

ZAPRASZAMY NA SZKOLENIE ON-LINE

Najczęstsze błędy i nieprawidłowości związane z bezprzetargowym zbywaniem nieruchomości publicznych

w świetle aktualnego orzecznictwa oraz poglądów organów kontroli

20.10.2023 r.



PROGRAM SZKOLENIA:

I. Zasady ogólne stosowania bezprzetargowego trybu zbywania oraz oddawania nieruchomości publicznych do użytkowania (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 użytkowania 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 rzecz 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 w bezprzetargowym 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.

Korzyści

Celem szkolenia jest przekazanie uczestnikom najbardziej aktualnej wiedzy w obszarze bezprzetargowego trybu zbycia oraz oddania do użytkowania (najem i dzierżawa) nieruchomości publicznych.

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 przeprowadzonych w latach 2020 – 2022.

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 bez zastosowania trybu przetargowego.

Osoba do kontaktu

Agnieszka Skwarzynska

Tel. 81 745 06 00

Tel. kom. 514 062 750

e-mail:

a.skwarzynska@fundacja-pan.lublin.pl

Wykładowca

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 wielu publikacji z zakresu gospodarowania nieruchomościami publicznymi, cywilno-prawnych aspektów obrotu nieruchomościami i zamówień publicznych.

Termin

20 października 2023 r., godz. 10.00 – 14.00

Miejsce szkolenia

Szkolenie realizowane będzie w formie on-line. Przed szkoleniem otrzymają Państwo na adres mailowy **link do platformy szkoleniowej**. Platforma umożliwi komunikację pomiędzy wykładowcą a uczestnikami za pośrednictwem czatu. Platforma szkoleniowa jest dostępna przez przeglądarkę internetową na dowolnym komputerze i nie wymaga instalowania dodatkowego oprogramowania.

Cena

300 zł netto / os.

Zwolnione z VAT w przypadku finansowania szkolenia przynajmniej w 70% ze środków publicznych.

Cena obejmuje: materiały szkoleniowe i zaświadczenie o ukończeniu szkolenia w wersji elektronicznej

UWAGA! RABAT 10% dla drugiej i kolejnej osoby z tej samej instytucji.

Płatność przelewem podstawie faktury w terminie 14 dni po szkoleniu.

Zgłoszenia

Wypełniony **formularz zgłoszeniowy** prosimy przesłać mailem na adres: a.skwarzynska@fundacja-pan.lublin.pl lub szkolenia@fundacjapan.pl lub poprzez formularz na stronie www.fundacjapan.pl do **17 października 2023 r.**

Uwaga: **Przyjęcie zgłoszenia potwierdza mailowo pracownik Fundacji!** Ilość miejsc ograniczona.

Niezgłoszenie rezygnacji najpóźniej na 2 dni przed terminem szkolenia będzie równoznaczny z obciążeniem Państwa kwotą odpłatności za szkolenie.

Fundacja Polskiej Akademii Nauk zastrzega sobie prawo do odwołania szkolenia w przypadku nie zebrania odpowiedniej liczby uczestników.

FORMULARZ ZGŁOSZENIOWY NA SZKOLENIE ON-LINE

**Najczęstsze błędy związane z bezprzetargowym zbywaniem nieruchomości
20.10.2023 r.**

DANE UCZESTNIKA:

Imię i Nazwisko:	
Stanowisko:	
E-MAIL:	
TELEFON KONTAKTOWY:	

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez Fundację Polskiej Akademii Nauk w celu realizacji mojego zgłoszenia i uczestnictwa w szkoleniu, a także w celu dokonania czynności rozliczeniowych*. Zostałem poinformowany, iż zgoda może zostać przeze mnie wycofana w dowolnym momencie, poprzez wysłanie wiadomości o wycofaniu zgody na adres szkolenia@fundacjapan.pl
(*Brak zgody uniemożliwia realizację zgłoszenia i uczestnictwo w szkoleniu)

.....
podpis uczestnika szkolenia

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez Fundację Polskiej Akademii Nauk w celu informowania mnie drogą elektroniczną o organizowanych szkoleniach. Zgoda dotyczy podanego adresu poczty e-mail. Zostałem poinformowany, iż zgoda może zostać przeze mnie wycofana w dowolnym momencie, poprzez wysłanie wiadomości o wycofaniu zgody na adres szkolenia@fundacjapan.pl

.....
podpis uczestnika szkolenia

DANE DO FAKTURY:

NABYWCA:	
ADRES:	
NIP:	
ODBIORCA:	
ADRES:	

Oświadczam, że uczestnictwo w szkoleniu opłacone jest co najmniej w 70% ze środków publicznych

.....
miejsowość i data

.....
pieczęć instytucji

.....
imię i nazwisko oraz podpis osoby zgłaszającej

**Wypełniony formularz zgłoszeniowy prosimy przesać mailem na adres:
a.skwarzynska@fundacja-pan.lublin.pl lub szkolenia@fundacjapan.pl**