

ZAWIERANIE UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY I UŻYCZENIA NIERUCHOMOŚCI PUBLICZNYCH ORAZ OBCIĄŻANIE NALEŻNOŚCIAMI ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI

WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:

Proponujemy Państwu udział w dwudniowym szkoleniu podczas którego szczegółowo omówimy zasady zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości. Zwrócimy uwagę na te zapisy umowy, które powinny znaleźć się w treści, tak aby zachować interes obu stron i aby nie dochodziło do nadużyć lub możliwe było dochodzenie roszczeń w przypadku naruszenia warunków użytkowania nieruchomości. Zagadnienia będą omawiane w oparciu o aktualne orzecznictwo oraz poglądy organów kontroli, w szczególności w oparciu o stanowisko i wytyczne Najwyższej Izby Kontroli zawarte w wynikach kontroli przeprowadzonych w 2020 i 2021 roku, a dotyczących gospodarowania nieruchomościami w ramach zasobów publicznych (LSZ.430.004.2020). W ramach webinarium zostaną przedstawione zagadnienia i czynności organów, z którymi – zdaniem NIK – związane były i nieprawidłowości dotyczące przygotowania umów i przeprowadzania procedur oddawania nieruchomości publicznych do używania (najem, dzierżawa, użyczenie).

CELE I KORZYŚCI:

- Prezentacja i omówienie poszczególnych rodzajów korzystania z nieruchomości - najem, dzierżawa, użyczenie.
- Omówienie praktycznych problemów konstruowania postanowień umów oraz ich realizacja w praktyce.
- Omówienie praktycznych problemów związanych z oddawaniem do używania nieruchomości Skarbu Państwa i samorządu.
- Omówienie aktualnego orzecznictwa i wyników kontroli NIK.

PROGRAM:

I Dzień

- 1. Zagadnienia wspólne dotyczące oddawania nieruchomości publicznych do używania oraz bezumownego władania nieruchomością publiczną**
 - Oddanie w najem, dzierżawę, użytkowanie oraz użyczenie nieruchomości publicznej jako czynność organu z zakresu gospodarowania publicznym zasobem nieruchomości - ograniczenia i regulacje szczególne;
 - Zawieranie umów na czas oznaczony do 3 lat po umowie zawartej na czas do 3 miesięcy. Aneksowanie (przedłużanie) umów do 3 lat i powyżej 3 lat. Omówienie akceptowanych przez organy kontroli kierunków działań w świetle przepisów u.g.n. oraz przepisów kompetencyjnych w ustawach samorządowych.
 - Wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem, dzierżawę i użyczenie. Czy wykaz musi być wywieszony przed podjęciem uchwały zezwalającej na dzierżawę, czy uchwała stanowi warunek publikacji wykazu?
 - Data pewna umowy pozwalającej na korzystanie z nieruchomości publicznej. Omówienie zagadnienia ze wskazaniem skutków oznaczenia umowy najmu lub dzierżawy datą pewną, w kontekście praw korzystającego z nieruchomości i obowiązków właściciela;
 - Zawieranie umów o używanie nieruchomości publicznej w świetle zasady prawidłowej gospodarki i wynikających z niej obowiązków dla organów gospodarujących zasobem. Omówienie wniosków NIK po kontrolach przeprowadzonych w latach 2020 - 2022.
 - W jaki sposób umowa najmu, dzierżawy i użyczenia może zabezpieczać interes prawny i finansowy właściciela oddającego nieruchomość do korzystania podmiotom prywatnym?
 - Definicja posiadania rzeczy wraz z praktycznym odniesieniem do nieruchomości publicznej. Jakie stany faktyczne wyłączają posiadanie nieruchomości? Czy do posiadania konieczne jest stałe przebywanie na nieruchomości?
 - Posiadanie samoistne i posiadanie zależne - podstawowe kryteria rozróżnienia oraz omówienie dowodów mogących potwierdzić posiadanie zależne.
 - Dobra i zła wiara posiadacza oraz jej wpływ na zakres ochrony prawnej i obowiązków posiadacza. Jakie obowiązki wobec właściciela ma posiadacz w dobrej wierze, a jakie są obowiązki posiadacza w złej wierze?
 - Czy w ramach umowy najmu i dzierżawy można być posiadaczem w dobrej lub złej wierze?
 - Domniemania prawne dotyczące posiadania oraz ich praktyczne omówienie:

- Domniemanie dobrej wiary.
- Domniemanie posiadania samoistnego.
- Domniemanie ciągłości posiadania.
- Domniemanie zgodności posiadania z prawem.
- Wejście w posiadanie oraz zakończenie posiadania. Wydanie rzeczy właścicielowi. Jakie warunki formalne i faktyczne muszą zostać spełnione celem stwierdzenia, że doszło do wydania nieruchomości i odzyskania władztwa właściciela nad nieruchomością?
- Objęcie nieruchomości publicznej we władanie bez umowy - skutki oraz dopuszczalne kierunki działania właściciela.
- Bezumowne korzystanie z nieruchomości po ustaniu lub rozwiązaniu umowy - zasady i tryb postępowania właściciela lub zarządcy nieruchomości:
 - Wyjaśnienie wątpliwości prawnych co do statusu prawnego podmiotu władającego z nieruchomością tj. ustalenie czy nie powstał po jego stronie tytuł prawny do korzystania z nieruchomości.
 - Omówienie wybranych podstaw nawiązania umowy o korzystanie z nieruchomości z innym podmiotem, niż dotychczasowy najemca lub dzierżawca: wstąpienie w stosunek najmu, dziedziczenie najmu/dzierżawy jako prawa majątkowego, nawiązanie umowy najmu wobec zgody na dalsze korzystanie z nieruchomości.
- Roszczenie o zwrot/wydanie nieruchomości - omówienie konstrukcji roszczenia oraz warunków jego skutecznej realizacji.
- Zakończenie bezumownego korzystania - wydanie rzeczy właścicielowi. Jakie warunki formalne i faktyczne muszą zostać spełnione celem stwierdzenia, że doszło do odzyskania władztwa właściciela nad rzeczą?

II Dzień

2. Zawieranie umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości publicznych oraz realizacja roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości publicznej.

- Istotne postanowienia umowy najmu nieruchomości publicznej;
- Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy najmu oraz rozliczenie nakładów na rzecz najmowaną - przedstawienie i omówienie podstawowych zasad działania organu reprezentującego podmiot gospodarujący nieruchomościami;
- Wstąpienie w stosunek najmu oraz przedłużenie najmu na czas nieoznaczony - omówienie zasad funkcjonowania instytucji oraz jej skutków w zakresie praw i obowiązków właściciela nieruchomości;

3. Umowa dzierżawy nieruchomości publicznej.

- Istotne postanowienia umowy dzierżawy – co odróżnia dzierżawę od najmu? Jakie rzeczy właściciel może oddawać w dzierżawę, a jakie w najem?
- Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy dzierżawy oraz rozliczenie nakładów na rzecz dzierżawioną.
- Dzierżawa nieruchomości rolnej stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego:
 - Szczególne warunki i sposób wykonywania dzierżawy, której przedmiotem jest nieruchomość rolna - omówienie przepisów kodeksu cywilnego oraz przepisów szczególnych.
 - Prawo pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnej - przesłanki powstania prawa pierwokupu oraz sposób jego realizacji.

4. Oddanie nieruchomości publicznej w użyczenie.

- Istotne postanowienia umowy użyczenia;
- Zgoda organu stanowiącego na oddanie nieruchomości w użyczenie. Czy jest konieczna i czy może zastrzegać warunki użyczenia?
- Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy użyczenia oraz rozliczenia nakładów na przedmiot użyczenia.

5. Obciążanie posiadacza należnościami na korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego - aspekty praktyczne:

- Odszkodowanie a wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego - porównanie świadczeń z punktu widzenia gminy lub Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości.
- Wyliczenie wysokości dochodzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.
- Ustalanie zasad rozliczeń za bezumowne korzystanie z nieruchomości w umowie najmu, dzierżawy, użyczenia. Czy właściciel dysponuje nieograniczoną możliwością narzucania wysokości takiego wynagrodzenia?
- Przedawnienie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości - omówienie zagadnienia na podstawie orzecznictwa dotyczącego gospodarowania publicznym zasobem nieruchomości.

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.

Zawieranie umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości publicznych oraz obciążanie należnościami za bezumowne korzystanie z nieruchomości



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



13 – 14 lutego 2023 r. Szkolenie w godzinach 10.00-14.00 każdego dnia



Cena: 690 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: Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej Centrum Mazowsze
ul. Żurawia 43, 00-680 Warszawa
tel. 535 175 301
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 oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Zgłoszenia prosimy przysłać do 8 lutego 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 _____