

TRUDNE NIERUCHOMOŚCI W GMINIE – PUSTOSTANY, WSPÓŁWŁASNOŚĆ, NIEUREGULOWANY STAN PRAWNY. ASPEKTY PRAWNE, ZARZĄDCZE I PRAKTYCZNE ROZWIĄZANIA DLA JST

WAŻNE INFORMACJE:

Proponujemy Państwu udział w zajęciach, które oferują **unikalne, praktyczne podejście** do jednego z najbardziej palących problemów w samorządach lokalnych – **trudnych nieruchomości**, w szczególności **pustostanów będących własnością prywatną** oraz **nieruchomości we współwłasności samorządu z innymi podmiotami**. Temat jest kluczowy, ponieważ te typy nieruchomości bezpośrednio wpływają na **bezpieczeństwo, estetykę i rozwój lokalnej społeczności**, generując realne zagrożenia (pożary, ryzyko zawalenia, nielegalne zasiedlenia) oraz blokując procesy inwestycyjne.

To, co wyróżnia to szkolenie, to **połączenie podstaw prawnych z praktycznymi doświadczeniami** osoby prowadzącej, która na co dzień zajmuje się nabywaniem takich nieruchomości. Uczestnicy zyskają nie tylko wiedzę o przepisach, ale także **sprawdzone strategie i procedury** postępowania w konkretnych, często złożonych sytuacjach.

CELE I KORZYŚCI:

- Zdobędziesz wiedzę na temat obowiązujących przepisów prawnych dotyczących trudnych sytuacji własnościowych, w szczególności pustostanów, współwłasności oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
- Zrozumiesz **zakres odpowiedzialności i uprawnień samorządu** w odniesieniu do pustostanów prywatnych generujących negatywne efekty dla społeczności lokalnej.
- Poznasz **praktyczne narzędzia** do regulacji stanu prawnego nieruchomości o nieuregulowanym statusie, zwłaszcza tych z problematyczną współwłasnością.
- Nauczysz się **minimalizować ryzyka prawne i finansowe** związane z zarządzaniem udziałami w nieruchomościach we współwłasności z osobami fizycznymi i prawnymi.
- Pozyskasz informacje na temat procedur postępowania wobec nieruchomości współwłasnych oraz narzędzi do rozwiązywania konfliktów z współwłaścicielami.

PROGRAM:

1. Wprowadzenie do problematyki trudnych nieruchomości w samorządzie.

- Definicja i typologia "trudnych nieruchomości" z perspektywy samorządu – **szczególny nacisk na pustostany prywatne i problematyczną współwłasność**.
- Geneza problemów: zaniedbania, brak spadkobierców, skomplikowany stan prawny, konflikty.
- Wpływ problematycznych nieruchomości na bezpieczeństwo, estetykę i finanse gminy: ryzyko pożarów, zawaleń, koszty interwencji.

2. Pustostany prywatne – prawne możliwości interwencji samorządu.

- **Podstawy prawne:** Kodeks Cywilny, Prawo budowlane, Ustawa o ochronie środowiska – uprawnienia gminy.

- **Procedury nakazowe** w odniesieniu do stanu technicznego i porządkowego nieruchomości - rozbiórki, zabezpieczenia, sprząatanie.
 - **Ryzyko zasiedlenia przez osoby bezdomne** – prewencja i działania interwencyjne.
 - Egzekucja obowiązków od właścicieli – rola organów nadzoru budowlanego i gminy.
 - Studia przypadków – jak skutecznie zmusić właściciela do działania?
- 3. Problematyczna współwłasność samorządu z osobami fizycznymi i prawnymi.**
- **Podstawy prawne:** Kodeks Cywilny – zarząd rzeczą wspólną: czynności zarządu zwykłego i przekraczające zwykły zarząd.
 - Kiedy współwłaściciel blokuje działania samorządu? **Jak działać, gdy brakuje zgody?** Droga sądowa, wniosek o rozstrzygnięcie przez sąd.
 - Zniesienie współwłasności – praktyczne aspekty (sądowe i pozasądowe).
 - **Praktyczne doświadczenia** w pozyskiwaniu udziałów od osób prywatnych – strategie negocjacyjne i prawne.
 - Dyskusja nad problemami uczestników w zakresie współwłasności.
- 4. Nieruchomości opuszczone i nieuregulowany stan prawny a procesy inwestycyjne.**
- Problemy z ustalaniem stron postępowania administracyjnego i cywilnego.
 - Rola kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu i kuratora spadku.
 - Procedury zasiedzenia nieruchomości przez gminę – warunki i praktyka.
 - Omówienie najczęstszych błędów i pułapek prawnych.

ADRESACI:

- Pracownicy urzędów gmin, miast i starostw powiatowych, w szczególności:
 - Wydziałów gospodarki nieruchomościami.
 - Wydziałów geodezji i mienia komunalnego.
 - Wydziałów inwestycyjnych i planowania przestrzennego.
 - Wydziałów administracyjno-prawnych.
- Radcy prawny obsługujący jednostki samorządu terytorialnego.
- Pracownicy nadzoru budowlanego współpracujących z JST.
- Zarządcy mienia komunalnego i lokali mieszkalnych.
- Osoby odpowiedzialne za przygotowanie i realizację inwestycji publicznych.
- Przedstawiciele jednostek organizacyjnych JST, które mają do czynienia z trudnym stanem prawnym nieruchomości.

PROWADZĄCY:

Posiada wieloletnie doświadczenie w inwestycjach w grunty. Wykładowca między innymi na takich branżowych wydarzeniach, jak kurs ASBIRO, Recamp, Potencjał Kamienic, Handel Mieszkaniem Grzegorza Grabowskiego, Szkolenia z pozyskiwania i obsługi trudnych nieruchomości Jerzego Sempowicza. Pasjonat trudnych przypadków i sytuacji niemożliwych do wybrnięcia. Dzięki kreatywnemu podejściu każde wyzwanie zmienia się w jego rękach z problemu w kolejną nieruchomościową przygodę. Prezes kilku spółek działających na rynku nieruchomości. Inwestor rynku nieruchomości o trudnym stanie prawnym.

INFORMACJE ORGANIZACYJNE I KARTA ZGŁOSZENIA

Trudne nieruchomości w gminie – pustostany, współwłasność, nieuregulowany stan prawny. Aspekty prawne, zarządcze i praktyczne rozwiązania dla JST



Szkolenie będziemy realizowali **w formie webinarium on line.**



25 sierpnia 2025 r.

Szkolenie w godzinach 10:00-14:00



Cena: 449 PLN netto/os. Przy zgłoszeniach do 11 sierpnia 2025 r. cena wynosi: 409 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 im. Jerzego Regulskiego, Centrum Mazowsze;
ul. Jelinka 6, 01-646 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 przysłać do 19 sierpnia 2025 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 _____