

Jak przygotować się do kontroli RIO w zakresie gospodarki nieruchomościami?

Szkolenie skierowane do pracowników wydziału gospodarki nieruchomościami

Szkolenie poprowadzi Zastępca Naczelnika WKGF w RIO w Poznaniu!

Podczas szkolenia podpowiemy Państwu, jak dobrze przygotować się do przeprowadzanych przez organy kontroli (RIO). Omówimy wszystkie problematyczne zagadnienia, które często pojawiają się podczas kontroli. Odpowiemy na Państwa pytania!

W programie m.in.:

- Jak przygotować nieruchomość do sprzedaży/dzierżawy? Jakich dokumentów może wymagać organ kontrolujący dokumentujących sprzedaż nieruchomości?
- 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 podczas rokowań? Czy gmina może przyjąć jej ofertę?
- Sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej – kiedy gmina może zastosować sprzedaż nieruchomości w tym trybie ?
- Jak liczyć opłaty VAT przy sprzedaży/nabywaniu nieruchomości? Kogo można zwolnić z obowiązku płacenia podatku?
- Na jakiej zasadzie można zamieniać nieruchomość z osobą prywatną, ze Skarbem Państwa?
- Jak poprawnie obliczać opłatę planistyczną? Kiedy gmina może ją pobrać ?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- umów: sprzedaży, najmu, dzierżawy, użyczenia,
- ogłoszenia o przetargach,
- protokołu z przeprowadzonego przetargu,
- wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia,
- informacji o wyniku przetargu,
- ogłoszenia o rokowaniach

Szczegółowy program szkolenia:

1) Postępowanie przy sprzedaży nieruchomości

- Na co zwracają uwagę kontrolujący przy sprzedaży nieruchomości? Jak przebiega procedura sprzedaży nieruchomości?
- Jaka powinna być kolejność przy sprzedaży nieruchomości, dzierżawie nieruchomości? Czy wycinki z prasy z ogłoszenia o przetargu powinny zostać dołączone do dokumentacji?

- Jak dokładnie szacować koszty przygotowania nieruchomości do zbycia?
- Co powinien zawierać protokół sporządzony ze sprzedaży nieruchomości?
- Najczęstsze błędy popełniane przez urzędników przy sprzedaży przetargowej i bezprzetargowej nieruchomości
- Zwrot bonifikaty ze sprzedaży nieruchomości z bonifikatą
- Jak przeprowadzić zwrot bonifikaty przy sprzedaży mieszkania komunalnego? Jak zweryfikować, czy mieszkanie komunalne zostały sprzedane?

***Sprzedaż nieruchomości na powiększenie terenu**

- Co zrobić w sytuacji, gdy działka powiększająca jest większa niż działka powiększana?
- Jak wybrnąć z sytuacji, jeżeli właściciel działki sąsiadującej nie zgadza się na powiększenie tej działki?
- Czy na zbycie działki powiększającej można zastosować bonifikatę?
- Sprzedaż bezprzetargowa na poszerzenie działki sąsiedniej – jakie dokumenty trzeba sporządzić? Jak przeprowadzić taką sprzedaż?
- Jak rozliczyć nakłady przy zbyciu/sprzedaży nieruchomości? Co trzeba uwzględnić?
- Sporządzanie planów sprzedaży nieruchomości

*** Przetargi - jak powinna wyglądać poprawna procedura przetargowa? Jakie są najczęściej popełniane błędy przez urzędników?**

- 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 ustalone w rokowaniach i chce kupić taką nieruchomość? Czy gmina może przyjąć taką ofertę?
- Ogłoszenie o przetargach – z jakich elementów powinno się składać? Jakie są odpowiednie terminy ogłoszenia przetargu? W jakim terminie od publikacji wykazu trzeba ogłosić pierwszy przetarg?
- Jakie są przesłanki do sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowy?

***Wykaz nieruchomości - na podstawie art. 35 i 34 ustawy o gospodarce nieruchomości omówienie najważniejszych elementów wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie**

- Co powinien zawierać wykaz nieruchomości? Jak ustalić wartość nieruchomości? Co zrobić aby gmina nie zapłaciła za wiele, gdy dużo nieruchomości wymaga wyceny?
- Na ile dni przed przetargiem trzeba udostępnić wykaz nieruchomości? Na jaki okres wywiesza się ten wykaz?

2) VAT - najważniejsze zagadnienia, które sprawiają trudności urzędnikom

- Jak obliczać VAT przy sprzedaży/nabywaniu nieruchomości? W jakich przypadkach obowiązuje zwolnienie z VAT?
- Czy opłatę przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności trzeba liczyć z VAT czy bez?
- Kiedy i jak VAT naliczyć przy zamianie nieruchomości? Kogo można zwolnić z obowiązku płacenia podatku?

3) Inne zagadnienia pojawiające się często podczas kontroli

* Zamiana nieruchomości

- Na jakiej zasadzie można zamienić nieruchomość z osobą prywatną, a na jakiej zasadzie ze Skarbem Państwa? Czy są może te same zasady w obydwu przypadkach?
- Jak wyceniać nieruchomości przeznaczone do zamiany? Jakie dokumenty w związku z zamianą nieruchomości będą podlegać kontroli? Czy nie lepszym wyjściem jest sprzedaż nieruchomości, zamiast stosować zamianę nieruchomości?
- Jak przeprowadzić zbywanie i nabywanie nieruchomości na rzecz jednostki organizacyjnej? Jak prawidłowo ją udokumentować?
- Czy przy zamianie nieruchomości w wykazie musi być zawarty termin do złożenia wniosku o pierwokup?
- Czy przy zamianie nieruchomości musi być sporządzona wycena czy protokół? Którego z tych dokumentów może wymagać organ kontrolujący?

* Dzierżawa - na co zwrócić uwagę ?

- Umowy dzierżawy - jakie są terminy zawierania takich umów? Jak sprawdzić czy to jest pierwsza umowa czy kolejna?
- Dzierżawa nieruchomości przez współmałżonka po upływie 3 lat - czy można zawierać umowę dzierżawy po 3 latach bez przetargu?
- Kiedy można wydzierżawiać nieruchomości w drodze przetargowej a kiedy bezprzetargowej?
- Jak wycenić nieruchomości pod dzierżawę?
- Jak poprawnie sformułować umowę dzierżawy?
- Jaki termin zapłaty za dzierżawę żądać od dzierżawców ? - „z góry”, czy „z dołu” - za dany rok?
- Jak obliczyć wysokość czynszu dzierżawnego na cele rolne?

* Jak na podstawie art. 23. ust.1c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami sporządzić plan wykorzystywania zasobów gminy

- W jakiej formie musi być sporządzony taki plan? Jakie są najważniejsze elementy, które powinien

zawierać?

- Jak poprawnie liczyć opłatę planistyczną? Kiedy gmina może pobierać te opłaty? Czy RIO kontroluje te opłaty?
- Ogólne zasady gospodarowania mieniem gminy
- Co winien zawierać plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości?

*** Użytkowanie wieczyste - co w tym zakresie może zostać sprawdzone?**

- Przykład - ustanowiono użytkowanie wieczyste na działalność usługową, między czasie budynek został zmieniony na mieszkalny; w księgach wieczystych figuruje jako budynek usługowy - co zrobić w takiej sytuacji?
- Na podstawie art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, omówić aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jak liczyć taką opłatę?
- Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z lipca 2018.
- Opłaty przekształceniowe - poprawne ustalenie po nowelizacji przepisów
- Jakie są różnice między użytkowaniem wieczystym/użytkowaniem/użyczeniem/zarządem? Jak to rozróżnić?

*** Opłaty adiacenckie - czy RIO obecnie kontroluje te opłaty? Jeżeli tak, to na co kładą największy nacisk? Pod jakim kątem sprawdzają to kontrolerzy?**

- Kiedy gmina może pobrać taką opłatę? Jak poprawnie wyliczyć wysokość tej opłaty?
- Rada gminy w drodze uchwały ustala wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Jakie są najważniejsze elementy tej uchwały?
- Terminy płatności opłaty adiacenckiej

***Pozostałe zagadnienia, które często sprawiają problemy urzędnikom**

1. Jakie elementy powinna obejmować cena nieruchomości, oprócz wartości orzeczonej przez rzeczoznawcę na podstawie art.67 i 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami?
2. Informacja o stanie mienia komunalnego - co powinna zawierać?
3. Czy przy oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd trzeba sporządzić operat szacunkowy do wyceny ich wartości?
4. Uregulowania dotyczące wspólnoty mieszkaniowej, w których współwłaścicielem jest gmina - jakie koszty ponosi gmina jako współwłaściciel i jako podmiot, który realizuje zadania własne?
5. Jakie dane i informacje powinny zostać zawarte w ewidencji nieruchomości gminnych?
6. Czy gazeta elektroniczna spełnia wymagania gazety lokalnej?

7. Odpłatne i nieodpłatne przekazanie nieruchomości na rzecz jednostki organizacyjnej – cała procedura zgodnie z przepisami
8. Mieszkania komunalne – na jakich podstawach przydzielać mieszkania komunalne/ socjalne?
9. Uregulowane formy władania nieruchomościami będącymi w posiadaniu jednostek organizacyjnych np. trwałe zarząd?

Prowadzący:

Ewa Murakowska-Miężał – od 2012 roku Zastępca Naczelnika WKGF w RIO w Poznaniu. Posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, od 1999 roku pracuje w RIO w Poznaniu.

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