczną wiedzę w zakresie prowadzenia postępowań przetargowych na zbywanie 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.

Program szkolenia:

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 może zostać zaskarżona jako naruszająca 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. Omówienie zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami w zakresie wykazów oraz zasad gospodarowania zasobem nieruchomości, obowiązujących od dnia 23 sierpnia 2017r.
4. zamiar zbycia nieruchomości jako podstawa ogłaszania wykazu – praktyka stosowania znowelizowanych przepisów
5. Wykaz nieruchomości, a sprzedaż lokalu na wniosek jego najemcy – odrębności i szczególne regulacje w kontekście prawa pierwszeństwa najemcy na czas nieoznaczony.
6. Treść wykazu w przypadku umowy zamiany, darowizny czy aport nieruchomości publicznej – omówienie praktycznych konsekwencji zmiany art. 35 ust. 1 od 23 sierpnia 2017r.
7. Zasady podawania do publicznej wiadomości informacji o zmianach i korektach treści wykazu.
8. 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. Roszczenia o nabycie nieruchomości stanowiące podstawę do nabycia nieruchomości z pierwszeństwem – prezentacja oraz analiza przesłanek pozwalających na stwierdzenie istnienia roszczenia.
3. „nieruchomość przyległa”, „poprawienie warunków zagospodarowania”, „niemożność zagospodarowania jako samodzielnej nieruchomości” – omówienie problematyki w oparciu o aktualne orzecznictwo sądów administracyjnych.
4. Zwolnienie z przetargu przy sprzedaży nieruchomości na rzecz podmiotów przeznaczających całość zysków na działalność statutową – przestawienie nowego brzmienia przepisu art. 37 ust. 3 po nowelizacji u.g.n. obowiązującej od 23 sierpnia 2017r.
5. Bezprzetargowe zbywania nieruchomości zabudowanej na rzecz dzierżawców po nowelizacji u.g.n. obowiązującej od 23 sierpnia 2017r. oraz po nowelizacji u.g.n. obowiązującej od 22 sierpnia 2018r. – szczegółowe omówienie nowelizacji przepisów ugn w tym zakresie oraz aktualnych kierunków interpretacji wprowadzonych zmian.
6. Zbycie rzecz byłego użytkownika wieczystego lub jego spadkobiercy - nowa podstawa zbycia nieruchomości bez przetargu – art. 37 ust. 3a pkt.2.
7. Zbywanie nieruchomości między jednostką samorządu terytorialnego a Skarbem Państwa – odrębności, szczególne regulacje oraz możliwe do wprowadzenia zastrzeżenia w umowie.
8. Aktualne kierunki interpretacji przesłanek do zbycia nieruchomości na rzecz kościołów i związków wyznaniowych oraz na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.g.n.
9. Nowe obowiązki w bezprzetargowego najmu lub dzierżawy na rzecz podmiotów wskazanych w art. 37 ust. 4a u.g.n., obowiązujące od dnia 19 września 2018r.

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

Omówienie aktualnej praktyki stosowania nowych przepisów rozporządzenia wykonawczego do ugn w zakresie ogłaszania przetargów;

1. Ustalanie ceny wywoławczej w przetargach i rokowaniach w świetle przepisów ugn oraz wypowiedzi RIO. Wymóg uwzględnienia w cenie podatku VAT, a zasady obliczania minimalnej wysokości wadium oraz postąpienia w przetargu;
2. Obciążanie nabywcy nieruchomości kosztami jej przygotowania do zbycia, w tym wyceny – aktualne orzecznictwo oraz stanowisko organów kontroli,
3. Art. 39 ugn – praktyczne zastosowanie przepisu w zestawieniu z obowiązkiem publikacji wykazu oraz ewentualnymi zmianami w zakresie wyceny nieruchomości;
4. 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. Zasady zwrotu wadium, w tym wniesionego przez osobę trzecią, lub wpłaconego gotówką w kasie;
4. Problem opodatkowania wadium podatkiem VAT oraz naliczania VAT w przypadku zaliczenia wadium na poczet ceny nabycia nieruchomości – omówienie zagadnienia w kontekście przepisów ugn dotyczących dokonywania czynności 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. Odwołanie z ważnych przyczyn i unieważnienie przetargu – omówienie problematyki z uwzględnieniem orzecznictwa sądów powszechnych i SN;
2. Tryb zawiadomienia nabywcy wyłonionego w przetargu o miejscu i terminie zawarcia aktu notarialnego – praktyka a wymogi ustawy.

VIII. Problematyka stosowania przepisów RODO w toku postępowań realizowanych w trybie przetargu i trybie bezprzetargowym

1. Cel przetwarzania danych osobowych przez podmiot zbywający – omówienie przepisów RODO oraz motywów rozporządzenia precyzujących zakres celów przetwarzania i wystąpień UODO w tym zakresie;
2. Podstawy prawne legalizujące przetwarzanie danych uczestnika rokowań, a następnie nabywcy wyłonionego w wyniku rokowań bezprzetargowych. Zestawienie zgody podmiotu danych oraz celu wynikającego z przepisu prawa i celu niezbędności do zawarcia i wykonania umowy;
3. Obowiązki informacyjne zbywającego - organizatora rokowań bezprzetargowych jako administratora danych osobowych i sposoby ich wykonania zgodnie z RODO w dokumentacji procedury zbycia nieruchomości.



FORMULARZ ZGŁOSZENIOWY

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

TERMIN I GODZINY SZKOLENIA:

Białystok: 27 marca 2020 r.; godz. 10.00 – 15.00.

Olsztyn: 26 marca 2020 r.; godz. 10.00 – 15.00.

MIEJSCE SZKOLENIA:

Białystok, sala szkoleniowa FRDL-PC, ul. Choroszczańska 31

Olsztyn, Warmińsko-Mazurska Agencja Rozwoju Regionalnego S. A., plac Generała Józefa Bema 3

CENA: 389 zł przy zgłoszeniu do 12 marca. Po 12 marca 420 zł.

Rabat: w przypadku zgłoszeniu dwóch i więcej os. z tej samej Instytucji naliczony zostanie rabat w wysokości **20 zł/os.**

Formularz prosimy wysłać mailem: frdl-pc@frdl.bialystok.pl lub faksem na nr 85 732 94 84 do 19 marca 2020 r.

Miejsce szkolenia: BIAŁYSTOK OLSZTYN *Prosimy o zaznaczenie lokalizacji*

Dane do faktury:

Nabywca..... Odbiorca.....

Adres..... Adres.....

NIP.....

L.p.	Imię i nazwisko	Dział/Wydział	Tel. kontaktowy	e-mail
1.				
2.				
3.				

Oświadczam, że szkolenie dla ww. pracowników jest kształceniem zawodowym lub przekwalifikowaniem zawodowym finansowanym w całości lub co najmniej 70% ze środków publicznych w związku z tym - usługa zwolniona jest z podatku VAT.

.....
podpis zgłaszającego uczestników

Szanowni Państwo! Informujemy, że każde organizowane przez nas szkolenie potwierdzone/odwoływane jest mailowo i telefonicznie. W razie braku takiej informacji, zalecamy kontakt na 3 dni przed terminem realizacji szkolenia celem upewnienia się, że Państwa zgłoszenie dotarło. Cena zawiera materiały szkoleniowe, zaświadczenie o ukończeniu szkolenia, lunch i serwis kawowy. Rezygnacja z uczestnictwa w szkoleniu może nastąpić telefonicznie/pisemnie na 2 dni robocze przed planowanym terminem szkolenia. W przypadku **rezygnacji** z potwierdzonego wcześniej uczestnictwa Centrum obciąży instytucje