

## **Najczęstsze błędy i nieprawidłowości związane z bezprzetargowym zbywaniem nieruchomości publicznych**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

Podczas proponowanego szkolenia przeanalizowane zostaną aktualne zagadnienia z zakresu bezprzetargowego trybu zbycia nieruchomości publicznych oraz oddania ich do używania w postaci najmu i dzierżawy. 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 przeprowadzonych w latach 2020 oraz 2021.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Zdobyć, uporządkować i aktualizację wiedzy z zakresu procedur bezprzetargowego trybu zbywania nieruchomości.
- Poznać przepisów, orzecznictwa, piśmiennictwa i stanowisk organów kontroli w obszarze bezprzetargowego trybu zbycia nieruchomości publicznych.
- Udział w zajęciach pozwoli uczestnikom na właściwą ocenę przesłanek opowiadających się za zastosowaniem trybu bezprzetargowego, zasad ustalania ceny na podstawie operatu szacunkowego i udzielenie bonifikaty.

### **PROGRAM:**

- I. Zasady ogólne stosowania bezprzetargowego trybu zbywania oraz oddawania nieruchomości publicznych do używania (użytkowanie, najem i dzierżawa).**
  1. Planowość i celowość przy zbywaniu nieruchomości publicznych w świetle informacji o wynikach kontroli Najwyższej Izby Kontroli.
  2. 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.
  3. Sprzedaż bez przetargu a przetarg ograniczony. W jakich sytuacjach przetarg ograniczony będzie realizował zasadę równego dostępu do nieruchomości dla osób posiadających to samo uprawnienie.
  4. Uchwała/zarządzenie o zgodzie na przeznaczenie nieruchomości do zbycia bez przetargu – zakres oraz ograniczenia kompetencji organu stanowiącego. Omówienie aktualnego orzecznictwa i stanowisk organów kontroli.
  5. 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 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. Przeznaczenie nieruchomości do zbycia 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. Treść wykazu w przypadku umowy zamiany, darowizny czy aport nieruchomości publicznej – omówienie praktycznych konsekwencji zmiany.
  6. Zasady podawania do publicznej wiadomości informacji o zmianach i korektach treści wykazu.

7. Wykaz jako załącznik do zarządzenia. Zmiana lub uchylenie zarządzenia jako skutek zmian wykazów oraz rezygnacji ze zbycia nieruchomości.
8. Praktyka sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazu przy kolejnym zbyciu tej samej nieruchomości. Kiedy można zrezygnować z wykazu i czy można modyfikować treść wykazu w przypadku kolejnego 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. Zwolnienie z przetargu przy sprzedaży nieruchomości na rzecz podmiotów przeznaczających całość zysków na działalność statutową.
4. Bezprzetargowe zbywanie nieruchomości zabudowanej na rzecz dzierżawców po nowelizacji u.g.n. obowiązującej od 23 sierpnia 2017 r. oraz po nowelizacji u.g.n. obowiązującej od 22 sierpnia 2018 r. – szczegółowe omówienie nowelizacji przepisów ugn w tym zakresie oraz aktualnych kierunków interpretacji wprowadzonych zmian.
5. Zbycie rzeczy byłego użytkownika wieczystego lub jego spadkobiercy - nowa podstawa zbycia nieruchomości bez przetargu – art. 37 ust. 3a pkt.2.
6. Zbywanie nieruchomości między jednostką samorządu terytorialnego a Skarbem Państwa – odrębności, szczególne regulacje oraz możliwe do wprowadzenia zastrzeżenia w umowie.
7. Nowe obowiązki bezprzetargowego najmu lub dzierżawy na rzecz podmiotów wskazanych w art. 37 ust. 4a u.g.n.

### **IV. Uzgodnienie warunków oraz zawarcie umowy 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.

#### **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 bez zastosowania trybu przetargowego.

#### **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.



## Najczęstsze błędy i nieprawidłowości związane z bezprzetargowym zbywaniem nieruchomości publicznych



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**13 grudnia 2022 r.**      Szkolenie w godzinach 10.00-14.00



**Cena: 360 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:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej Podlaskie Centrum  
ul. Wrocławska 51, 15-644 Białystok  
tel.: 85 732 17 88 | fax: 85 732 94 84  
mail: [frdl-pc@frdl.bialystok.pl](mailto:frdl-pc@frdl.bialystok.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:      Elektronicznej  e mail.....

Proszę o przesłanie faktury 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.bialystok.pl](http://www.frdl.bialystok.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na [frdl-pc@frdl.bialystok.pl](mailto:frdl-pc@frdl.bialystok.pl)  
do 8 grudnia 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 \_\_\_\_\_