

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 przeanalizujemy kluczowe aspekty gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości w oparciu o stanowisko i wytyczne Najwyższej Izby Kontroli zawarte w szczególności w wynikach kontroli przeprowadzonych w latach 2020 - 2022, a dotyczących zbywania lokali (LBV.430.006.2020) i gospodarowania nieruchomościami w ramach zasobów publicznych (LSZ.430.004.2020). Przedstawimy i szczegółowo omówimy 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). Wskażemy i przeanalizujemy przepisy, które zostały zmienione lub wprowadzone w obszarze gospodarowania nieruchomościami publicznymi w roku 2022 i weszły już w życie lub wejdą w życie w roku 2023.

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 pracownicy rozpoczynający pracę lub chcący usystematyzować swoją wiedzę na ten temat.

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.

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



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



9 maja 2023 r.

Szkolenie w godzinach 10.00-14.00



Cena: 389 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 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.frdl.mazowsze.pl oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Zgłoszenia prosimy przesyłać do 5 maja 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 _____