

## **ZASADY OBROTU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCIAMI PUBLICZNYMI W ŚWIETLE WNIOSKÓW POKONTROLNYCH NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI I NAJNOWSZEGO ORZECZNICTWA**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

Proponujemy Państwu udział w szkoleniu, podczas którego omówimy uczestnikom kluczowe aspekty gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości w oparciu o stanowisko i wytyczne Najwyższej Izby Kontroli zawarte w szczególności w wynikach kontroli przeprowadzonych w 2020 i 2021 roku, a dotyczących zbywania lokali (LBY.430.006.2020) i gospodarowania nieruchomościami w ramach zasobów publicznych (LSZ.430.004.2020). W ramach webinarium zostaną przedstawione i szczegółowo omówione zagadnienia i czynności organów, z którymi - zdaniem NIK - związane były nieprawidłowości dotyczące przygotowania i przeprowadzania procedur zbywania oraz oddawania nieruchomości publicznych do używania (najem, dzierżawa, użyczenie). Na szkoleniu zostaną również przedstawione przepisy, które zostały zmienione lub wprowadzone w wyniku przeprowadzonych kontroli i wystąpień pokontrolnych NIK.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Omówienie głównych zagadnień dotyczących ewidencji nieruchomości zasobu, wykorzystania planu zasobu nieruchomości i planu realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przy realizacji czynności związanych z gospodarowaniem publicznymi zasobami nieruchomości.
- Prezentacja kompetencji i zakresu współdziałania między organem stanowiącym i kontrolnym a wykonawczym.
- Omówienie szczególnie ważnej kwestii przy zbyciu nieruchomości publicznych, jaką jest zasada jawności w gospodarowaniu nieruchomościami publicznymi.
- Zapoznanie ze stanowiskiem Najwyższej Izby Kontroli w zakresie omówionych zagadnień i zdobycie wiedzy w zakresie czynności jakie / lub jakich brak NIK uznaje za nieprawidłowe lub niewystarczające do zabezpieczenia interesów danej jednostki.

### **PROGRAM:**

#### **I. Zasady planowego gospodarowania zasobem nieruchomości publicznych.**

1. Ewidencja nieruchomości zasobu oraz konieczność zapewnienia aktualności danych ewidencji oraz spójności danych z ewidencją księgową - przedstawienie i omówienie wniosków pokontrolnych NIK.
2. Analiza skutków ekonomicznych zbycia nieruchomości z zasobu – podstawa prawna obowiązku przeprowadzenia analizy, zakres i sposób udokumentowania wniosków i rekomendacji – podsumowanie i omówienie orzecznictwa oraz wniosków płynących z wystąpień pokontrolnych NIK.
3. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości samorządowych oraz plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa jako podstawa transparentności i celowości czynności organu:
  - a. Opracowanie i realizacja planu – obowiązek czy dowolność? Skutki braku przygotowania lub realizacji planu.
  - b. Wymagane elementy treści planu i ich znaczenie dla czynności podejmowanych w okresie planowania.
  - c. Zmiany planu w czasie jego obowiązywania – zasady i tryb przeprowadzania zmian oraz sposób informowania o ich dokonaniu.

#### **II. Zasady współdziałania uprawnionych organów w czynnościach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami publicznymi.**

1. Podział kompetencji między organem stanowiącym i kontrolnym (rada, sejmik, wojewoda) a organem wykonawczym (wójt, burmistrz, prezydent miasta, starosta).
2. Omówienie zakresu współdziałania Rady Gminy oraz wójta, burmistrza lub prezydenta miasta w ramach czynności gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w szczególności art. 18 ustawy o samorządzie gminnym.

3. Omówienie zakresu współdziałania starosty i wojewody w ramach gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa.
  4. Uchwała/zarządzenie o zgodzie na przeznaczenie nieruchomości do zbycia w drodze przetargowej i bez przetargu – zakres oraz ograniczenia kompetencji organu stanowiącego. Omówienie aktualnego orzecznictwa i stanowisk organów kontroli.
- III. Zasady ogólne gospodarowania i obrotu nieruchomościami publicznymi.**
1. Zasada prawidłowej gospodarki zasobem, zasada zabezpieczenia interesów prawnych i finansowych jednostki/Skarbu Państwa oraz jej konsekwencje w zakresie konstruowania umów oraz prawidłowych i nieprawidłowych działań organu.
  2. Zasada sprzedaży nieruchomości publicznej w drodze przetargu oraz podstawy do zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej.
  3. Zasada zapewnienia równego dostępu do przedmiotu obrotu oraz jej praktyczne zastosowanie. 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.
- IV. Zasada jawności w gospodarowaniu nieruchomościami publicznymi.**
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. Zamiar zagospodarowania nieruchomości jako podstawa ogłaszania wykazu – praktyka stosowania przepisów w świetle aktualnego orzecznictwa.
  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.
  7. Podstawy odstąpienia od obowiązku sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu z art. 35 u.g.n. W jakich przypadkach organ nie ma obowiązku sporządzania wykazu, szczególnie przy zawieraniu kolejnej umowy lub przystępowaniu do zbycia bez zmiany danych objętych wykazem.
  8. Realizacja jawności w obszarze ogłaszania o postępowaniach, których przedmiotem jest zbycie nieruchomości – z uwzględnieniem przetargu i trybu bezprzetargowego.
  9. Protokół z przetargu oraz protokół rokowań w trybie bezprzetargowym – wymogi NIK.
  10. Nowe obowiązki publikacyjne związane z Biuletynem Informacji Publicznej wprowadzone nowelizacją rozporządzenia wykonawczego do ugn.
- V. Zasada ustalenia ceny nieruchomości publicznej w odniesieniu do wartości rynkowej oraz aktualności wyceny.**
1. Ustalanie ceny sprzedaży nieruchomości w oparciu o wartość nieruchomości. Aktualność wyceny nieruchomości i jej wpływ na dopuszczalność realizacji procedur zbycia z uwzględnieniem trybu przetargu oraz trybu bezprzetargowego.
  2. Dopuszczalność prowadzenia przy sprzedaży rozliczeń związanych z nakładami i innymi wierzytelnościami nabywcy wobec gminy/powiatu/Skarbu Państwa.
  3. Ustalanie ceny wywoławczej w przetargach i rokowaniach po drugim przetargu w świetle przepisów ugn oraz wypowiedzi RIO. Wymóg uwzględnienia w cenie podatku VAT a zasady obliczania minimalnej wysokości wadium oraz postąpienia w przetargu.
  4. Obciążanie nabywcy nieruchomości kosztami jej przygotowania do zbycia, w tym wyceny – aktualne orzecznictwo oraz stanowisko NIK.

**ADRESACI:** Pracownicy samorządu i organów Skarbu Państwa zajmujących się gospodarowaniem zasobami, szczególnie pracowników rozpoczynających pracę lub chcących usystematyzować swoją wiedzę na ten temat.

**PROWADZĄCY:** Marcin Polit - 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.

## Zasady obrotu prawnego nieruchomości publicznymi w świetle wniosków pokontrolnych Najwyższej Izby Kontroli i najnowsze orzecznictwa



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**30 sierpnia 2022 r.** Szkolenie w godzinach 10.00-14.30



**Cena: 359 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 Centrum Mazowsze  
ul. Żurawia 43, 00-680 Warszawa  
tel. 535 175 301  
[szkolenia@frdl.org.pl](mailto:szkolenia@frdl.org.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 i 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.mazowsze.pl](http://www.frdl.mazowsze.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Zgłoszenia prosimy przysyłać do 24 sierpnia 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 \_\_\_\_\_