



**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: 16-17 września 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,



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?

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.
- Wyliczanie 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
prześłać 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 zaciągnięcia 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