



## **Udzielanie bonifikaty od ceny zbycia nieruchomości publicznej i dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty w aktualnym stanie prawnym oraz w świetle projektowanych zmian w przepisach**

Praktyka, orzecznictwo, poglądy organów kontroli

**Szkolenie online**

TERMINY SZKOLENIA: 24-25 marca 2026 r. 10:00-14:00

CENA: 540 zł netto za uczestnika

### **CELE SZKOLENIA:**

Celem szkolenia jest omówienie aktualnych zagadnień prawnych w obszarze udzielania i żądania zwrotu bonifikaty od ceny zbycia nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Za podstawę szkolenia będzie służyć aktualne orzecznictwo sądów oraz wystąpienia właściwych organów nadzoru i kontroli, w tym w szczególności informacje o wynikach kontroli NIK obejmującej sprzedaż przez gminy komunalnych lokali mieszkalnych.

Uczestnicy webinarium będą mogli zaktualizować swoją wiedzę co do kierunków orzecznictwa sądów powszechnych i Sądu Najwyższego w 2024 i 2025 r., szczególnie w obszarze oceny zaistnienia przesłanek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie lub okoliczności, które uniemożliwiają skuteczne dochodzenie zwrotu.

Kolejnym elementem szkolenia będzie przedstawienie i szczegółowe omówienie planowanych i projektowanych zmian w przepisach dotyczących zbywania lokali mieszkalnych oraz udzielania bonifikaty, jak również dziedziczenia najmu lokalu mieszkalnego i nabywania lokali mieszkalnych od osoby starszej do zasobu publicznego.

### **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 urzędów gmin i urzędów miast zajmujących się udzielaniem i dochodzeniem zwrotu bonifikat przy zbywaniu nieruchomości publicznych.

### **KORZYŚCI ZE SZKOLENIA:**

#### **1. Zwiększona samodzielność i pewność w podejmowaniu działań dotyczących udzielania lub zwrotu bonifikaty**

Uczestnicy nauczą się stosować i właściwie interpretować aktualne przepisy dotyczące w szczególności:

- zasad udzielania bonifikat,
- przesłanek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji,
- przesłanek pozwalających organowi na odstąpienie od żądania zwrotu,
- zwolnień z obowiązku zwrotu bonifikaty, wraz z omówieniem aktualnych kierunków wykładni tych przepisów,

Udzielanie bonifikaty od ceny zbycia nieruchomości publicznej i dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty w aktualnym stanie prawnym oraz w świetle projektowanych zmian w przepisach 24-25 marca 2026 r. Szkolenie online

- uzasadniania uchwał generalnych i indywidualnych w przedmiocie udzielania bonifikat.

Pozwoli to zwiększyć bezpieczeństwo prawne organu oraz ograniczyć ryzyko uchylenia rozstrzygnięć przez organy nadzoru lub sądy administracyjne.

## **2. Sprawne i skuteczne dochodzenie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie**

Szkolenie wyposaży uczestników w wiedzę umożliwiającą:

- prawidłowe ustalanie, kiedy powstaje obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji,
- przygotowanie wezwania i kompletowanie dokumentacji do wykorzystania w potencjalnie prowadzonym postępowaniu sądowym,
- unikanie błędów skutkujących przedawnieniem roszczeń.

Dzięki temu właściwe organy będą mogły poprawić skuteczność odzyskiwania kwot, co do których powstał obowiązek zwrotu.

## **3. Umiejętność oceny ryzyka prawnego i finansowego**

Uczestnicy dowiedzą się:

- jak projektować procedury udzielania bonifikat, by były zgodne z prawem i odporne na zaskarżenia,
- jakie rozwiązania dotyczące przesłanek udzielania bonifikat są obarczone największym ryzykiem prawnym,
- jak minimalizować ryzyko stwierdzenia nieprawidłowości w toku kontroli RIO i NIK, oraz w ramach sprawowania nadzoru przez właściwego wojewodę.

Pozwala to zwiększyć stabilność działania jednostki oraz pewność stosowania prawa tworzonego przez radę, sejmik lub wojewodę.

## **4. Przygotowanie na nadchodzące zmiany prawa**

Szkolenie obejmuje omówienie projektowanych nowelizacji w obszarach dotyczących zbywania nieruchomości i udzielania bonifikaty, dzięki czemu:

- organy wiedzą, jak zmieniają się ich obowiązki,
- mogą z wyprzedzeniem aktualizować procedury,
- będą mogły uniknąć chaosu organizacyjnego w okresie bezpośrednio poprzedzającym wejście zmian w życie.

## **5. Praktyczne wskazówki wynikające z orzecznictwa i kontroli**

Uczestnicy otrzymają:

- omówienie najnowszych orzeczeń dotyczących udzielania i zwrotu bonifikat,
- interpretacje stosowane przez organy kontroli,
- przykłady błędów popełnianych najczęściej w JST i jednostkach Skarbu Państwa.

Dzięki temu uczestnicy będą mogli działać zgodnie z najlepszymi standardami i minimalizują ryzyko stwierdzenia nieprawidłowości.

## **6. Doskonalenie dokumentacji i procedur wewnętrznych**

Szkolenie wskaże, jak:

- prawidłowo formułować uchwały, wezwania i oświadczenia dotyczące zagadnień udzielania i zwrotu bonifikaty,
- prowadzić ewidencję i monitorować okresy obowiązywania bonifikaty,
- dokumentować działania na potrzeby kontroli wewnętrznych i zewnętrznych.

Efektom może być większy porządek organizacyjny i pewność w zarządzaniu bieżącymi czynnościami, a także łatwiejsza współpraca z zespołami kontrolującymi i mniejsze ryzyko stwierdzania nieprawidłowości.



**PROGRAM:**

**Pierwszy dzień szkoleniowy**

**Przedstawienie i szczegółowe omówienie projektowanych zmian w przepisach obejmujących gospodarkę komunalną, w tym zbywanie lokali mieszkalnych, a w szczególności obejmujących:**

- Zniesienie dopuszczalności udzielenia bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego;
- Wprowadzenie prawa wieczystego użytkowania gruntu na cele budownictwa mieszkaniowego;
- Zmiany w funkcjonowaniu instytucji wstąpienia w najem lokalu mieszkaniowego po śmierci najemcy;
- Najem senioralny - nowe narzędzie prawne do nabywania lokali mieszkalnych do zasobu przy zapewnieniu dotychczasowemu właścicielowi prawa do korzystania z lokalu;

**Uchwała lub zarządzenie o zasadach udzielania bonifikat – problemy praktyczne:**

- Konstrukcja uchwał ustalających zasady udzielania bonifikat oraz uchwał indywidualnych o zgodzie na udzielenie bonifikaty w świetle najnowszego orzecnictwa sądów – najczęściej stwierdzane błędy i nieprawidłowości,
- Niedopuszczalne warunki oraz ograniczenia przedmiotowe i podmiotowe w uchwale o warunkach udzielenia bonifikat,
- Zmiany uchwał dotyczących bonifikat w świetle aktualnego orzecnictwa sądów. Czy obniżenie stawek procentowych bonifikat może zostać uznane za naruszenie interesu prawnego?
- Czy zmiana treści uchwały dotyczącej bonifikaty może naruszać prawo? - omówienie wadliwości najczęściej stwierdzanych w orzecnictwie.
- Aktywność organu stanowiącego (ustalającego podstawy prawne udzielania bonifikaty) i działania organu udzielającego oraz dochodzącego zwrotu bonifikaty w dokumentach i wystąpieniach pokontrolnych Najwyższej Izby Kontroli – przedstawienie dostępnych wyników kontroli.

**Wątpliwości praktyczne dotyczące przesłanek i zasad udzielania bonifikaty**

- Dopuszczalność udzielenia bonifikaty przy trybach zbycia innych niż zbywanie bez przetargu. Czy istnieje do tego podstawa prawna?
- Obowiązkowa bonifikata przy zbyciu nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków – w jakich przypadkach należy zastosować bonifikatę?
- Jak definiować zwrot „nieruchomość lub jej część wpisana do rejestru zabytków”: czy część nieruchomości np. zabytkowy park pałacowy musi być objęty bonifikatą?
- Udzielenie bonifikaty przy sprzedaży w trybie uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a u.g.n. – omówienie aktualnej problematyki;
- Udzielenie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości osobom fizycznym i osobom prawnym, 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 – jakie informacje i dokumenty należy poddać analizie na etapie badania podstawy udzielenia bonifikaty?
- Sprzedaż nieruchomości na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 1 pkt 1 u.g.n.) a sprzedaż nieruchomości jako lokal mieszkalny (art. 68 ust. 1 pkt 1 u.g.n.) - praktyczne rozróżnienie podstaw do udzielenia bonifikaty w konkretnych stanach faktycznych;
- Udzielenie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych – omówienie znaczenia celu zbycia nieruchomości jako podstawy bonifikaty oraz wymogów formalnych związanych z dokumentowaniem i potwierdzaniem istnienia tej przesłanki.



### **Drugi dzień szkoleniowy**

#### **Dochodzenie zwrotu należności z tytułu bonifikaty w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami**

- Zasada zapłaty pełnej ceny zbycia nieruchomości oraz zasada zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie jako reguły interpretacyjne przydatne do oceny skomplikowanych stanów faktycznych.
- Odstąpienie od żądania zwrotu kwoty równej bonifikacie - omówienie dominujących linii orzecznictwa sądów, które może mieć istotny wpływ na kształtowanie stabilnej praktyki działania organów.
- Żądanie od nabywcy lub jego osoby bliskiej zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie jako działanie naruszające zasady współżycia społecznego – szczegółowa analiza orzecznictwa sądów oraz propozycje argumentacji organu dochodzącego zwrotu bonifikaty oponującej zarzutowi nadużycia prawa podmiotowego;
- Przeznaczenie nieruchomości na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty – omówienie aktualnego orzecznictwa sądów w zakresie zmiany sposobu korzystania z nieruchomości zakupionych z bonifikatą.
- Osoba bliska a obowiązek zwrotu bonifikaty. Kto jest a kto nie jest osobą bliską i czy rodzaj umowy zawartej między osobami bliskimi ma znaczenie dla zwrotu bonifikaty?
- Problem dziedziczenia obowiązku zwrotu bonifikaty w kontekście uzasadnienia zwrotu lub braku podstawy do żądania zwrotu – prezentacja najnowszych orzeczeń Sądu Najwyższego i sądów powszechnych;
- Zbycie nieruchomości/lokalu w drodze umowy zamiany a żądanie zwrotu bonifikaty – czy każda umowa zamiany uniemożliwia wezwanie do zwrotu bonifikaty?
- Przeznaczenie części środków ze sprzedaży lokalu na nabycie innego lokalu lub nieruchomości mieszkaniowej. Wydatki na remont, spłatę kredytu, umowy rezerwacyjne i deweloperskie a obowiązek żądania zwrotu bonifikaty – prezentacja aktualnego orzecznictwa
- Tryb dochodzenia zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie; Jaki jest cel i znaczenie prawne żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie?
- Przedawnienie roszczenia obejmującego zwrot udzielonej bonifikaty – w jaki sposób zapobiec przedawnieniu należności gminy i jakie czynności zawieszają lub przerywają bieg tego przedawnienia.
- Sposoby zabezpieczenia zwrotu bonifikaty – w tym w szczególności poprzez wpis hipoteki w księdze wieczystej;
- Waloryzacja kwoty równej udzielonej bonifikacie – omówienie problematyki na podstawie aktualnego orzecznictwa sądów, z uwzględnieniem stwierdzonych przez sądy nieprawidłowości w działaniach organów
- Umorzenie, rozłożenia na raty bądź odroczenia spłaty należności obejmującej kwotę równą udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

# 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

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 instytucje delegujące kosztami ww. szkolenia.*

## KARTA ZGŁOSZENIA UCZESTNICTWA W SZKOLENIU

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dane do faktury:</b>                | <b>Wypełnij zgłoszenie online przez stronę <a href="http://www.owal.edu.pl">www.owal.edu.pl</a> lub wyślij skan na adres: <a href="mailto:wojciech@owal.edu.pl">wojciech@owal.edu.pl</a></b><br><br><b>Opiekun szkolenia:</b><br>Wojciech Mioduszeński<br>577 244 311 |
| Nabywca: .....                         |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Adres: .....<br>..... NIP: .....       |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Odbiorca (opcjonalnie): .....<br>..... |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Adres: .....<br>..... NIP: .....       |                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**Zgłaszamy udział następujących osób w szkoleniu:**

| Imię i nazwisko | Wydział | e-mail uczestnika | Telefon<br>(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](http://www.owal.edu.pl) [biuro@owal.edu.pl](mailto: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*