

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



SZKOLENIA ON-LINE

Cele i korzyści:

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.

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.

Program:

1 Dzień kursu

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 oraz zarządzenie organu wykonawczego o przeznaczeniu do zbycia bez przetargu mogą zostać zaskarżone jako naruszające 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 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. Zamiar zbycia nieruchomości 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. Zasady podawania do publicznej wiadomości informacji o zmianach i korektach treści wykazu.
6. Wykaz jako załącznik do zarządzenia. Zmiana lub uchylene 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. „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 – przedstawienie nowego brzmienia przepisu art. 37 ust. 3 po nowelizacji u.g.n. obowiązującej od 23 sierpnia 2017r.
4. 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.

5. Zbywanie nieruchomości między jednostką samorządu terytorialnego a Skarbem Państwa – odrębności, szczególne regulacje oraz możliwe do wprowadzenia zastrzeżenia w umowie.
6. Nowe obowiązki w bezprzetargowego najmu lub dzierżawy na rzecz podmiotów wskazanych w art. 37 ust. 4a u.g.n., obowiązujące od 19 września 2018 roku.

2 Dzień kursu

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. Uczestnik przetargu. Kwalifikowanie osób zainteresowanych do uczestnictwa w przetargu – warunki ustawowe oraz dodatkowe wymogi organizatora przetargu.
3. 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.
4. Obciążanie nabywcy nieruchomości kosztami jej przygotowania do zbycia, w tym wyceny – aktualne orzecznictwo oraz stanowisko organów kontroli.
5. Art. 39 ugn – praktyczne zastosowanie przepisu w zestawieniu z obowiązkiem publikacji wykazu oraz ewentualnymi zmianami w zakresie wyceny nieruchomości.
6. 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. 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?

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. Rozstrzygnięcie a zamknięcie przetargu – porównanie pojęć i omówienie ich znaczenia w praktyce realizacji przetargów.
2. Odwołanie z ważnych przyczyn i unieważnienie przetargu – omówienie problematyki z uwzględnieniem orzecznictwa sądów powszechnych i SN.
3. Tryb zawiadomienia nabywcy wyłonionego w przetargu o miejscu i terminie zawarcia aktu notarialnego – praktyka a wymogi ustawy.
4. Odstąpienie od zawarcia umowy sprzedaży w wyniku przetargu - jego przesłanki i skutki prawne.

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.



Termin szkolenia:

16-19 października 2020 r., godz. 10.00 – 14.00.

Cena:

499 zł 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 przekazane w wersji elektronicznej, certyfikat ukończenia szkolenia, możliwość konsultacji z trenerem.

Zgłoszenia:

Wypełnioną **kartę zgłoszenia** należy przesać mailem na adres: szkolenia@frdl.org.pl, faksem lub poprzez formularz zgłoszenia na www.frdl.mazowsze.pl do **12 października 2020 r.**

UWAGA: LICZBA MIEJSC OGRANICZONA!

Dane do kontaktu:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej im. Jerzego Regulskiego

NIP: 522-000-18-95

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej Centrum Mazowsze

ul. Żurawia 43, 00-680 Warszawa

tel. 22 351 93 27, fax: (22) 351 93 10

szkolenia@frdl.org.pl

Co to jest webinarium i jak będziemy je realizowali?

- Szkolenie to będzie realizowane w formie on-line. Udział pozwoli zapoznać się z tematem prezentowanym na żywo przez eksperta, zadać mu pytanie na czacie i porozmawiać z innymi uczestnikami.
- Nasze szkolenia on-line wyróżnia to, że prowadzone są z najlepszymi trenerami i ekspertami, praktykami w temacie szkolenia, których znają Państwo ze szkoleń stacjonarnych.
- Będą Państwo widzieli i słyszeli trenera oraz wyświetlane przez niego materiały, prezentacje, filmy instruktażowe, dokumenty.
- Zarówno przed spotkaniem, jak i w jego trakcie mogą Państwo zadawać pytania poprzez czat. Trener odpowiada na te pytania na bieżąco lub w drugiej części szkolenia w sesji pytań i odpowiedzi.
- Platforma, na której odbywa się webinarium, jest dostępna bezpośrednio przez przeglądarkę internetową, np. Google Chrome lub inną. Potrzebny jest komputer z dostępem do Internetu. Przydatne mogą być również słuchawki z mikrofonem, jeżeli chcieliby Państwo zabierać głos a liczba uczestników na to pozwala. Kamera w komputerze nie jest konieczna.
- Po przesłaniu karty zgłoszenia otrzymają Państwo na wskazany adres e-mail unikalny link do webinarium (wirtualnej sali szkoleniowej). Wystarczy kliknąć w ten link w konkretnym terminie i godzinie, w której planowane jest jego rozpoczęcie.
- Korzystanie z naszych webinarium jest bardzo proste. Jeżeli po raz pierwszy korzystają Państwo z naszego webinarium sugerujemy testowe połączenie we wskazanym przez nas terminie.
- Po spotkaniu otrzymają Państwo mailem elektroniczne materiały szkoleniowe a certyfikat ukończenia szkolenia zostanie przesłany, w zależności od Państwa preferencji, pocztą lub mailem. Płatność za szkolenie nastąpi na podstawie faktury przesłanej po szkoleniu mailem.

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 oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

KARTA ZGŁOSZENIA UCZESTNIKA:

Przetargowe i bezprzetargowe formy zbycia nieruchomości w praktyce, orzecznictwie i stanowiskach organów kontroli. (zajęcia on-line)
16-19 października 2020 r.

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

3. 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:

Papierowej

Elektronicznej e mail.....

UWAGA Liczba miejsc ograniczona. O udziale w szkoleniu decyduje kolejność zgłoszeń. Zgłoszenie na szkolenie musi zostać potwierdzone przesłaniem do Ośrodka **karty zgłoszenia** (mail, fax lub formularz na www.frdl.mazowsze.pl). Brak pisemnej rezygnacji ze szkolenia najpóźniej na trzy dni robocze przed terminem będzie równoznaczny z obciążeniem Państwa należnością za to szkolenie niezależnie od przyczyny rezygnacji. Płatność należy uregulować przelewem przed lub po szkoleniu (na przelewie prosimy podać nazwę szkolenia).

NR RACHUNKU: Alior Bank: 10 2490 0005 0000 4600 3933 7335

Podpis osoby upoważnionej