



PRZETARGOWE I BEZPRZETARGOWE ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA I JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

Praktyka, orzecznictwo, najczęstsze nieprawidłowości stwierdzane przez organy kontroli

Szkolenie online

TERMINY SZKOLENIA: 19-20 marca 2026 r. 10:00-14:00

CENA: 540 zł netto za uczestnika

CELE SZKOLENIA:

Celem szkolenia jest podsumowanie i usystematyzowanie aktualnych przepisów, orzecznictwa, piśmiennictwa i stanowisk organów kontroli 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 stanowisko oraz wytyczne Najwyższej Izby Kontroli zawarte w wynikach kontroli przeprowadzonych w latach 2021 - 2024, a dotyczących w szczególności zbywania lokali, korzystania z operatów szacunkowych ustalających wartość nieruchomości publicznych i gospodarowania nieruchomościami w ramach zasobów publicznych.

PROWADZĄCY:

Doświadczony trener, od 2008 roku prowadzi wysoko oceniane szkolenia z zakresu gospodarki nieruchomościami publicznymi i obrotu nieruchomościami. Absolwent studiów doktoranckich na Wydziale Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego. Absolwent aplikacji sądowej (egzamin sędziowski złożony w 2008 roku). Autor kilkudziesięciu publikacji z zakresu gospodarowania nieruchomościami publicznymi, cywilno-prawnych aspektów obrotu nieruchomościami i zamówień publicznych.

ADRESACI:

Szkolenie jest skierowane przede wszystkim do pracowników samorządu terytorialnego, w szczególności zaś pracowników urzędów gmin i urzędów miast zajmujących się zbywaniem nieruchomości, którzy chcą zaktualizować lub usystematyzować swoją praktyczną wiedzę w zakresie przygotowania i prowadzenia czynności zbycia nieruchomości.

PROGRAM:

1 DZIEŃ

1. Gospodarka publicznym zasobem nieruchomości jako obowiązek organu stanowiącego

1. Publiczne zasoby nieruchomości oraz ich składniki.
2. Podmioty uczestniczące w gospodarce nieruchomościami publicznymi: organ wykonawczy reprezentujący właściciela, jednostka budżetowa, spółka powołana do gospodarowania zasobem lub jego częścią.
3. Definicja nieruchomości gruntowej w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz jej konsekwencje dla gospodarowania zasobem. Czy do działek ewidencyjnych lub lokali nie stanowiących nieruchomości stosujemy przepisy ustawy?
4. Przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży jako zdarzenie prawne generujące określone obowiązki po stronie organu. Czy zamiar przeznaczenia do sprzedaży jest przesłanką nakazującą organowi sporządzenie wykazu?



5. Uchwała/zarządzenie o zgodzie na przeznaczenie nieruchomości do zbycia bez przetargu - zakres oraz ograniczenia kompetencji organu stanowiącego. Omówienie aktualnego orzecznictwa i stanowisk organów kontroli.
6. Czy uchwała zezwalająca na bezprzetargowe zbycie nieruchomości oraz zarządzenie organu wykonawczego o przeznaczeniu do zbycia mogą zostać zaskarżone i jakie podstawy zaskarżenia sądy uznają za skuteczne - omówienie aktualnego orzecznictwa.

2. Zapewnienie wymogu jawności przy gospodarowaniu nieruchomościami

1. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Omówienie praktycznej problematyki publikacji wykazu, zmiany treści wykazu, określania ceny nieruchomości w wykazie oraz wyznaczania terminu na realizację prawa pierwszeństwa.
2. Czy wykaz powinien być sporządzany, jeżeli przedmiotem zbycia ma być część nieruchomości (niewyodrębniony lokal mieszkalny lub jedna z kilku działek ewidencyjnych objętych tą samą księgą wieczystą)?
3. 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.
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. Informacje publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w toku procedur zbywania nieruchomości oraz po jej sprzedaży. Omówienie obowiązków ciążących na organie z uwzględnieniem terminów i zakresu podawanych informacji oraz zgodności tych działań z RODO.
8. Informacja o wyniku przetargu jako dokument realizujący wymóg jawności w gospodarowaniu nieruchomościami. Zestawienie wymogów przygotowania i publikowania takiej informacji w przetargu ustnym i przetargu pisemnym oraz omówienie treści informacji.

DZIEŃ 2

1. 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. Zbycie w trybie bezprzetargowym udziału we współwłasności nieruchomości - przepisy, praktyka, orzecznictwo.
4. Bezprzetargowe zbywanie zabudowanej nieruchomości na rzecz dzierżawców - szczegółowe omówienie aktualnych kierunków interpretacji tej podstawy zbycia.
5. Zwolnienie z przetargu przy sprzedaży nieruchomości na rzecz podmiotów przeznaczających całość zysków na działalność statutową a podstawa do zbycia bez przetargu nieruchomości na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub



turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego. Omówienie obu podstaw do zbycia bezprzetargowego oraz relacji między przepisami i przesłanek do ich zastosowania.

2. Organizacja i przeprowadzenie rokowań z nabywcą w ramach zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym.

1. Cena nieruchomości zbywanej bez przetargu. Szczególne zasady ustalania ceny w wykazie oraz toku rokowań. Problematyka podwyższania ceny ponad wartość operatu szacunkowego oraz doliczania kosztów ubocznych do transakcji zbycia.
2. Rokowania w przedmiocie zbycia nieruchomości - cena ustalona w rokowaniach a cena w wykazie. Uzgodnienia w przedmiocie ponoszenia przez nabywcę kosztów wyceny w świetle stanowisk pokontrolnych NIK.
3. Czas prowadzenia rokowań w ramach zbycia bez przetargu. Odstąpienie od rokowań i odstąpienie od zawarcia umowy pomimo podpisanego protokołu z rokowań? Czy jest to prawnie dopuszczalne?
4. Aktualność operatu szacunkowego w procedurach zbywania nieruchomości bez przetargu - ustalenie ceny na podstawie nieaktualnego operatu w dokumentach pokontrolnych NIK.

3. Ogłaszanie, organizacja i przeprowadzenie przetargu oraz rokowań w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia wykonawczego.

1. Omówienie aktualnej praktyki stosowania przepisów rozporządzenia wykonawczego do ugn w zakresie ogłaszania przetargów;
2. Ustalanie ceny wywoławczej w przetargach i rokowaniach w świetle przepisów ugn oraz wypowiedzi NIK. Wymóg uwzględnienia w cenie podatku VAT, a zasady obliczania minimalnej wysokości wadium oraz postąpienia w przetargu;
3. Aktualność operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny - omówienie informacji pokontrolnych NIK opublikowanych w latach 2021 - 2023.
4. 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;
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;

4. Wadium przetargowe w przetargu na nieruchomości publiczne

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?

5. Zamknięcie przetargu i zawarcie umowy w wyniku przetargu

1. Rozstrzygnięcie a zamknięcie przetargu - porównanie pojęć i omówienie ich znaczenia w praktyce realizacji przetargów.



2. Podpisanie protokołu z przetargu w przetargu pisemnym i w przetargu ustnym - znaczenie podpisana protokołu jako zdarzenia prawnego w kontekście rozstrzygnięcia/zamknięcia przetargu.
3. Odwołanie z ważnych przyczyn i unieważnienie przetargu - omówienie problematyki z uwzględnieniem orzecznictwa sądów powszechnych i SN.
4. Odstąpienie od zawarcia umowy sprzedaży w wyniku przetargu - jego przesłanki i skutki prawne.
5. Zatrzymanie wadium wpłaconego przez nabywcę wyłonionego w przetargu - jakie są przesłanki prawne pozwalające/nakazujące zatrzymanie wadium.
6. Umowa sprzedaży nieruchomości w wyniku przetargu - czy strony mogą zawrzeć w niej postanowienia nie wynikające z ogłoszenia i z warunków przetargu?

PLATFORMA SZKOLENIOWA:

- zajęcia prowadzone on-line, za pomocą specjalnej platformy internetowej, umożliwiającej komunikację pomiędzy wykładowcą a uczestnikami, pozwalającej także na zadawanie pytań wykładowcy w formie chatu,
- uczestnicy przed szkoleniem otrzymają na wskazane w karcie zgłoszeniowej adresy e-mail zaproszenia wraz z linkami do wirtualnego pokoju, w którym będą mogli wziąć udział w szkoleniu,
- platforma szkoleniowa na której odbywają się zajęcia jest dostępna przez przeglądarkę internetową w dowolnym komputerze lub przez aplikację w smartfonie.

Ośrodek Wspierania Administracji Lokalnej

OWAL S.C 16-002 Dobrzyniewo Duże ul. Klubowa 2

NIP: 966-209-15-26 Regon: 200837306

tel. 577 244 311 fax 22 350 77 47 www.owal.edu.pl biuro@owal.edu.pl



OWAL
E D U . P L

Koszt uczestnictwa w szkoleniu: **540 zł netto za uczestnika**

Cena zawiera: materiały szkoleniowe oraz zaświadczenie o ukończeniu szkolenia przesyłane na maila.

Rezygnacji można dokonać mailowo na 2 dni robocze przed planowanym terminem szkolenia.

W przypadku rezygnacji ze zgłoszonego uczestnictwa po tym terminie ośrodek może obciążyć instytucję delegującą kosztami ww. szkolenia.

KARTA ZGŁOSZENIA UCZESTNICTWA W SZKOLENIU

Dane do faktury:	Wypełnij zgłoszenie online przez stronę www.owal.edu.pl lub wyślij skan na adres: wojciech@owal.edu.pl Opiekun szkolenia: Wojciech Mioduszeński 577 244 311
Nabywca:	
Adres: NIP:	
Odbiorca (opcjonalnie):	
Adres: NIP:	

Zgłaszamy udział następujących osób w szkoleniu:

Imię i nazwisko	Wydział	e-mail uczestnika	Telefon (do kontaktu w czasie szkolenia)

Podpis osoby zgłaszającej uczestników szkolenia

Oświadczenie na potrzeby zwolnienia z podatku VAT

Oświadczam, że szkolenie dla wyżej wymienionych pracowników ma charakter usługi kształcenia zawodowego/przekwalifikowania zawodowego oraz że jest finansowane ze środków publicznych:

- w całości - zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 pkt. 29c ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2018, poz. 2174 z późn. zm.) lub
- w co najmniej 70% - zgodnie z treścią par. 3 ust. 1 pkt 14 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20.12.2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (Dz. U. z 2015 r., poz. 736).

Podpis osoby upoważnionej do zaciągania zobowiązań w imieniu zgłaszającego

Ośrodek Wspierania Administracji Lokalnej

OWAL S.C 16-002 Dobrzyniewo Duże ul. Klubowa 2

NIP: 966-209-15-26 Regon: 200837306

tel. 577 244 311 fax 22 350 77 47 www.owal.edu.pl biuro@owal.edu.pl



OWAL
. E D U . P L

Informacja dotycząca ochrony danych osobowych

- Informujemy, że administratorem powyższych danych osobowych jest spółka OWAL s.c.
- Dane osobowe zostały przekazane dobrowolnie i będą przetwarzane wyłącznie w celu przesłania zainteresowanemu informacji o usłudze.
- Twoje dane osobowe nie będą udostępniane odbiorcom danych. Jako osoba, której dane dotyczą masz prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania.
- Masz prawo do wycofania zgody w dowolnym momencie, przy czym cofnięcie zgody nie ma wpływu na zgodność przetwarzania, którego dokonano na jej podstawie przed cofnięciem zgody.
- Dane osobowe będą przetwarzane aż do ewentualnego wycofania przez Ciebie zgody na przetwarzanie danych.
- Podanie danych jest dobrowolne, ale konieczne w celu prowadzenia marketingu.
- Masz prawo dostępu do Twoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.

Oświadczenia dotyczące danych osobowych

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celach marketingowych zgodnie z art. 6 ust. 1 RODO. Zostałem/zostałam poinformowany/a, że wyrażenie zgody jest dobrowolne oraz że mam prawo do wycofania zgody w dowolnym momencie, a wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na jej podstawie przed jej wycofaniem.

podpis składającego oświadczenie

Wyrażam zgodę na otrzymywanie od OWAL s.c. informacji handlowej za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, zgodnie z ustawą o świadczeniu usług drogą elektroniczną z dnia 18 lipca 2002 roku (Dz.U. z 2002 roku, Nr 144, poz. 1204 ze zm.)

podpis składającego oświadczenie