

## **NAJCZĘSTSZE BŁĘDY I NIEPRAWIDŁOWOŚCI PRZY ORGANIZACJI PRZETARGÓW NA ZBYCIE NIERUCHOMOŚCI PUBLICZNYCH. PRZEGLĄD NAJNOWSZEGO ORZECZNICTWA I STANOWISK ORGANÓW KONTROLI**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

Proponujemy Państwu udział w szkoleniu, podczas którego w sposób szczegółowy zostaną omówione warunki i czynności obowiązujące przy zastosowaniu przetargowego trybu zbycia nieruchomości publicznej. Podczas zajęć zostanie wskazane i przytoczone orzecznictwo sądów oraz wystąpienia właściwych organów nadzoru i kontroli, jak również stanowisko oraz wytyczne Najwyższej Izby Kontroli wskazujące na błędy i nieprawidłowości przy organizowaniu przetargów. Analiza błędów i nieprawidłowości opiera się na wynikach kontroli przeprowadzonych w 2021 - 2023 roku dotyczących min. zbywania lokali (LBY.430.006.2020), gospodarowania nieruchomościami w ramach zasobów publicznych (LSZ.430.004.2020), czy też wykorzystywania operatów szacunkowych ustalających wartość nieruchomości publicznych. Zajęcia prowadzone będą w formie warsztatów, polegających na analizie case'ów - stanów faktycznych związanych ze zbyciem nieruchomości, na podstawie których wydane zostały istotne orzeczenia w tej tematyce. Przedstawimy uczestnikom syntetycznie stan faktyczny sprawy wskazując, gdzie znajdował się problem prawny, który stanowił przedmiot sporu i który sąd rozstrzygał. Opiszemy stanowisko, które sąd zajął w omawianej sprawie i omówimy w jaki sposób taki pogląd znajdzie zastosowanie w praktyce prowadzenia przetargów.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Zdobycie, uzupełnienie, uporządkowanie i aktualizacja wiedzy z zakresu procedur przetargowego trybu zbywania nieruchomości.
- Zapoznanie, krok po kroku, z poszczególnymi etapami procedury przetargowej, ze szczególnym uwzględnieniem czynności obowiązkowych jakie powinny być zachowane.
- Zapoznanie z najczęściej występującymi błędami i nieprawidłowości w obszarach przetargów, a dotyczącymi:
  - Ustalenia stanu prawnego nieruchomości: nieruchomość wynajęta, wdzierżawiona, w posiadaniu bezumownym, objęta zasiedzeniem, lokal niewyodrębniony prawnie.
  - Ustalania ceny i doliczania do ceny dodatkowych kwot związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży.
  - wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie - art. 35 u.g.n.
  - Dopuszczalna i niedopuszczalna klauzula i zastrzeżenia przy ogłoszeniu przetargu.
  - Ustalania wadium oraz zasady jego zwrotu.
  - Prowadzenia procedury przetargowej, szczególnie w zakresie komunikacji z uczestnikami przetargu.
  - Procedowania skarg i zastrzeżeń zgłaszanych do przeprowadzenia przetargu w szerokim aspekcie.

- Odwoływania i unieważniania przetargu.
- Realizacji obowiązków informacyjnych dotyczących przetargu, m.in powiadamiania o wyniku przetargu, szczególnie w kontekście ochrony danych osobowych.
- Poznanie przepisów, orzecznictwa, piśmiennictwa i stanowisk organów kontroli w obszarze przygotowania i przeprowadzenia przetargu na nieruchomości publiczne.
- Zapoznanie z analizą wyroków sądowych i wyników kontroli pod kątem nieprawidłowości związanych ze zbyciem nieruchomości.

## **PROGRAM:**

### **1. Czynności poprzedzające przetarg.**

- Ustalenia w przedmiocie stanu prawnego oraz stanu faktycznego nieruchomości – jakie informacje lub ustalenia mogą uzasadnić odstąpienie od zbywania nieruchomości.
- Ustalenie wartości nieruchomości - zasady zapewnienia aktualności wyceny oraz skutki zmiany wartości nieruchomości dla postępowania przetargowego, wykazu oraz zawarcia umowy w wyniku przeprowadzenia przetargu.

### **2. Obowiązki informacyjne właściciela nieruchomości przed ogłoszeniem o przetargu – zasady oraz konsekwencje ich naruszenia.**

- Wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia - omówienie aktualnej praktyki publikacji wykazów oraz przypadków, kiedy nie jest wymagane sporządzenie i podanie wykazu do publicznej wiadomości.
- Ustalanie ceny nieruchomości w wykazie (art. 35 ust. 2 pkt. 6 ugn). Cena w wykazie, a cena wywoławcza w ogłoszeniu o przetargu; Jakie są konsekwencje zmiany wartości nieruchomości po podaniu wykazu do publicznej wiadomości, a przed ogłoszeniem przetargu?
- Odwołanie przetargu, unieważnienie przetargu oraz odstąpienie od zawarcia umowy po przetargu a wykaz - czy konieczne jest ponowne ogłoszenie wykazu?

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

- Omówienie aktualnej praktyki stosowania przepisów rozporządzenia wykonawczego do ugn w zakresie ogłaszania przetargów.
- Ustalanie ceny wywoławczej w przetargach i rokowaniach w świetle przepisów ugn oraz wypowiedzi NIK i RIO. Wymóg uwzględnienia w cenie podatku VAT, a zasady obliczania minimalnej wysokości wadium oraz postąpienia w przetargu.
- Obciążanie nabywcy nieruchomości kosztami jej przygotowania do zbycia, w tym wyceny – aktualne orzecznictwo oraz omówienie stanowiska wyrażonego przez NIK w toku prowadzonych czynności kontrolnych.
- Art. 39 ugn – praktyczne zastosowanie przepisu w zestawieniu z obowiązkiem publikacji wykazu oraz ewentualnymi zmianami w zakresie wyceny nieruchomości.
- Cena nieruchomości zabytkowej zbywane w przetargu – obowiązki ustawowe organizatora oraz konsekwencje ich niewykonania.
- Rokowania po drugim przetargu – zasady i tryb przeprowadzenia, ustalanie ceny wywoławczej do rokowań oraz dopuszczalne kierunki negocjacji w ramach rokowań.

### **4. Wadium przetargowe.**

- Omówienie aktualnego orzecznictwa oraz stanowiska NIK w sprawie badania prawidłowości wnoszenia wadium w przetargu. Czy można dopuścić do przetargu uczestnika, który wpłacił wadium po terminie?
- Wadium jako zabezpieczenie działania uczestnika w przetargu. Powiązanie wadium z uczestnictwem przetargu i konsekwencje formalne dla komisji przetargowej. Dlaczego nie można dopuścić do uczestnictwa w przetargu osoby, za którą nie wniesiono wadium?
- Prawidłowość wniesienia wadium w przypadku wadium wnoszonego przez osobę trzecią, małżonka lub podmioty wspólnie uczestniczące w przetargu.

- Zasady zwrotu wadium, w tym wniesionego przez osobę trzecią, lub wpłaconego gotówką w kasie.
- 5. Komisja przetargowa.**
- Zasady powoływania i funkcjonowania komisji w procedurze przetargowej pozwalające na zapewnienie ważności czynności komisji.
  - Kiedy działanie komisji przetargowej może być uznane za naruszające prawo? Czy komisja przetargowa jest uprawniona do wykonywania wszystkich czynności w toku przygotowania i przeprowadzenia przetargu?
- 6. Udział pełnomocników, małżonków, osób prawnych i tzw. ułomnych osób prawnych przetargach na nieruchomości publiczne.**
- Osoba nie umocowana prawidłowo do udziału w przetargu oraz pełnomocnik działający z przekroczeniem zakresu umocowania – jakie skutki prawne mogą wiązać się z dopuszczeniem takich osób do przetargu.
  - Małżonkowie jako uczestnicy przetargu i nabywcy nieruchomości. Zasady udzielania i dokumentowania zgody współmałżonka na dokonanie czynności prawnej prowadzącej do nabycia nieruchomości. Kto jest uczestnikiem przetargu, jeśli działa w nim jeden z małżonków, a kto jest nabywcą nieruchomości, kiedy nabycie następuje do majątku wspólnego?
  - Organy osób prawnych, prokurent, wspólnota mieszkaniowa – tryb dopuszczenia do udziału w przetargu i dokumenty lub uchwały, jakie powinny być weryfikowane przez komisję przetargową.
- 7. Zamknięcie przetargu i zawarcie umowy w wyniku przetargu.**
- Zamknięcie przetargu a rozstrzygnięcie przetargu – próba praktycznego rozróżnienia między pojęciami używanymi w ugn i rozporządzeniu wykonawczym. Dzień zamknięcia przetargu, jego oznaczenie w dokumentach i konsekwencje formalne zamknięcia przetargu.
  - Odwołanie przetargu z ważnych przyczyn - omówienie problematyki z uwzględnieniem orzecznictwa sądów powszechnych i SN.
  - Unieważnienie przetargu. Czym unieważnienie przetargu różni się od odwołania przetargu? Jakie okoliczności uzasadniają unieważnienie przetargu? Czy do unieważnienia przetargu konieczne jest zawarcie stosownej klauzuli w warunkach przetargu lub ogłoszeniu? Jakie skutki prawne może rodzić unieważnienie przetargu bez zaistnienia podstawy prawnej?
  - Odstąpienie od zawarcia umowy po przeprowadzeniu przetargu. Omówienie trybu działania organu zbywającego, który winien być wyczerpany przed odstąpieniem od zawarcia umowy.
- 8. Podsumowanie.**

#### **ADRESACI:**

Pracownicy samorządu terytorialnego, wydziałów gospodarki nieruchomościami, zajmujących się organizacją i przeprowadzaniem przetargów oraz zasiadających w komisjach przetargowych.

#### **PROWADZĄCY:**

Doświadczony trener, od 2008 roku prowadzi wysoko oceniane szkolenia z zakresu gospodarki nieruchomościami publicznymi i obrotu nieruchomościami. Absolwent aplikacji sądowej. Autor kilkudziesięciu publikacji z zakresu gospodarowania nieruchomościami publicznymi, cywilno-prawnych aspektów obrotu nieruchomościami i zamówień publicznych.

## INFORMACJE ORGANIZACYJNE I KARTA ZGŁOSZENIA

### Najczęstsze błędy i nieprawidłowości przy organizacji przetargów na zbycie nieruchomości publicznych



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**1 października 2024 r.**

**Szkolenie w godzinach 10:00-14:00**

45errrr

**Cena: 449 zł netto/os. Przy zgłoszeniach do 16 września 2024 r. cena wynosi 409 zł 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, Świętokrzyskie Centrum  
ul. Sienkiewicza 78, IV piętro, 25-501 Kielce  
tel. 41 344 66 30, 730-696-423, [centrum@frdl.kielce.pl](mailto:centrum@frdl.kielce.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.kielce.pl](http://www.frdl.kielce.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na [www.frdl.kielce.pl](http://www.frdl.kielce.pl) do 26 września 2024 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 \_\_\_\_\_