

Jak przygotować się do kontroli RIO w zakresie gospodarki nieruchomościami?

Szkolenie skierowane do działów gospodarki nieruchomościami, geodezji, planowania przestrzennego

Omówimy wszystkie problematyczne zagadnienia, które często pojawiają się podczas kontroli

Podczas szkolenia wskażemy jakie uprawnienia przysługują inspektorom kontroli RIO w związku z wykonywaną przez nich pracą. Omówimy wszystkie problematyczne zagadnienia, które często pojawiają się podczas kontroli. Odpowiemy na wszystkie Państwa pytania

W programie m.in.:

- Jak przygotować nieruchomość do sprzedaży/dzierżawy? Jak odpowiednio udokumentować przeprowadzenie procedury sprzedaży nieruchomości? Czy wycinki z prasy, ogłoszenia o przetargu powinny zostać dołączone do dokumentacji?
- Czy można przenieść koszt przygotowania nieruchomości do sprzedaży na nabywcę?
- Rokowania po drugim negatywnym przetargu – co zrobić w sytuacji, gdy przychodzi osoba ze swoimi warunkami, innymi niż ustalone przy przetargach na rokowania i chce kupić taką nieruchomość? Czy gmina może przyjąć taką ofertę? Czy gmina musi zmieniać uchwałę?
- Sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej – kiedy gmina może zastosować sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym?
- Jak liczyć opłaty VAT przy sprzedaży nieruchomości/nabywaniu? Kiedy jest się zwolnionym z VAT?
- Kiedy i jak naliczyć VAT przy zamianie nieruchomości? Kogo można zwolnić z obowiązku płacenia podatku?
- Na jakiej zasadzie można zamienić nieruchomość od osoby prywatnej? A na jakiej zasadzie od Skarbu Państwa? Czy są może te same zasady w obydwu przypadkach?

Szczegółowy program szkolenia:

1) Gminny (powiatowy, wojewódzki) zasób nieruchomości – omówienie najważniejszych zagadnień

- Prowadzenie ewidencji gruntów i budynków – jak odpowiednio prowadzić? Jakie są zasady określania wartości nieruchomości dla celu wprowadzenia do ewidencji?
- Jakie dane i informacje powinny zostać zawarte w ewidencji nieruchomości gminnych?
- Grunty jako środki trwałe – jak inwentaryzować środki trwałe – jak powinno to wyglądać?

2) Postępowanie przy sprzedaży nieruchomości

- Jak wygląda procedura sprzedaży nieruchomości?
- Jaka powinna być poprawna kolejność przy sprzedaży nieruchomości/ dzierżawy – uchwała Rady Gminy i wykaz czy wykaz i Uchwała Rady Gminy?
- Jak przygotować nieruchomość do sprzedaży/dzierżawy? W jaki sposób udokumentować czynności

dotyczące procedury sprzedaży/dzierżawy? Czy wycinki z prasy z ogłoszenia o przetargu powinny zostać dołączone do dokumentacji?

- Jakie czynniki powinna obejmować cena nieruchomości, oprócz wartości orzeczonej przez rzeczoznawcę na podstawie art.67 i 68 Ustawy o gospodarce nieruchomościami? Czy trzeba doliczać koszty do cen nieruchomości?
- Kto ponosi koszty wyceny w trakcie sprzedaży nieruchomości? Gmina czy kupujący?
- Czy można przenieść koszt przygotowania nieruchomości do sprzedaży na nabywcę?
- Jak rozliczyć nakłady przy zbyciu/sprzedaży nieruchomości? Co trzeba uwzględnić?

3) **Bonifikaty od ceny nieruchomości** – kiedy mogą być udzielone ?

- Jak wygląda zwrot bonifikaty przy sprzedaży mieszkania komunalnego? Jak weryfikować, czy te mieszkania komunalne zostały sprzedane?
- Zwrot bonifikaty ze sprzedaży nieruchomości – jak to zrobić?

4) **Wykaz nieruchomości** – na podstawie art. 35 i 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami omówienie najważniejszych elementów wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Na co zwrócić uwagę przy sporządzaniu wykazu nieruchomości ?

- Co powinien zawierać wykaz nieruchomości? Jak ustalić wartość nieruchomości? Co robić aby gmina nie zapłaciła za dużo, gdy w jest dużo nieruchomości do wyceny ?
- Czy przy użyczeniu nieruchomości trzeba przygotowywać wykaz takiej nieruchomości? Jeżeli tak, to co powinien zawierać?
- Na ile dni przed przetargiem trzeba udostępnić wykaz nieruchomości?
- Na jaki okres wywiesza się wykaz?

5) **Sposoby zawarcia umowy sprzedaży**

- Jakie są przesłanki do sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym i przetargowym?
- Sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej – kiedy gmina może zastosować sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym?
- Jakie najczęstsze błędy popełniają urzędnicy przy sprzedaży przetargowej i bezprzetargowej?
- Przetarg na sprzedaż nieruchomości – Jak powinna wyglądać poprawna procedura przetargowa? Jakie błędy popełniają najczęściej urzędnicy?
- Ogłoszenie o przetargach – z jakich elementów powinno się składać? Czego nie można pominąć? Jakie są odpowiednie terminy ogłoszenia przetargu? W jakim terminie od publikacji wykazu trzeba ogłosić 1 przetarg?
- Czy gazeta elektroniczna spełnia wymagania gazety lokalnej?
- Sprzedaż nieruchomości rolnej powyżej 30 arów – jaki przetarg ogłosić – ograniczony czy nieograniczony?

- Rokowania po drugim negatywnym przetargu – co zrobić w sytuacji, gdy przychodzi osoba ze swoimi warunkami, innymi niż ustalonymi przy przetargach na rokowania i chce kupić taką nieruchomość? Czy gmina może przyjąć taką ofertę? Czy gmina musi zmieniać uchwałę?
- Co powinien zawierać protokół ze sprzedaży?

6) **Użytkowanie wieczyste** – charakter prawny

- Jakie są różnice między użytkowaniem wieczystym/użytkowaniem/użyczeniem/zarządem? Jak to rozróżnić?
- Na podstawie art. 77. Ustawy o gospodarce nieruchomościami, omówić aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jak liczyć taką opłatę?
- Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z lipca 2018 – omówienie najistotniejszych zagadnień
- Opłaty przekształceniowe – jak poprawnie liczyć po nowelizacji przepisów? Jak dużo się zmieniło po nowelizacji?

7) **Dzierżawa nieruchomości**

- Kiedy można przeprowadzić dzierżawę przetargową, a kiedy bezprzetargową?
- Jak wycenić nieruchomości pod dzierżawę?
- Umowy dzierżawy – jakie są terminy zawierania takich umów? Jak sprawdzić czy to jest 1 umowa czy kolejna?
- Jak poprawnie sformułować umowę dzierżawy?
- Dzierżawa nieruchomości przez współmałżonka po upływie 3 lat – czy można zawierać umowę dzierżawy po 3 latach bez przetargu?
- Jak poprawnie naliczyć podatki z dzierżawy?
- Jak płacić za dzierżawę? Czy z góry, czy z dołu za dany rok?
- Jak obliczyć wysokość czynszu dzierżawnego na cele rolne?

8) **Zamiana nieruchomości** – omówienie procedury

- Jak wyceniać nieruchomości przeznaczone do zamiany? Jakie dokumenty przygotować przy zamianie nieruchomości?
- Na jakiej zasadzie można zamienić nieruchomość od osoby prywatnej? A na jakiej zasadzie od Skarbu Państwa? Czy są może te same zasady w obydwu przypadkach?
- Czy nie lepszym wyjściem jest sprzedaż nieruchomości osobie, zamiast zamieniać się nieruchomościami?
- Czy przy zamianie nieruchomości w wykazie musi być zawarty termin 6 tygodni do złożenia wniosku o pierwokup?
- Czy przy zamianie nieruchomości musi być wycena czy protokół?

9) Podatek VAT – w kontekście gospodarki nieruchomościami?

- Jak stosować VAT przy zbyciu nieruchomości? Kto jest zwolniony z takiego VAT-u?
- Jak liczyć opłaty VAT przy sprzedaży nieruchomości/nabywaniu? Kiedy jest się zwolnionym z VAT?
- Jak nadzorować zmianę przeznaczenia w kontekście podatku VAT? Jak to zrobić?
- Kiedy naliczać VAT przy zamianie nieruchomości?
- Kiedy i jak VAT naliczyć przy zamianie nieruchomości? Kogo można zwolnić z obowiązku płacenia podatku?
- Czy opłatę przekształceniową trzeba liczyć z VAT czy bez? Jak ją poprawnie naliczyć?

10) Opłaty adiacenckie – omówienie zagadnienia

- Kiedy gmina może pobrać takie opłaty? Jak dobrze wyliczać wysokość opłaty?
- Co powinna zawierać uchwała adiacencka? Jakie są najważniejsze elementy?
- Jak liczyć opłatę adiacencką? Na co kontrola zwraca uwagę? Jakie są terminy płatności takiej opłaty?

11) Jak na podstawie art. 25. ust.2a Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami sporządzić dokładny plan wykorzystywania zasobów gminy?

- Jak sporządzić plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości?
- W jakiej formie musi być sporządzony taki plan? Jakie są najważniejsze elementy, które powinien zawierać?
- Co ma być ujęte w takim planie? Jak robić prognozy do planu?
- Jak dobrze gospodarować mieniem gminy przez 3 lata?

12) Pozostałe zagadnienia, które często sprawiają problemy urzędnikom

- Odpłatne i nieodpłatne przekazanie nieruchomości na rzecz jednostki organizacyjnej – jak wygląda cała procedura zgodnie z przepisami?
- Uregulowane formy władania nieruchomościami będącymi w posiadaniu jednostek organizacyjnych np. trwałe zarząd – jak to inne gminy robią? Co w takiej sytuacji robić? Jak gminy sobie z tym radzą?
- Czy w trwałym zarządzie trzeba sporządzić operaty do wyceny wartości?
- Jak wygląda zbywanie i nabywanie nieruchomości na rzecz jednostki organizacyjnej? Jak prawidłowo przeprowadzić taką procedurę?
- Kiedy i w jakim trybie gmina może nabywać nieruchomości?
- Czy przy zakupie nieruchomości gmina musi robić tą wycenę na swój koszt?
- Przekazanie nieodpłatne na rzecz gminy – jak to zrobić prawidłowo?
- Jak postępować w sytuacji, gdy bank przysyła zawiadomienie o martwych kontach? Co zrobić w sytuacji, gdy bank przysyła informację, że osoba nie zamknęła konta, zmarła, a gmina jest

potencjalnym spadkobiercą? Jak sprawdzić, czy ta osoba ma spadkobiercę?

- Czy można zakwalifikować licytację nieruchomości mienia komunalnego jak zamówienie publiczne?
- Jak poprawnie liczyć opłaty planistyczne? Kiedy gmina może pobrać te opłaty?
- Jak rozliczyć koszty geodety przy rozgraniczaniu nieruchomości? Jak dzielić takie koszty między ludźmi?
- Czy gmina mając nieruchomość może tę nieruchomość zabudować garażami a potem sprzedać te garaże? Czy to jest już działalność gospodarcza?
- Mieszkania komunalne – na jakich podstawach przydzielać mieszkania komunalne/ socjalne?
- Regulacja wspólnoty mieszkaniowej, w których współwłaścicielem jest gmina – jakie koszty ponosi gmina jako współwłaściciel i jako podmiot, który realizuje zasady własne?

Prowadzący:

Bożena Tymura - prawnik z kilkunastoletnim doświadczeniem w kontroli jednostek samorządu terytorialnego

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną