

ZBYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH Z PUBLICZNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI W ŚWIELE AKTUALNEGO ORZECZNICTWA ORAZ POGLĄDÓW ORGANÓW KONTROLI

WAŻNE INFORMACJE:

- Podczas proponowanego szkolenia kompleksowo omówimy najbardziej aktualną obecnie problematykę zbywania lokali mieszkalnych z publicznego zasobu nieruchomości, poprzez wskazanie praktycznych aspektów, jakie wiążą się z:
 - rozpatrywaniem wniosków o zbycie,
 - przygotowaniem, oraz prowadzeniem procedur zbywczych:
 - zasadami ustalania wartości lokalu,
 - ustalania ceny oraz
 - udzielania bonifikaty.
- W sposób szczegółowy zostaną przedstawione aktualne rozstrzygnięcia nadzorcze wojewodów, stanowiska organów kontroli i orzeczenia sądów administracyjnych, NSA i SN w sprawach związanych z kształtowaniem zasad zbywania lokali oraz samą procedurą sprzedaży lokalu.
- Zaprezentujemy również stanowisko oraz wytyczne Najwyższej Izby Kontroli zawarte w wynikach kontroli przeprowadzonych w latach 2020 - 2024 roku, a dotyczących zbywania lokali i gospodarowania nieruchomościami w ramach zasobów publicznych.
- Szczegółowo omówimy planowaną nowelizację która przewiduje bardzo istotne i kontrowersyjne zmiany w obszarze nawiązywania najmu komunalnego, ale również zbywania i nabywania lokali mieszkalnych do zasobu między innymi:
 - zniesienie możliwości 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;
 - modyfikacja zasad prowadzenia weryfikacji dochodowej najemców.

CELE I KORZYŚCI ZE SZKOLENIA:

- Poznanie problematyki komunalnego zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem przepisów ustawy o własności lokali oraz ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.
- Zapoznanie z zasadami zbywania lokali oraz niezbędnymi dokumentami regulującymi gospodarkę mieszkaniową wraz z tematyką pierwokupu.
- Poznanie zasad ustalania wartości nieruchomości. Odpowiemy na pytanie na jakim etapie procedury sprzedaży lokalu należy ją uzyskać i ile czasu jest ważna.
- Zapoznanie z konstrukcją uchwał ustalających zasady udzielania bonifikat oraz uchwał indywidualnych o zgodzie na udzielenie bonifikaty.
- Poznanie szczególnych regulacji w przypadku spółek gminnych będących właścicielami lokali.
- Zapoznanie z aktualnym orzecznictwem i wynikami kontroli NIK dotyczących zbywania lokali.
- Poznanie najczęściej popełnianych błędów i uzyskanie odpowiedzi z zakresu tematyki szkolenia.

PROGRAM:

I Dzień

1. Komunalny zasób mieszkaniowy oraz komunalny lokal mieszkalny jako przedmiot zbycia – omówienie problematyki z uwzględnieniem przepisów ustawy o własności lokali oraz ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

2. Gminne dokumenty planistyczne obejmujące zbywanie lokali w świetle informacji pokontrolnych Najwyższej Izby Kontroli. W jaki sposób zbywanie lokali ma być uwzględnione w gminnym planie wykorzystania zasobu oraz w wieloletnim programie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym?
3. Zasady zbywania lokali w uchwale lub zarządzeniu właściwego organu w świetle najnowszego orzecznictwa WSA i NSA.
 - Problematyka ustalania dodatkowych warunków sprzedaży lokalu
 - Pierwszeństwo najemcy a zakres dopuszczalnych postanowień regulujących dostęp do nabycia lokalu.
4. Problematyka ustalania przez organ wykonawczy zasad lub regulaminów zbywania lokali oraz zasad rozliczania z nabywcą wyceny lub innych kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży – przegląd najnowszego orzecznictwa oraz wniosków pokontrolnych NIK.
5. Spółka gminna jako właściciel lokalu i podmiot obsługujący sprzedaż lokalu mieszkalnego – odrębności i szczególne regulacje w świetle informacji pokontrolnych NIK.
6. Przedmiot sprzedaży w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami – czy sprzedaży podlega lokal czy też nieruchomość? Czy pierwszeństwo nabycia dotyczy lokalu czy nieruchomości i jakie są konsekwencje takiego stwierdzenia?
7. Prawne aspekty ustalania statusu najemcy po stronie osoby wnioskującej o zbycie lokalu.
8. Wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy, zasady najmu lokalu przez małżonków oraz rozwiązanie małżeństwa i jego wpływ na prawo najmu lokalu – omówienie instytucji.
9. Sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży w świetle aktualnego orzecznictwa sądów administracyjnych. Czy lokal niestanowiący odrębnej własności może być przedmiotem wykazu?
10. Przeprowadzenie procedury zbycia lokalu i prawidłowe wykonanie przez najemcę pierwszeństwa do nabycia nieruchomości.
 - Prawo pierwszeństwa najemcy a pozostałe przypadki pierwszeństwa z art. 34 u.g.n. – czy możliwa jest kolizja pierwszeństwa do zakupu nieruchomości?
 - Zawiadomienie najemcy o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia i przysługującym prawie do pierwszeństwa a nabyciu tej nieruchomości. Omówienie zasad doręczania, budowania treści oraz ustalania terminu w zawiadomieniu.
 - Warunki formalne skutecznej realizacji pierwszeństwa przez najemcę lokalu. Jak kwalifikować wnioski złożone po terminie wyznaczonym w zawiadomieniu organu?

II Dzień

1. Na jakim etapie procedury sprzedaży lub jej przygotowania należy uzyskać ustalenie wartości nieruchomości. Czy wycena może być sporządzana przed uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu?
2. Cena lokalu mieszkalnego zbywanego w drodze bezprzetargowej. Omówienie zasad ustalania ceny w zestawieniu z problematyką potencjalnego rozliczenia nakładów poniesionych przez nabywcę (dotychczasowego najemcę).
3. Konstrukcja uchwał ustalających zasady udzielania bonifikat oraz uchwał indywidualnych o zgodzie na udzielenie bonifikaty w świetle najnowszego orzecznictwa sądów – najczęściej stwierdzane błędy i nieprawidłowości.
4. Niedopuszczalne warunki oraz ograniczenia przedmiotowe i podmiotowe w uchwale o warunkach udzielenia bonifikat dotyczących zbywania lokali mieszkalnych.
5. Obowiązkowa bonifikata przy zbyciu nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków po nowelizacji w 2023r. – w jakich przypadkach należy zastosować bonifikatę?
6. 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.

ADRESACI:

Pracownicy wydziałów gospodarki lokalami urzędów gmin, pracownicy zakładów gospodarki mieszkaniowej, pracownicy i zarządzający TBS, zarządzający zasobem lokalowym w tym spółdzielnie mieszkaniowe.

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 w gospodarce nieruchomościami.

Zbywanie lokali mieszkalnych z publicznego zasobu nieruchomości w świetle aktualnego orzecznictwa oraz poglądów organów kontroli



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



21-22 października 2025 r.

Szkolenie w godzinach 10:00 -14:00



Cena: 770 zł netto/os. W przypadku zgłoszenia do 3 października 2025 r. cena wynosi 695 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 im. Jerzego Regulskiego
Centrum Szkoleniowe FRDL
ul. Księcia Witolda 7-9, po.102, 71-063 Szczecin;
tel. +48 725 302 313, centrum@frdl.szczecin.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.szczecin.pl oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na www.frdl.szczecin.pl do 17 października 2025 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 _____