



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

Praktyka, orzecznictwo, poglądy organów kontroli

Dwudniowe warsztaty

**Szkolenie online**

TERMIN SZKOLENIA: 8-9 kwietnia 2024 r. 10:00-14:00

CENA: 540 zł netto za uczestnika

- 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.

### **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 i cywilno-prawnych aspektów obrotu nieruchomościami.

### **CELE SZKOLENIA:**

Celem szkolenia jest kompleksowe przedstawienie i omówienie praktycznych problemów związanych z oddawaniem do użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa i samorządu, jak również związanych z konstruowaniem postanowień umów oraz ich realizacją w praktyce.

Zagadnienia szkoleniowe zostaną omówione w oparciu o aktualne orzecznictwo raz poglądy organów kontroli, w szczególności w oparciu o stanowisko i wytyczne Najwyższej Izby Kontroli zawarte w wynikach kontroli przeprowadzonych w latach 2020 - 2023, a dotyczących gospodarowania nieruchomościami w ramach zasobów publicznych. W ramach webinarium zostaną przedstawione zagadnienia i czynności organów, z którymi - zdaniem NIK - związane były nieprawidłowości dotyczące przygotowania umów i przeprowadzania procedur oddawania nieruchomości publicznych do użytkowania (najem, dzierżawa, użyczenie).

### **ADRESACI:**

Szkolenie jest skierowane przede wszystkim do pracowników samorządu i organów Skarbu Państwa zajmujących się oddawaniem nieruchomości w najem i dzierżawę, szczególnie pracowników rozpoczynających pracę lub chcących usystematyzować swoją wiedzę na ten temat.



**PROGRAM:**

**Pierwszy dzień szkoleniowy**

**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:
  - a) Domniemanie dobrej wiary;
  - b) Domniemanie posiadania samoistnego;
  - c) Domniemanie ciągłości posiadania;
  - d) 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:
  - a) 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;



- b) omówienie wybranych podstaw nawiązania umowy o korzystanie z nieruchomości z innym podmiotem niż dotychczasowy najemca lub dzierżawca: wstąpienie w stosunek najmu, dzierżyczenie 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?

## Drugi dzień szkoleniowy

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;

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.

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.

## 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.

## 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](http://www.owal.edu.pl) [biuro@owal.edu.pl](mailto:biuro@owal.edu.pl)



OWAL  
. E D U . P L

- 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.

# 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 mailem lub telefonicznie na 2 dni robocze przed planowanym terminem szkolenia.*

*W przypadku rezygnacji ze zgłoszonego uczestnictwa po tym terminie ośrodek może obciążyć instytucje delegujące kosztami ww. szkolenia.*

## KARTA ZGŁOSZENIA UCZESTNICTWA W SZKOLENIU

### Dane do faktury:

Nabywca: .....

Adres: .....

.....NIP: .....

Odbiorca (opcjonalnie): .....

Adres: .....

Wypełnioną kartę proszę  
przesłać faxem na  
numer: **22 350 77 47**  
lub **85 87 42 196**  
lub mailem na adres:  
**wojciech@owal.edu.pl**

**Opiekun szkolenia:**  
Wojciech Mioduszeński  
577 244 311

### 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*