

## **PRZETARGOWE I BEZPRZETARGOWE FORMY ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI W PRAKTYCE, ORZECZNICTWIE I STANOWISKACH ORGANÓW KONTROLI**

### **WAŻNE INFORMACJE:**

Proponujemy Państwu udział w szkoleniu, podczas którego w sposób szczegółowy zostaną omówione różnice oraz przesłanki do stosowania przetargowego czy bezprzetargowego trybu zbycia nieruchomości publicznej. Podczas zajęć w sposób szczegółowy zostaną wskazane i poddane analizie najnowsze orzeczenia sądów powszechnych i administracyjnych, jak również stanowisko oraz wytyczne Najwyższej Izby Kontroli zawarte w wynikach kontroli przeprowadzonych w 2020 i 2021 roku dotyczących zbywania lokali (LBY.430.006.2020), korzystania z operatorów szacunkowych ustalających wartość nieruchomości publicznych i gospodarowania nieruchomościami w ramach zasobów publicznych (LSZ.430.004.2020).

### **CELE I KORZYŚCI ZE SZKOLENIA:**

- Zdobyć, uzupełnić, uporządkować i aktualizację wiedzy z zakresu procedur przetargowego i bezprzetargowego trybu zbywania nieruchomości.
- Poznać przepisy, orzecznictwo, piśmiennictwo i stanowiska organów kontroli w obszarze bezprzetargowego i przetargowego trybu zbycia nieruchomości publicznych z uwzględnieniem zagadnień wspólnych oraz różnic i istotnych odrębności w praktycznym stosowaniu tych przepisów.
- Wskazać odrębności formalnych i wyzwań na styku przepisów i zagadnień technologicznych, jakie wiążą się z organizacją przetargów zdalnych wraz z propozycją rozwiązań zabezpieczających interesy organizatora.
- Poznać zasady właściwej oceny przesłanek przy wyborze odpowiedniego trybu zbywania nieruchomości i uniknięcia błędów w ogłoszeniu, organizacji i przeprowadzaniu przetargów.

### **PROGRAM:**

#### **Dzień I**

#### **1. Zasady ogólne zbywania nieruchomości publicznych:**

- 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.
- Sprzedaż bez przetargu a przetarg ograniczony. W jakich sytuacjach przetarg ograniczony będzie realizował zasadę równego dostępu do nieruchomości dla osób posiadających to samo uprawnienie.
- Uchwała/zarządzenie o zgodzie na przeznaczenie nieruchomości do zbycia bez przetargu. Zakres oraz ograniczenia kompetencji organu stanowiącego. Omówienie aktualnego orzecznictwa i stanowisk organów kontroli.
- Czy uchwała zezwalająca na bezprzetargowe zbycie nieruchomości oraz zarządzenie organu wykonawczego o przeznaczeniu do zbycia bez przetargu mogą zostać zaskarżone jako naruszające interes prawny osób trzecich? Omówienie aktualnego orzecznictwa.

#### **2. Zapewnienie wymogu jawności przy gospodarowaniu nieruchomościami w trybie przetargowym i bezprzetargowym:**

- 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.
- 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.
- Zamiar zbycia nieruchomości jako podstawa ogłaszania wykazu - praktyka stosowania znowelizowanych przepisów.
- Wykaz nieruchomości, a sprzedaż lokalu na wniosek jego najemcy - odrębności i szczególne regulacje w kontekście prawa pierwszeństwa najemcy na czas nieoznaczony.
- Zasady podawania do publicznej wiadomości informacji o zmianach i korektach treści wykazu.
- Wykaz jako załącznik do zarządzenia. Zmiana lub uchylenie zarządzenia jako skutek zmian wykazów oraz rezygnacji ze zbycia nieruchomości.

#### **3. Podstawy rozporządzenia nieruchomością publiczną bez przetargu:**

- 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.
- „Nieruchomość przyległa”, „poprawienie warunków zagospodarowania”, „niemożność zagospodarowania jako samodzielnej nieruchomości” - omówienie problematyki w oparciu o aktualne orzecznictwo sądów administracyjnych.

- Bezprzetargowe zbywanie zabudowanej nieruchomości na rzecz dzierżawców - szczegółowe omówienie aktualnych kierunków interpretacji wprowadzonych zmian.
- Zbywanie nieruchomości między jednostką samorządu terytorialnego a Skarbem Państwa - odrębności, szczególne regulacje oraz możliwe do wprowadzenia zastrzeżenia w umowie.
- Nowe obowiązki bezprzetargowego najmu lub dzierżawy na rzecz podmiotów wskazanych w art. 37 ust. 4a u.g.n.

## **Dzień II**

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

- Omówienie aktualnej praktyki stosowania przepisów rozporządzenia wykonawczego do u.g.n. w zakresie ogłaszania przetargów.
- Ustalanie ceny wywoławczej w przetargach i rokowaniach w świetle przepisów u.g.n. oraz wypowiedzi RIO. Wymóg uwzględnienia w cenie podatku VAT, a zasady obliczania minimalnej wysokości wadium oraz postąpienia w przetargu.
- Aktualność operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny - omówienie informacji pokontrolnych NIK opublikowanych w 2020 i 2021 r.
- Uczestnik przetargu. Kwalifikowanie osób zainteresowanych do uczestnictwa w przetargu – warunki ustawowe oraz dodatkowe wymogi organizatora przetargu.
- 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.
- Obciążanie nabywcy nieruchomości kosztami jej przygotowania do zbycia, w tym wyceny - aktualne orzecznictwo oraz stanowisko organów kontroli.
- Art. 39 ugn - praktyczne zastosowanie przepisu w zestawieniu z obowiązkiem publikacji wykazu oraz ewentualnymi zmianami w zakresie wyceny nieruchomości.
- Rokowania po drugim przetargu - zasady i tryb przeprowadzenia, ustalanie ceny wywoławczej do rokowań oraz dopuszczalne kierunki negocjacji w ramach rokowań.

### **5. Wadium przetargowe:**

- Omówienie aktualnego orzecznictwa oraz stanowiska NIK w sprawie badania prawidłowości wnoszenia wadium w przetargu.
- Prawidłowość wniesienia wadium w przypadku wadium wnoszonego przez osobę trzecią, małżonka lub podmioty wspólnie uczestniczące w przetargu.
- 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?

### **6. Komisja przetargowa:**

- Zasady powoływania i funkcjonowania komisji w procedurze przetargowej pozwalające na zapewnienie ważności czynności komisji.
- Problematyka regulaminu komisji przetargowej oraz zakresu regulacji regulaminowych.

### **7. Zamknięcie przetargu i zawarcie umowy w wyniku przetargu:**

- Rozstrzygnięcie a zamknięcie przetargu - porównanie pojęć i omówienie ich znaczenia w praktyce realizacji przetargów.
- Podpisanie protokołu z przetargu w przetargu pisemnym i w przetargu ustnym - znaczenie podpisania protokołu jako zdarzenia prawnego w kontekście rozstrzygnięcia/zamknięcia przetargu.
- Odwołanie z ważnych przyczyn i unieważnienie przetargu - omówienie problematyki z uwzględnieniem orzecznictwa sądów powszechnych i SN.
- Odstąpienie od zawarcia umowy sprzedaży w wyniku przetargu - jego przesłanki i skutki prawne.
- Zatrzymanie wadium wpłaconego przez nabywcę wyłonionego w przetargu. Jakie są przesłanki prawne pozwalające/nakazujące zatrzymanie wadium?
- Umowa sprzedaży nieruchomości w wyniku przetargu. Czy strony mogą zawrzeć w niej postanowienia niewynikające z ogłoszenia i z warunków przetargu?

### **8. Przetarg ustny z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej – zagadnienia prawne:**

- Prowadzenie przetargu ustnego w trybie zdalnym w stanie epidemii lub stanie zagrożenia epidemicznego - obowiązek czy fakultatywne uprawnienie organizatora?
- Odrębności i szczególne regulacje dotyczące warunków prowadzenia przetargu z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej.
- Odpowiedzialność organizatora oraz uczestników za awarie lub nieprawidłowe działanie infrastruktury technicznej wykorzystywanej przy przetargu - propozycje rozwiązań i zapisów w ogłoszeniu.
- Identyfikacja uczestnika przetargu zdalnego i weryfikacja jego tożsamości jako niezbędne warunki prawidłowego przeprowadzenia postępowania - jakie metody i środki mogą być wymagane przez organizatora?
- Przebieg i zakończenie przetargu zdalnego oraz podpisanie protokołu z przetargu - przedstawienie i omówienie obowiązujących przepisów.

**ADRESACI:** 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.

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



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



6-7 marca 2023 r.

Szkolenie w godzinach 09:30-14:30  
każdego dnia



**Cena: 759 PLN netto/os. W przypadku zgłoszenia do 14 lutego cena wynosi 699,00 PLN 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:**

Ośrodek Kształcenia Samorządu Terytorialnego im. Waleriana Pańki  
ul. Moniuszki 7, 40-005 Katowice  
tel. 32 206 98 43, 206 80 39, 259 86 73, 253 84 09 w. 24  
[renata.bak@okst.pl](mailto:renata.bak@okst.pl) lub [szkolenia@okst.pl](mailto:szkolenia@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.okst.pl](http://www.okst.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na [www.okst.pl](http://www.okst.pl) do 1  
marca 2023 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 \_\_\_\_\_