Dzierżawy nieruchomości

Dzierżawa i najem nieruchomości gminnych w praktyce: uchwały i zgody, stawki i waloryzacja, wykazy, tryb przetargowy i bezprzetargowy, umowy i aneksy, bezumowne korzystanie, użyczenie/trwały zarząd, dzierżawy rolne, VAT i prawo pierwokupu

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do wydziałów nieruchomości, do osób zajmujących się dzierżawą i sprzedażą nieruchomości gminnych

Zasady naliczania VAT w dzierżawach nieruchomości

Praktyczne szkolenie o dzierżawie i najmie mienia gminnego od A do Z: od uchwał i zgód rady, przez wykazy (21 dni), ogłoszenia i przetargi/bezprzetarg, po zawieranie, zmianę i kończenie umów (w tym sukcesję i zmiany stron). Na realnych przykładach przećwiczysz ustalanie stawek i waloryzacji, bezpieczne konstruowanie zapisów (kaucje, terminy, obiekty/nasadzenia), a także rozliczysz VAT i podatek od nieruchomości zależnie od celu. Pokażemy, jak radzić sobie z kolizją wniosków, „pauzą" między umowami, bezumownym korzystaniem, nakładami/pawilonami oraz z dokumentowaniem całej ścieżki (wykazy, protokoły, skargi, protokoły zdawczo-odbiorcze). Uczestnicy otrzymają 12 wzorów pism do użycia od razu po szkoleniu.

W programie m.in.:

- **Uchwały rady i tryby zawierania umów** – kiedy wymagana zgoda rady (>3 lata / do 10 lat, kolejne umowy, bezprzetarg), jak opisać delegację dla wójta/burmistrza, ryzyka „aneksowania" zamiast nowej umowy; kolizje uchwała–wykaz–zarządzenie.
- **Wykazy i ogłoszenia** (21 dni, treść, RODO, ważność) – jak liczyć terminy, jakie dane ujawniać, kiedy „przetarg ograniczony" jest skuteczny, wiele wniosków na tę samą nieruchomość, kilka części jednej działki, „stary" wykaz a nowy stan faktyczny.
- **Przetargi: warunki, wadium, skargi i protokoły** – regulamin vs. warunki, wysokość/forma wadium i skutki (1 uczestnik, brak wadium), skarga w 7 dni i gdzie publikować, czy „drugi" może wejść po rezygnacji „pierwszego", jawność protokołu (dane oferentów).
- **Czynsze, waloryzacje, kaucje i terminy** – polityka stawek (zarządzenia), czy i kiedy aktualizować, waloryzacja bez klauzuli (czy możliwa), waloryzacja wstecz/od kiedy, kaucje i rozliczenia, różne cele (ogródki/parkingi/tablice) i „cenniki" jednostek.
- **VAT i podatki** – kiedy dzierżawa/najem rodzi VAT (cele mieszkaniowe, rolne, komercyjne), zwolnienia, relacja do podatku od nieruchomości, „rolne na własne potrzeby" i przedsiębiorca na stawach.
- **Zakończenie, sukcesja i zmiana stron** – zgony i brak poświadczenia dziedziczenia, małżonkowie i pełnomocnictwa, aneks vs. nowa umowa, radni (wyłączenia z głosowań), prawo pierwokupu (kumulacja okresów, kiedy nie przysługuje).
- **Bezumowne korzystanie i egzekwowanie należności** – ustalanie wynagrodzenia (czy 200%), dowody, VAT przy bezumownym, przerwa między umowami, wieloletnie okresy i waloryzacje; kompensaty i przejmowanie nakładów (pawilony), ścieżki polubowne vs. windykacja.

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Uchwały rady w sprawie zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości
- Zarządzenia dot. ustalenia stawek czynszu nieruchomości (stawki czynszu wyrażone w złotych i w mierniku naturalnym)
- Wykazy nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy lub najmu
- Ogłoszenia nieruchomości do dzierżawy lub najmu
- Protokół z przetargu na dzierżawę
- Informacja o wyniku przetargu
- Zawiadomienie o zawarciu umowy dzierżawy lub najmu
- Wzory umów dzierżawy (w trybie przetargowym i bezprzetargowym)
- Wzór umowy najmu
- Aneks dot. zmiany dzierżawcy
- Pisma dot. wypowiedzenia umowy: z zachowaniem terminu wypowiedzenia, bez zachowania terminu wypowiedzenia
- Wyroki i orzeczenia

Szczegółowy program szkolenia:

Pytania uczestników szkolenia, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego terminu:

- Czy umowę o administrowanie można przedłużyć za pomocą aneksu?
- Czy dzierżawca musi zostać poinformowany pisemnie o waloryzacji stawki czynszu, jeżeli zapis o możliwości waloryzacji jest zawarty w umowie, w tym również w sytuacji, gdy koszt listownego poinformowania wszystkich dzierżawców przekracza wartość samej waloryzacji?
- Czy istnieje obowiązek corocznego waloryzowania stawek czynszu dzierżawnego?
- Jak często należy przygotowywać i podawać do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy – w cyklu rocznym, kwartalnym, czy na bieżąco, w zależności od dat zakończenia bieżących umów?
- Czy w przypadku przedłużania dzierżawy gruntu miejskiego przeznaczonego pod ogródek działkowy z dotychczasowym dzierżawcą (co formalnie stanowi zawarcie nowej umowy) dopuszczalne jest podpisanie umowy przed zakończeniem okresu wywieszenia wykazu nieruchomości, z zastrzeżeniem rozpoczęcia jej obowiązywania po tej dacie?
- Czy w wykazie nieruchomości dopuszczalny jest zapis informujący o zamiarze wydzierżawienia gruntu dotychczasowemu dzierżawcy oraz czy w sytuacji, gdy wpłynie więcej wniosków na daną nieruchomość, zapis z wykazu o pierwszeństwie dotychczasowego dzierżawcy będzie wiążący?
- Czy okres ogłoszenia o przetargu na dzierżawę gruntu może być krótszy niż 30 dni?
- W jaki sposób określić stawkę dzierżawy gruntu wraz z odwiertem wód siarczkowych (na realizację którego gmina wniosła wkład własny w wysokości 300 tys. zł przy dofinansowaniu wynoszącym 2 mln zł) – czy należy sporządzić operat szacunkowy z wyceną gruntu, czy dokonać wyliczenia na podstawie poniesionych przez gminę kosztów inwestycji?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy w przetargu na dzierżawę nieruchomości chce wziąć udział pracownik urzędu?
- Czy w okresie 7 dni od ogłoszenia wyników przetargu można przeksięgować wadium wygranego oferenta na poczet zaliczki/należności z tytułu dzierżawy?
- Czy w trakcie 7-dniowego okresu wywieszenia informacji o wynikach przetargu dopuszczalne jest już podpisanie umowy dzierżawy?

- W jaki sposób ustalić wstąpienie w prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy w przypadku śmierci dzierżawcy, w tym również w sytuacji, gdy spadkobiercy nie są znani?
- W jaki sposób należy rozliczyć okres użytkowania nieruchomości w przypadku stwierdzenia bezumownego korzystania z gruntu – od momentu formalnego stwierdzenia tego faktu przez gminę, czy na podstawie oświadczenia strony korzystającej?
- Czy osobie, która przez 10 lat dzierżawiła działkę budowlano-usługową wraz z budynkiem, przysługuje prawo pierwszeństwa zakupu tej nieruchomości?
- Czy w przypadku zawierania umowy użyczenia nieruchomości również występuje obowiązek sporządzenia i wywieszenia wykazu nieruchomości?
- Czy dopuszczalne jest rozwiązanie umowy dzierżawy bez podania przyczyny?
- Czy można zwaloryzować stawkę czynszu, jeżeli w wykazie nieruchomości znajdowała się informacja o corocznej waloryzacji, lecz w samej umowie dzierżawy brak jest takiego zapisu?
- Jak prawidłowo zastosować waloryzację w sytuacji, gdy umowa została podpisana w kwietniu i przewiduje płatność czynszu raz w roku (do końca grudnia za rok następny) oraz waloryzację od marca każdego roku — czy za pierwszy rok obowiązywania umowy nie podwyższa się stawki?

Blok 1. Podstawa prawna wydzierżawienia lub wynajmu nieruchomości
Zagadnienia programowe

- Zgody rady (kiedy, do jakich umów/okresów).
- Uchwała i zarządzenie – kolejność, zakres, „co jeśli wykaz już wisi”.
- Umowy do 3 lat i powyżej; kontynuacje, wyjątki, radny.

Pytania

- Jakie zasady należy określić w uchwale rady (w tym zgody rady na tryby bezprzetargowe i przetargowe)?
- Czy przy ogólnych uchwałach zagospodarowania zawieranie kolejnych umów dzierżawy wymagana jest każdorazowo zgoda rady?
- Czy po uchwale upoważniającej burmistrza do zawierania umów do 10 lat można zawrzeć kolejną umowę z tym samym podmiotem na okres do 10 lat?
- Czy można przygotować projekt uchwały bez wskazania trybu sprzedaży?
- Czy przy przedłużeniu 3-miesięcznej umowy o kolejne 3 miesiące konieczna jest uprzednia uchwała rady?
- Co zrobić w przypadku braku uchwały wyrażającej zgodę na dzierżawę na kolejne 3 miesiące?
- Czy można podjąć uchwałę, jeżeli wykaz jest już opublikowany?
- Co powinna zawierać uchwała dotycząca zasad najmu i dzierżaw (z uwzględnieniem przykładowego wzoru uchwały)?
- Czy dopuszczalne jest wydzierżawianie gruntów rolnych pod parkingi miejskie?
- Czy można wywiesić wykaz przed uzyskaniem zgody rady?
- Co zrobić z aktualną umową zawartą z radnym — czy należy rozwiązać ją za porozumieniem stron?
- Co zrobić w sytuacji, gdy rada nie chce podejmować uchwał wyrażających zgodę na dzierżawę w trybie bezprzetargowym, a od nowego właściciela mieszkania wpłynął wniosek o dzierżawę działki pod budynkiem mieszkalnym?
- Czy za zgodą rady można zawierać umowy na czas nieokreślony w trybie bezprzetargowym?
- Czy na dzierżawę gruntu do 3 lat w trybie bezprzetargowym potrzebna jest zgoda rady?

- Czy przy krótkotrwałym (3-dniowym) najmie na cele wystawy, powtarzanym po roku, wymagana jest zgoda rady?
- Czy przed podjęciem uchwały można opublikować wykaz, aby nie tracić 21 dni?
- Czy w uchwale o zgodzie na najem lokalu użytkowego na czas nieoznaczony można zawrzeć zapis: „bezprzetargowo, jeżeli wpłynie tylko jedna oferta”?
- Czy należy czekać z wywieszeniem wykazu do czasu podjęcia stosownej uchwały rady?
- Czy przy kolejnej umowie dzierżawy można wywiesić wykaz na podstawie zarządzenia burmistrza przed uchwałą upoważniającą do podpisania umowy?
- Czy pierwsza umowa najmu lub dzierżawy może zostać zawarta na okres dłuższy niż 3 lata?
- Czy potrzebna jest nowa uchwała, jeżeli po umowie do 3 lat chcemy zawrzeć nową umowę z nowym dzierżawcą na ten sam grunt?
- Czy w przypadku braku możliwości podjęcia uchwały można zawrzeć kolejną umowę na 3 miesiące?
- Czy przy uchwale stanowiącej, że burmistrz za zgodą rady oddaje nieruchomości w najem/dzierżawę na okres >3 lat oraz przedłuża te umowy, umowy do 3 lat mogą być zawierane wyłącznie na podstawie zarządzenia i wykazu (bez odrębnej uchwały)?
- Czy w uchwale o zasadach zagospodarowania nieruchomości (z odesłaniem do u.g.n. i rozporządzenia) burmistrz może dodatkowo wprowadzić zarządzeniem zasady wydzierżawiania?
- Czy można podjąć uchwałę kilka miesięcy przed zakończeniem umowy?
- Co zrobić w sytuacji, gdy uchwała może być podjęta dopiero we wrześniu, a umowa kończy się w lipcu?
- Czy można podpisać umowę z datą obowiązywania od 1 lipca dopiero we wrześniu, po podjęciu uchwały?
- Czy plan wykorzystania zasobu jest innym dokumentem niż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz czy obejmuje lokale użytkowe, mieszkalne, grunty rolne, grunty pod parkingi i garaże?

Blok 2. Ustalenie stawek czynszu dzierżawy lub najmu

Zagadnienia programowe

- Zarządzenie o stawkach: minimalne/zmiany, skutki dla istniejących umów.
- Waloryzacja, obniżki, kaucja zabezpieczająca.
- Czynsz z góry/z dołu; stawki „przejściowe”.

Pytania

- Czy zarządzenie o stawkach powinno być publikowane w dzienniku urzędowym?
- Czy przy zawarciu kolejnej umowy z tym samym dzierżawcą należy kontynuować dotychczasową stawkę czynszu?
- Czy po podwyższeniu stawek minimalnych w zarządzeniu należy zmienić stawki we wszystkich obowiązujących umowach dzierżawy?
- Jak należy postąpić, jeżeli chcemy zmienić stawki określone w zarządzeniu — czy trzeba aneksować wszystkie umowy i przeliczyć czynsz?
- Jak ustalić wysokość stawek czynszu?
- Jak należy przeprowadzać waloryzację stawek czynszu dzierżawy i najmu oraz kto jej dokonuje?
- Czy można odstąpić od waloryzacji, gdy jej wartość jest niższa niż koszt przesyłki?
- W jakich typach umów należy stosować płatność „z dołu”, a w jakich „z góry”?

- W jakich sytuacjach stawki czynszu mogą zostać obniżone o 50%?
- Jak należy postąpić, gdy gmina od lat stosuje te same stawki i „stare” zarządzenia — czy należy zmieniać umowy i od czego zacząć, aby działać zgodnie z przepisami?
- Czy przy umowach miesięcznych można wprowadzić kaucję w wysokości dwukrotnego czynszu?
- Czy zarządzenie o stawkach z 2013 r. powinno być co roku waloryzowane?
- Czy burmistrz może co roku wydawać zarządzenie ustalające stawki na dany rok?
- Czy dopuszczalne jest aneksowanie samej stawki czynszu?
- Czy można czasowo ustalić czynsz niższy niż umowny do czasu przystosowania terenu lub lokalu do działalności?
- Jak ustalić stawkę za dzierżawę gruntu pod parking dla prowadzącego bar szybkiej obsługi, gdy sąsiednie gminy nie mają takich stawek?
- Jak ustalić stawkę za parking w centrum miasta wydzierżawiany przez supermarket?
- Jak naliczyć czynsz za zaorane drogi i czy traktować to jako dzierżawę rolną?

Blok 3. Terminy płatności czynszu i waloryzacja

Zagadnienia programowe

- Terminy zapłaty przy różnych typach umów.
- Waloryzacja: kiedy, jak często, według jakiej podstawy.
- Umowy bez klauzuli waloryzacyjnej – możliwe działania.

Pytania

- Czy można wypowiedzieć i zawrzeć ponownie na czas określony kilka umów dzierżawy garaży zawartych na czas nieokreślony, w których brak klauzuli waloryzacji?
- Kiedy powinna nastąpić płatność za dzierżawę lub najem?
- Czy wszystkie czynsze, w tym za ogródki warzywne i tereny zielone, należy waloryzować co roku?
- Czy zapis w umowie o prawie aktualizacji wysokości czynszu nakłada obowiązek jego corocznej aktualizacji?
- Kiedy należy przeprowadzić pierwszą waloryzację, jeżeli umowę zawarto we wrześniu i przewidziano waloryzację raz w roku?
- Jak należy postępować przy dzierżawach tablic reklamowych, dróg wewnętrznych i ogródków piwnych — co powinna zawierać umowa i jak obliczać czynsz?
- Do kiedy powinien zostać uiszczony roczny czynsz, jeżeli umowę zawarto w czerwcu na okres jednego roku?
- Jakie terminy należy przyjąć do waloryzacji stawek czynszu (np. od 1 stycznia każdego roku)?
- Czy wszystkie umowy w gminie należy waloryzować w tym samym czasie?
- Czy w przypadku, gdy nie dokonano waloryzacji od stycznia, można przeprowadzić waloryzację i poinformować o niej w maju lub czerwcu w tym samym roku?
- Czy przy klauzuli o waloryzacji opartej na wskaźniku inflacji GUS należy dokonywać waloryzacji co roku?
- Czy przy braku klauzuli waloryzacyjnej w umowie i braku zgody dzierżawcy na aneks można przeprowadzić waloryzację?
- Czy czynsz należy waloryzować co roku?
- Czy dopuszczalne jest dokonanie waloryzacji czynszu wstecz (np. od początku roku), jeżeli dzierżawca zmarł w styczniu, a spadkobiercy złożyli oświadczenia w sierpniu?

Blok 4. Zasady naliczania podatku VAT i podatek od nieruchomości

Zagadnienia programowe

- Kiedy najem/dzierżawa podlega VAT; kiedy zwolnienie.
- Cele mieszkaniowe/rolne/działalność — skutki podatkowe.
- Obowiązki w podatku od nieruchomości.

Pytania

- W jakich sytuacjach przy najmie i dzierżawach należy pobierać VAT?
- Jak opodatkować VAT dzierżawę działki rolnej pod domek holenderski na cele mieszkaniowe?
- Czy w przypadku budynku mieszkalnego (po komunalizacji, poza zasobem lokali komunalnych) należy zawrzeć umowę najmu czy dzierżawy na cele mieszkaniowe i jak rozliczyć VAT?
- Jak rozumieć „VAT w rozliczeniu" — czy jest to dzierżawa rolna czy nierolnicza?
- Czy można zwolnić dzierżawcę z płatności podatku od nieruchomości?
- Czy przy zawarciu umowy dzierżawy lub najmu należy naliczyć VAT?
- Jak rozliczyć VAT przy dzierżawie gruntu na cele rolnicze wyłącznie na własne potrzeby (bez prowadzenia działalności rolniczej)?
- Jak rozliczyć VAT przy dzierżawie na cele rolne przedsiębiorcy prowadzącego na tym terenie stawy?

Blok 5. Jak przygotować nieruchomości do dzierżawy

Zagadnienia programowe

- Dobór przedmiotu (części działki, dojście, media).
- Skutki zapisów o nasadzeniach i nakładach.
- Brak wniosku o ponowną dzierżawę — co dalej.

Pytania

- Jak prawidłowo przeprowadzić wydzierżawienie części działki?
- Jakie skutki roszczeniowe i odszkodowawcze wywołują zapisy w umowie o prawie zabudowy i trwałych nasadzeniach oraz jak uregulować odpowiedzialność za szkody losowe?
- Co zrobić, jeżeli nie wpłynął wniosek o ponowną dzierżawę?
- Jak uregulować dojście do budynku, gdy jedyne dojście prowadzi przez inną działkę gminną (wygasła umowa dzierżawy na dojście) — czy należy dokonać podziału, wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu lub zastosować bezumowne korzystanie?
- Co zrobić w sytuacji, gdy po latach bezprzetargowych dzierżaw tej samej działki gmina może wydzierżawić jedynie połowę (z uwagi na budowę kanalizacji), a przez część dzierżawy mogą zostać poprowadzone media i dojazd?

Blok 6. Decyzja o wydzierżawieniu lub wynajęciu

Zagadnienia programowe

- Obiekty na gruncie (garaże, nakłady) – postępowanie przy zakończeniu umowy.
- Reklamy; użyczenie vs najem/dzierżawa.
- Kolizje wniosków a zgoda rady.

Pytania

- Jak należy postępować w sprawach dzierżaw, na których znajdują się wybudowane obiekty (np. garaże)?
- Jakie kroki powinna podjąć gmina, jeżeli umowa się kończy, dzierżawca nie chce kontynuacji, a jest właścicielem nakładów (budynku)?
- Czy reklamy należy traktować jako przedmiot dzierżawy?
- Czy przy zakończeniu długotrwałej umowy najmu (np. od 2009 r.) należy przygotować zarządzenie, wykaz (21 dni), a następnie podpisać nową umowę użyczenia?
- Czy radny może wydzierżawić grunt w gminie, w której pełni mandat, na cele ogródka działkowego oraz czy przy przedłużeniu bezprzetargowym radny powinien zostać wyłączony z głosowania?
- Czy przy wydłużeniu umowy z przetargu zawartej na rok do okresu 3 lat konieczna jest uchwała rady gminy?
- Czy mieszkaniec może złożyć do urzędu „akces" na wszystkie dzierżawy i najmy, żądając organizowania przetargów na wszystkie nieruchomości mimo publikacji zarządzeń i wykazów?
- Jak przywrócić nieruchomość do stanu faktycznego, jeżeli na gruncie rolnym po 10 latach powstał staw?
- W jakich sytuacjach można wydzierżawić grunt bez wszczynania procedury?
- Czy przy zgodzie rady na bezprzetargowe wydzierżawienie na 5 lat wójt musi zorganizować przetarg, jeżeli w trakcie wywieszenia wykazu zgłoszą się inne osoby?
- Czy przetarg pisemny może dotyczyć wyłącznie stawki czynszu?
- Czy przy dwóch konkurencyjnych wnioskach (ogródki przydomowe vs cele parkingowe) należy ogłosić przetarg?
- Co zrobić, jeżeli po publikacji wykazu dzierżawca nie złoży wniosku i nikt inny się nie zgłosi?
- Czy można wystąpić o wydanie nieruchomości gruntowej, jeżeli na niej posadowiono róg budynku i taras za zgodą gminy?

Blok 7. Sporządzenie wykazu nieruchomości

Zagadnienia programowe

- Treść wykazu, ochrona danych, termin 21 dni.
- Relacja wykaz–uchwała–zarządzenie; ważność wykazu.
- Kilka części, różne powierzchnie, przetargi ograniczone.

Pytania

- Czy w przypadku wpływu kolejnego wniosku w czasie wywieszenia wykazu należy przeprowadzić przetarg i jak ustalić stawkę wyjściową?
- Czy dzień wywieszenia wykazu wlicza się do okresu 21 dni?
- Czy od daty wydania wykazu należy odczekać 21 dni przed podjęciem uchwały?
- Czy w wykazie należy podawać dane osobowe dzierżawcy oraz jak prawidłowo chronić dane w protokołach?
- Kiedy należy opublikować wykaz przy przedłużeniu krótkiej umowy najmu (np. z 3 miesięcy na kolejne 6)?
- Kiedy należy umieścić wykaz, jeżeli kolejna umowa na pawilon handlowy ma zostać zawarta po upływie 3-miesięcznej — czy 21 dni przed końcem poprzedniej?
- Czy należy sporządzać jeden wspólny wykaz dla dzierżawy i najmu, czy odrębne wykazy?

- Na jak długo i kiedy należy sporządzić zarządzenie z wykazem, jeżeli wniosek o wydłużenie wpływa 1,5 roku przed końcem umowy; czy lepszy jest aneks, czy nowa umowa?
- Czy po przetargu wygranym przez dotychczasowego dzierżawcę można zawrzeć umowę na 3 lata bez uchwały (jako kolejną umowę)?
- Jakie elementy powinna zawierać treść wykazu?
- Czy konieczne jest odrębne zarządzenie w sprawie podania wykazu do publicznej wiadomości?
- Czy przy wydzierżawieniu kilku części jednej działki należy wskazywać łączną powierzchnię czy osobno dla każdej części?
- Czy do wyliczenia powierzchni dzierżaw trzeba sporządzać operaty i jak ustalić klasę gruntu?
- Czy należy sporządzić wykaz, jeżeli wydzierżawiamy działkę tej samej osobie?
- Czy cykliczna jednodniowa impreza (co tydzień) wymaga ujęcia w wykazie?
- Jak postąpić, jeżeli w przetargu ograniczonym do właścicieli działek sąsiednich wniosek składa osoba niespełniająca tego kryterium?
- Czy w wykazie należy zamieszczać informację, że w przypadku jednego wniosku umowa zostanie podpisana z dotychczasowym dzierżawcą?
- Co zrobić, jeżeli w wykazie na najem nie zamieszczono adnotacji o przetargu w razie dwóch wniosków — czy ponownie ogłaszać w prasie?
- Czy przy dwóch wnioskach na ogródek przydomowy (200 m² i 300 m²) należy sporządzić dwa wykazy na różne powierzchnie, czy można wpisać powierzchnię całej działki?
- Czy można podać wykaz do publicznej wiadomości przed złożeniem wniosku przez zainteresowanego?
- Czy należy czekać z wykazem do czasu podjęcia uchwały rady, czy można wywiesić wcześniej?
- Czy można opublikować wykaz 3–4 miesiące przed końcem umowy i czy wykaz ma termin ważności?
- Czy należy obciążyć bezumowne korzystanie w przerwie między 3-miesięczną umową a nową (w oczekiwaniu na uchwałę) oraz czy w nowej umowie można nadać skutek wsteczny?
- Czy można uchwałą przeznaczyć tereny ogrodów działkowych (200/300/400 m²) na okres dłuższy niż 3 lata?
- Czy przed ogłoszeniem wykazu konieczne jest zarządzenie burmistrza?
- Czy po uchwale o umowach dłuższych niż 3 lata, w razie rezygnacji jednego dzierżawcy i nowego wniosku, należy podejmować nową uchwałę?
- Czy należy publikować informację o tym, kto będzie dzierżawcą w trybie bezprzetargowym?
- Czy przy dwóch wnioskach, gdy w wykazie przewidziano tryb bezprzetargowy, należy przejść na przetarg i przygotować nowy wykaz?
- Czy w przypadku jednostki budżetowej konieczne jest zarządzenie burmistrza przed ogłoszeniem wykazu?
- Czy w wykazie należy wskazać podmiot, który będzie dzierżawił nieruchomość?
- Czy wykaz ma termin ważności i w jakim czasie od zakończenia wykazu należy podpisać umowę?
- Czy po podaniu w wykazie powierzchni 300 m² można zawrzeć umowę na mniejszą powierzchnię?
- Jak sporządzić obszerny wykaz, jeżeli jednocześnie kończy się około 100 umów na różne cele?
- Czy można objąć kilka wykazów jednym zarządzeniem?
- Czy w przypadku rozwiązania umowy i nowego wniosku należy sporządzić nowy wykaz (do 3 lat), czy nowy najemca „wchodzi” w ramy czasowe poprzedniego wykazu?
- Czy zawsze trzeba wydawać zarządzenie w sprawie podania wykazu do publicznej wiadomości, czy wystarczy samo podanie wykazu?

Blok 8. Tryb przetargowy wydzierżawienia/wynajmowania – zasady ogólne

Zagadnienia programowe

- Kiedy wymagany jest przetarg, a kiedy można odstąpić.
- Skargi/odwołania – terminy, forma, publikacja.
- Ograniczenia udziału w przetargu, warunki dopuszczenia.

Pytania

- Czy przy umowach sezonowych do 3 miesięcy, gdy jest kilku chętnych, należy przeprowadzić przetarg jak dla umów powyżej 3 lat (mimo że u.g.n. nie reguluje wprost umów do 3 miesięcy)?
- Czy skarga na przetarg musi wpłynąć w ciągu 7 dni, czy wystarczy nadanie listu 7. dnia (liczy się data stempla pocztowego)?
- Czy skarga na czynności przetargowe oraz jej rozstrzygnięcie muszą być publikowane?
- Jak można ograniczyć udział osoby, która wpłaca wadium, wygrywa kolejne przetargi i nie podpisuje umowy?
- Dla kogo można ograniczyć przetarg w przypadku działek rolnych wydzierżawianych dotychczas na cele rolne?
- Jak sprawdzić, czy osoba przystępująca do przetargu pozostaje w związku małżeńskim?
- Czy przy wygranej jedynego uczestnika należy odczekać 7 dni na ewentualne odwołanie?
- Czy w razie braku wpłaty wadium przez uczestników należy czekać do ogłoszenia negatywnego rozstrzygnięcia?

Blok 9. Ogłoszenie o przetargu – publikacja i dokumenty

Zagadnienia programowe

- Elementy ogłoszenia i relacja: ogłoszenie–regulamin/warunki.
- Terminy publikacji (30 dni), BIP, prasa i zasięg ogłoszenia.
- Zakres oświadczeń/załączników wymaganych od uczestników.

Pytania

- Co powinno znaleźć się w ogłoszeniu o przetargu?
- Czy regulamin przetargu jest tym samym co warunki przetargu?
- Czy skoro dzierżawa nie jest „zbyciem”, można uprościć formę przetargu przez wprowadzenie regulaminu?
- Czy oświadczenie o znajomości stanu granic należy załączać do ogłoszenia?
- Czy do przeprowadzenia przetargu na dzierżawę na 5 lat konieczna jest uchwała rady?
- Kiedy należy stosować zasadę publikacji ogłoszenia 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu?
- Czy ogłoszenie w prasie ma termin ważności?
- Czy informacja w prasie powinna ukazać się każdego dnia przez 21 dni, czy wystarczy publikacja jednorazowa?
- Czy przy dzierżawie nieruchomości położonych na terenie innego państwa ogłoszenie należy opublikować także w tym państwie?
- Czy istnieje obowiązek tworzenia regulaminu przetargu?
- Czy konieczne jest oświadczenie uczestników przetargu, że zapoznali się z warunkami?

Blok 10. Przetarg – protokół, wynik, odwołania

Zagadnienia programowe

- Protokół, informacja o wyniku, zawiadomienie o podpisaniu umowy.
- Wadium: wysokość, forma wpłaty i zasady zwrotu.
- Udostępnianie protokołu a ochrona danych osobowych.

Pytania

- Co powinien zawierać protokół z przetargu?
- Czy można opublikować protokół z przetargu i gdzie należy ogłaszać wyniki zgodnie z rozporządzeniem?
- Kto powinien otrzymać protokół z przetargu: wszyscy oferenci czy tylko organ i osoba wyłoniona?
- Na jakiej podstawie można odwołać przetarg i czy część jawna oraz niejawna mogą odbyć się tego samego dnia?
- Czy publikacja w prasie wyników przetargu jest obowiązkowa?
- Czy w przetargu, w którym uczestniczą dwie osoby, w razie niepodpisania umowy przez zwycięzcę można zawrzeć umowę z drugim oferentem, czy konieczne jest ogłoszenie kolejnego przetargu?
- Jak postąpić w sytuacji drugiego wniosku na zabudowany grunt (np. domek letniskowy): czy należy zorganizować przetarg, czy można zawrzeć umowę z właścicielem nakładów, a co w razie wygranej osoby trzeciej?
- Czy mimo uchwały rady wyrażającej zgodę na kontynuację bezprzetargową należy przeprowadzić przetarg, jeżeli wpłynie drugi wniosek?
- Jak postąpić, jeżeli radny, który wygrał przetarg przed objęciem mandatu, chce obecnie przedłużyć umowę w trybie bezprzetargowym?
- Czy dopuszczalne jest przeprowadzenie przetargu ustnego ograniczonego „dla właścicieli działek sąsiednich w celu poszerzenia działki”?
- Czy można udostępnić zwycięzcy protokół zawierający dane osobowe pozostałych oferentów?
- W jakiej wysokości należy ustalać wadium i czy może ono odpowiadać równowartości jednego czynszu?
- Dlaczego wadium wpłacone gotówką jest niedopuszczalne?
- W jakim celu wymagane są oświadczenia i zgody (np. małżonka) do udziału w licytacji?
- Czy osoby, które przegrały przetarg, podpisują protokół?
- Czy osoby, które nie brały udziału w przetargu, mogą wnieść skargę?
- Czy uczestnicy przetargu mogą nagrywać jego przebieg?
- Jak należy odpowiadać na pytania przed przetargiem — indywidualnie czy przez publikację w BIP?
- Czy przetarg kończy się z chwilą ogłoszenia wyników?
- Jak ustalić wysokość wadium przy bardzo niskiej miesięcznej stawce czynszu?
- Czy zapis w ogłoszeniu, że dzierżawca powinien zapoznać się ze stanem nieruchomości, zabezpiecza gminę przed późniejszymi roszczeniami?
- Czy wadium wpłacone gotówką może zostać zwrócone w gotówce?
- Czy w protokole przetargu należy umieszczać numery PESEL uczestników?
- Czy oświadczenia członków komisji o bezstronności powinny stanowić załączniki do dokumentacji przetargu?
- Czy zawiadomienie o terminie podpisania umowy musi mieć formę pisemną?
- Czy w protokole przetargu można wskazać planowaną datę podpisania umowy?

Blok 11. Tryb bezprzetargowy wydzierżawienia lub wynajmu

Zagadnienia programowe

- Podstawy: art. 35 ust. 1b, art. 37 ust. 4 u.g.n., uchwała rady.
- Kontynuacja po przetargu vs nowa umowa; jawność i ograniczenia.
- Kolizja trybu bezprzetargowego z wielością wniosków.

Pytania

- Czy po 10-letniej dzierżawie zawartej w przetargu można zawrzeć kolejną 10-letnią umowę w trybie bezprzetargowym i czy wymagane jest uzasadnienie w uchwale?
- Czy przy dzierżawie bezprzetargowej umowę muszą podpisywać oboje małżonkowie?
- Czy za zgodą rady można zawierać umowy na czas nieokreślony w trybie bezprzetargowym?
- Jeżeli rada wyraża zgodę na dzierżawę działki pod domem, ale nie wyraża zgody na tryb bezprzetargowy i ogłaszamy przetarg, czy można ograniczyć uczestników do właściciela mieszkania?
- Czy należy publikować informację o tym, kto będzie dzierżawcą w trybie bezprzetargowym?
- Czy w razie dwóch wniosków, gdy wykaz przewidywał tryb bezprzetargowy, należy przejść na przetarg i sporządzić nowy wykaz?

Blok 12. Rozpatrywanie wniosków

Zagadnienia programowe

- Wiele wniosków na tę samą działkę – jak postępować.
- Terminy, przerwy między umowami, kolizje celów dzierżawy.
- Grunty sołeckie, liczba umów z jednym dzierżawcą.

Pytania

- Czy burmistrz może zawrzeć umowę z podmiotem, który od lat dzierżawi to samo miejsce i co roku składa wniosek, czy należy przeprowadzić przetarg?
- Jak należy postępować w sprawach dotyczących gruntów sołeckich?
- Ile umów można zawrzeć z tym samym dzierżawcą?
- Jak należy postąpić, gdy na jedną z działek są dwa wnioski: czy przeprowadzić przetarg tylko na tę działkę, a na pozostałe podpisać umowy?
- Jak rozwiązać problem z terminami, gdy data wniosku to 14.09, poprzednia umowa trwała do 01.09, uchwała ma być 21.09 i trzeba doliczyć 21 dni — czy należy nadać nowy termin?
- Czy można przedłużyć umowę, jeżeli obecny dzierżawca jest zainteresowany dalszą dzierżawą, ale pojawili się także inni chętni, czy należy przeprowadzić przetarg?

Blok 13. Koszty przygotowania nieruchomości / rodzaje umów

Zagadnienia programowe

- Dobór formy: dzierżawa, najem, użyczenie.
- Kaucje, rozliczenia i kontynuacje.

Pytania

- Jak prawidłowo sporządzić umowę dzierżawy, umowę najmu oraz umowę użyczenia?
- Czy przy kontynuacji umowy najmu lokalu należy zwrócić kaucję i naliczyć nową, czy można doliczyć różnicę, uznając poprzednią wartość na poczet nowej kaucji?

Blok 14. Wydanie przedmiotu dzierżawy/najmu; zakończenie umowy; wypowiedzenia

Zagadnienia programowe

- Ujednolicanie zapisów umów, terminy płatności.
- Zmiana stron (śmierć, wstąpienie, brak spadkobierców).
- Bezumowne korzystanie a przerwy między umowami.

Pytania

- Jakie konsekwencje niesie nieujednolicanie postanowień umów i kiedy należy ujednolicać terminy płatności?
- Czy teren wykorzystywany pod działalność handlową należy obejmować najmem czy dzierżawą?
- Czy dopuszczalne jest porozumienie trójstronne z osobą wstępującą, dotychczasowym dzierżawcą i gminą?
- Jakie ryzyka wiążą się z wydzierżawieniem gruntu użytkowanego przez gminę jako grunt Skarbu Państwa?
- Jak należy postąpić z gruntami nauczycielskimi użytkowanymi przez nauczycieli — czy trzeba podpisać nowe umowy i na jakiej podstawie grunt wraca do gminy?
- Czy umowę dzierżawy należy zawierać z obojgiem małżonków?
- Jak prawidłowo wypowiadać umowy zawarte na czas nieoznaczony (np. kwestia „daty pewnej” początku/roku dzierżawnego)?
- Czy w razie wniosku dzierżawcy o wcześniejsze rozwiązanie umowy na czas oznaczony można zawrzeć aneks skracający okres obowiązywania?
- Jak zakończyć umowę, gdy dzierżawca zmarł, a spadkobiercy nie chcą przejąć umowy?
- Czy przy zawieraniu kolejnej umowy na grunt rolny należy wymagać oświadczenia małżonka?
- Jak postąpić w razie braku postępowania spadkowego lub aktu poświadczenia dziedziczenia?
- Jak rozliczać opłaty podczas bezumownego korzystania z lokalu?
- Czy można obciążyć rolnika za bezumowne korzystanie z gruntu?
- Jak postąpić, gdy dzierżawca zmarł lub wyjechał albo zmienił się właściciel?
- Jak postąpić, gdy zmarły ma rodzinę, ale nie stwierdzono nabycia spadku?
- Jak postąpić, gdy spadkobiercy zmarłego najemcy nie opróżniają lokalu — co zrobić z wyposażeniem?
- Czy przy zawieraniu kolejnych umów w trybie przetargowym z tym samym podmiotem należy każdorazowo sporządzać protokół zdawczo-odbiorczy?
- Czy rozwiązanie umowy dzierżawy garażu po śmierci najemcy/dzierżawcy wymaga postanowienia o nabyciu spadku?
- Jak rozwiązać umowę, jeżeli wiadomo, że dzierżawca nie żyje, a rodzina nie przedstawiła aktu zgonu?

Blok 15. Obowiązki wydzierżawiającego

Zagadnienia programowe

- Standardowy zakres obowiązków właściciela/zarządcy wobec dzierżawcy/najemcy.
- Zasady reagowania na naruszenia umowy i utrzymanie nieruchomości.

Blok 16. Obowiązki dzierżawcy

Zagadnienia programowe

- Standardowe obowiązki i odpowiedzialność dzierżawcy.
- Utrzymanie i sposób korzystania z nieruchomości.
- Reagowanie na naruszenia umowy.

Blok 17. Zmiana dzierżawcy lub najemcy – aneks do umowy

Zagadnienia programowe

- Aneks vs rozwiązanie i nowa umowa.
- Zbycie nakładów/urządzeń; sukcesja gospodarstwa.
- Ciągłość tytułu prawnego a wykaz/uchwała.

Pytania

- Co zrobić, jeżeli nakłady zostały sprzedane — czy sporządzić aneks i uniknąć sporządzania nowego wykazu?
- Jak postąpić przy zmianie właściciela automatu z karmą dla ptactwa stojącego na gruncie gminnym — czy wystarczy aneks, czy rozwiązać umowę i oczekiwać na wniosek nowego nabywcy?
- Czy przy umowie dzierżawy zawartej na 3 lata tylko na męża można „przepisać” dzierżawę na żonę przez aneks, czy należy rozwiązać umowę i zawrzeć nową?
- Jak postąpić z przepisaniem umowy dzierżawy na innego dzierżawcę w związku z przejęciem gospodarstwa?
- Czy zmianę dzierżawcy należy wprowadzić aneksem, czy lepiej rozwiązać umowę i podpisać nową z nowym dzierżawcą?

Blok 18. Dzierżawa w trwałym zarządzie; zgody i opinie

Zagadnienia programowe

- Zasady gospodarowania w trwałym zarządzie.
- Wewnętrzne zgody i opinie – kiedy wymagane.
- Relacja: trwały zarząd vs dzierżawa/użyczenie.

Pytania

- Jak postępować przy dzierżawie nieruchomości objętych trwałym zarządem?
- Jakie zgody i opinie są wymagane przy wydzierżawianiu i wynajmowaniu nieruchomości?
- Czy w celu uregulowania stanu prawnego i przekazania lokali w trwały zarząd należy wydzielić lokal, sporządzić operat i ustalić opłatę, czy można pominąć wydzielanie na podstawie art. 49a pkt 2?

Blok 19. Dzierżawa gruntu rolnego i prawo pierwokupu

Zagadnienia programowe

- Prawo pierwokupu przy długotrwałych dzierżawach.
- Wpływ ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.
- Zawieranie, wypowiadanie i przedłużanie umów z rolnikami.

Pytania

- Czy w przypadku umów zawartych z gminą dzierżawcy nie przysługuje prawo pierwokupu?
- Czy dzierżawa trzyletnia kontynuowana przez dłuższy czas uprawnia do pierwokupu?
- Jak przywrócić działkę ewidencyjnie rolną, na której występowały zadrzewienia i zakrzewienia powyżej 10 lat, do funkcji rolnej?
- Jak ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego wpływa na już zawarte umowy dzierżawy?
- Jak zawierać, wypowiadać i przedłużać umowy dzierżawy z rolnikami (w tym ważne przyczyny wypowiedzenia)?
- Czy należy sumować okresy dzierżawy przy kolejnych umowach trzyletnich zawieranych jedna po drugiej i czy po 10 latach powstaje prawo pierwokupu?
- Czy przy umowie na czas nieokreślony istnieje możliwość pierwokupu lub przejścia własności gruntu na dzierżawcę?
- Jak postąpić w sprawie garażu wybudowanego w latach 70. na gruncie gminy bez umowy (płacony był podatek od nieruchomości) — czy córce spadkodawcy przysługuje prawo pierwokupu gruntu pod garażem?

Blok 20. Użyczenie nieruchomości

Zagadnienia programowe

- Kiedy użyczenie zamiast najmu/dzierżawy.
- Użyczenie i poddzierżawa przy użyczeniu.
- Trwały zarząd a użyczenie jednostkom kultury/NGO.

Pytania

- Jak postąpić po połączeniu klubu seniora (działka z budynkiem) z GOPS — czy wójt powinien ponownie użyczyć działkę lub budynek?
- Czy można oddać w trwały zarząd budynki z gruntami gminnemu ośrodkowi kultury?
- Jakie zasady należy stosować przy umowach użyczenia gruntów dla organizacji bez dochodów (fundacje, stowarzyszenia, harcerze)?
- Czy umowa użyczenia dla gminnego centrum kultury (samorządowa osoba prawna) musi mieć formę aktu notarialnego?
- Czy w razie oddania w użyczenie nowego obiektu sportowego GCKiS i planowanej poddzierżawy >3 lat na rzecz osób trzecich potrzebna jest zgoda rady gminy oraz sporządzenie i publikacja wykazu?
- Czy jeżeli gmina użyczyła zabudowaną nieruchomość miejskiemu ośrodkowi kultury (osoba prawna) i wyraziła zgodę na poddzierżawę, to przy poddzierżawie ośrodek musi sporządzić wykaz?
- Czy zgoda na podużyczanie wymaga ogłoszenia wykazu na 21 dni?
- Czy w przypadku umowy użyczenia i wniosku biorącego o zgodę na podużyczanie do wójta konieczne jest sporządzenie wykazu?

Blok 21. Bezumowne korzystanie z nieruchomości

Zagadnienia programowe

- Ustalanie wynagrodzenia i okresów; dowody.
- Waloryzacja i odsetki; komunikacja z użytkownikiem.
- „Dziury" między umowami i opodatkowanie VAT.

Pytania

- Jak ustalać okresy bezumownego użytkowania?
- Co zrobić, jeżeli zakończono umowę i nie ma możliwości podpisania kolejnej w terminie (uchwała w toku) — czy obciążyć za bezumowne korzystanie, czy lepiej dodać aneks?
- Jak postąpić w przypadku rolnika, który bezumownie korzysta z gruntu po nieprzedłużeniu umowy z powodu zaległości — czy można naliczyć karę za bezumowne korzystanie?
- Jak obliczyć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości?
- Jak rozliczać opłaty podczas bezumownego korzystania z lokalu?
- Czy istnieje ustawowo określony okres bezumownego korzystania?
- Czy można umownie przewidzieć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200% czynszu?
- Czy należy gromadzić dowody potwierdzające bezumowne użytkowanie?
- Czy w porozumieniu o bezumownym korzystaniu wójt może zdecydować, że stawka czynszu pozostaje bez zmian?
- Jak postąpić, jeżeli dzierżawca złożył wniosek o kontynuację, ale procedury trwają po zakończeniu umowy — czy obciążać za bezumowne korzystanie?
- Czy przy braku zapisu w umowie o opłacie za bezumowne korzystanie można obciążyć użytkownika takim wynagrodzeniem?
- Czy do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie można naliczać odsetki za nieterminową płatność?
- Czy zapis o opłacie za bezumowne korzystanie w wysokości „dwukrotności stawki" może być zamieszczony w zarządzeniu określającym stawki czynszu?
- Czy przy wieloletnim bezumownym korzystaniu należy waloryzować stawkę co roku?
- Czy za bezumowne korzystanie należy co miesiąc wysyłać informację o kwocie do zapłaty?
- Jak postąpić, jeżeli dzierżawca przez lata dzierżawił grunty na ogródek przydomowy, lecz faktycznie zmienił cel i ogrodził teren masywnym murem bez zgody burmistrza?
- Jak ściągnąć należności za bezumowne korzystanie od nowego właściciela garażu postawionego bez zgody gminy, jeżeli poprzednik dokonał samowoli budowlanej i sprzedał garaż wraz z mieszkaniem?
- Czy w zarządzeniu burmistrza można określić zasady naliczania opłat za bezumowne korzystanie z mienia komunalnego oraz czy zasady te powinny być powielane w umowach; czy opłaty za bezumowne korzystanie podlegają VAT i czy należy naliczać opłatę do czasu przedłożenia aktu dziedziczenia w razie śmierci dzierżawcy?
- Jak rozliczyć przypadek ujawnienia bezumownego korzystania podczas kontroli terenowej: czy doliczać VAT, jak ustalić dzień „dowiedzenia się" (dzień kontroli czy dzień złożenia wyjaśnień/wniosku) oraz czy wynagrodzenie pomiędzy wnioskiem a podpisaniem umowy (w okresie 21 dni wykazu) podlega opodatkowaniu?

Blok 22. Regulacja zobowiązań finansowych i prawnych

Zagadnienia programowe

- Przejmowanie gruntów i nakładów za długi.
- Kompensaty za nakłady, zmiany klauzul waloryzacji.
- Sprzedaż gruntu pod pawilonami; pomoc publiczna.

Pytania

- Jakie są zasady przejmowania gruntów za długi dzierżawców?
- Jak postąpić, gdy dzierżawca nie płaci czynszu — czy można przejąć np. pawilon na poczet długu?
- Jak rozliczyć kompensatę za nakłady poniesione przez dzierżawcę na budynek przedszkola (kompensata umowna i jednostronna)?
- Czy przy sprzedaży gruntu pod pawilonami nietrwale związanymi z gruntem (targowisko) wystarczy umowa dzierżawy na 10 lat?
- Jaką formę przyjąć przy zmianie zapisu o waloryzacji w umowie 10-letniej, w której pierwotnie nie przewidziano waloryzacji?
- Czy rozłożenie na raty lub umorzenie należności będzie pomocą de minimis dla rolnika?

Prowadzący:

Beata Zeh - Berdychowska

Praktyk, od 2000 r. inspektor ds. gospodarki gruntami i obrotu nieruchomościami UMiG Buk. Wcześniej (od 1994 r.) pracownik Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w Sekcji Gospodarowania Zasobem (Oddział Terenowy w Poznaniu, obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych).

Uczestniczyła w tworzeniu i zorganizowaniu strefy Aktywizacji Gospodarczej w Niepruszewie, która powstała na powierzchni ok. 300 ha gruntów. W roku 2014 r. została przez Gminę sprzedana ostatnia działka przemysłowa – sprzedaż rozpoczęła się od 2001 r. Co roku Gmina wystawia do sprzedaży działki budowlane, działki przemysłowe, grunty zabudowane.

Terminy i szkolenia

Data: 16 grudnia 2026 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 21 stycznia 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

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