

Dzierżawy i najem nieruchomości gminnych w świetle aktualnych przepisów; zawieranie, wypowiedzanie umów

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

Zmiana rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości

Nasza prowadząca to praktyk – osoba z wieloletnim doświadczeniem w gosp. nieruchomościach, świetnie znająca tematykę dzierżaw omówi przykłady z wielu urzędów, m.in.: jakie zasady określić w uchwale rady?

Co powinny zawierać umowy dzierżawy, jak obliczać czynsz? Ustalenie stawek czynszu dzierżawy lub najmu w drodze zarządzenia, zasady naliczenia podatku VAT, terminy płatności czynszu.

W programie m.in.:

- Jaki jest sposób i tryb przeprowadzania przetargu ustnego nieograniczonego oraz przetargu ustnego ograniczonego w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii? Jak przeprowadzić przetarg przy użyciu środków komunikacji elektronicznej?
- Jak ustalać stawki pod dzierżawę oraz na jakich zasadach wynajmować: grunty pod garażami, grunty rolne, boksy, ogródki działkowe oraz sale lekcyjne?
- Pobieranie stawek VAT w przypadku najmu i dzierżaw. W jakich sytuacjach pobierać VAT?
- Jak prawidłowo chronić dane osobowe w protokołach?
- Postępowanie w przypadku śmierci dzierżawcy lub zmiany właściciela
- Dzierżawa jednej większej działki przez kilku dzierżawców – problem z ustanowieniem powierzchni, klasy
- Bezumowne korzystanie z nieruchomości gminnych

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:

- Co powinna zawierać uchwała dotycząca zasad wynajmu i dzierżaw (uczestnicy otrzymają przykładowy wzór uchwały)
- Jak postępować przy dzierżawach tablic reklamowych, dróg wewnętrznych, ogródków piwnych? Co powinny zawierać umowy dzierżawy, jak obliczać czynsz?
- Procedura wydzierżawiania gruntów w drodze przetargowej oraz bezprzetargowej
- W jakich sytuacjach można wydzierżawić grunt bez wszczęcia procedury?
- Waloryzacja stawek czynszu dzierżawy i najmu
- W jakich sytuacjach stawki dzierżawy i czynszu mogą zostać obniżone o 50%?
- Jak podjąć decyzję o ustaleniu wysokości stawek?
- Grunty pod garażami, grunty rolne, boksy, ogródki działkowe, sale lekcyjne – stawki oraz wynajem
- Kiedy musi nastąpić płatność za dzierżawę, najem?
- Jakie konsekwencje niesie nieujednocianie wszystkich umów? W jakich sytuacjach należy ujednocnić terminy płatności?
- Wydzierżawianie gruntów rolnych pod parkingi miejskie
- Pobieranie stawek VAT w przypadku najmu i dzierżaw. W jakich sytuacjach pobierać VAT?
- Jaka klasa gruntu występuje na nieruchomości dzierżawy? Jak ustalić klasę gruntu?
- Umowa użyczenia gruntów organizacjom bez dochodów np. fundacjom, stowarzyszeniom, harcerzom – zasady
- Jakie szczegóły powinna zawierać treść wykazu?
- Oddanie części działki w dzierżawę – jak powinno się to odbywać?
- Jakie jest ryzyko wydzierżawienia gruntu, jeśli grunt skarbu państwa użytkuje gmina?
- Co powinien zawierać protokół z przetargu?
- Co powinno znaleźć się w ogłoszeniu o przetargu?
- Oświadczenia oraz zgody potrzebne do wzięcia udziału w licytacji, dlaczego potrzebne jest oświadczenia małżonka?
- Jak prawidłowo chronić dane osobowe w protokołach?
- Na jakiej podstawie można odwołać przetarg?
- Gdzie należy ogłaszać wyniki przetargu według rozporządzenia?
- Jak przywrócić nieruchomość do stanu faktycznego? Co robić, jeśli na dzierżawnym gruncie ornym po 10 latach powstał staw?
- Co zrobić, jeśli nie został złożony wniosek o ponowną dzierżawę?
- Okresy bezumownego użytkowania
- Co zrobić, jeśli dzierżawca zmarł lub wyjechał, zmienił się właściciel?
- Zasady sporządzania aneksów do umów
- Co zrobić, jeśli dzierżawca nie płaci czynszu? Przejmowanie np. pawilonów handlowych na poczet długów
- Jakie są zasady przejmowania gruntów za długi?
- Przepisanie dzierżawy z ojca na syna bez konieczności przetargu
- Dzierżawa jednej większej działki przez kilku dzierżawców – problem z ustanowieniem powierzchni, klasy
- Wyliczanie powierzchni dzierżaw – czy trzeba wykonywać operaty?
- Zawieranie, wypowiedzenie i przedłużanie umów dzierżawy – przykładowa umowa, jakie wymagania trzeba zachować? Jak wypowiedzieć umowę rolnikowi? Ważne przyczyny, jakie można podać rolnikom przy wypowiedzeniu

- Zastosowanie ustawy w praktyce na przykładach
- Umowy dzierżawy na cele rolne. Forma umowy dzierżawy
- VAT w rozliczeniu – czy jest to dzierżawa, rolnicza, nierolnicza?
- Czy reklamy można traktować pod dzierżawę?
- Bezumowne korzystanie z nieruchomości gminnych
- Wypowiedzenia umów dzierżaw zawartych na czas nieoznaczony. Czy koniecznie trzeba ustalić datę pewną początku umowy dzierżawy lub roku dzierżawnego?
- Płatność czynszu „z dołu”, „z góry” w jakich umowach?
- Sprzedaży gruntu pod pawilonami handlowymi nietrwale związanymi z gruntem stanowiącymi własność dzierżawcy. Targowisko miejskie. Czy wystarczy tylko umowa dzierżawy na okres 10 lat i grunt pod pawilonami można sprzedać dzierżawcom?
- Dzierżawy ruchomości i rozliczenia w ramach tych dzierżaw
- Czy przy umowach miesięcznych można stosować taki zapis: „Tytułem zabezpieczenia roszczeń wydzierżawiającego o zapłatę czynszu dzierżawnego oraz kosztów eksploatacyjnych, a także naprawy ewentualnych szkód w przedmiocie umowy dzierżawy, Dzierżawca wpłaca kaucję w wysokości dwukrotnego czynszu”.
- Jakie skutki roszczeniowe i odszkodowawcze (po zakończeniu umowy dzierżawy) ma zapis w umowie: -„strony zgodnie ustalają, iż Dzierżawca ma prawo dokonania, na własny koszt i ryzyko, zabudowy przedmiotu dzierżawy - budynkiem handlowym lub altaną ogrodową wraz z dokonaniem trwałych nasadzeń”, oraz -„Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Dzierżawcy powstałe na skutek zdarzeń losowych”.
- Kompensata za nakłady poniesione przez Dzierżawcę na budynek przedszkola stanowiący własność gminy. Kompensata umowna i jednostronna.
- Czy gmina może wypowiedzieć umowy dzierżawy zawarte „ od dnia 01 stycznia 2000 r. do dnia przekazania ogródków na rzecz PZDz” i żądać wydania gruntu?
- Czy można określić kwotę nakłady w ramach „zwykłego zarządu”?
- Czy ustawa o ustroju rolnym ma wpływ na już zawarte umowy?
- Umowa, naliczanie czynszu – jakie są ogólnie zasady naliczania? Gmina posiada zarządzenia niezmieniane od 14 lat, stawki od 14 lat są takie same, jest umowa dzierżawy - czy zmieniać umowy? Przeliczenia, przykłady; od czego zacząć żeby było zgodnie z przepisami?
- Umowa wydzierżawienia rolnikom – wydzierżawienie w zamian za rentę, za ubezpieczenie – omówienie. Czy powinna być pobierana opłata skarbowa za sporządzoną umowę?
- Dzierżawy mienia komunalnego: w ewidencji gruntów działka rolna nie była dzierżawiona przy lesie; były na niej zadrzewienia i zakrzewienia powyżej 10 lat, jak ją przywrócić taką działkę do funkcji rolnej?
- Co zrobić jeśli jest teren chroniony Natura 2000
- Zmiana przeznaczenia gruntów – „Odrolnienie gruntów”
- Jak przygotować się do kontroli z Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa - Agencji Nieruchomości Rolnej? Jakie dokumenty należy przygotować?

Podstawa prawna wydzierżawienia lub wynajmu nieruchomości:

a) jakie zasady określić w uchwale rady?

b) ustalenie stawek czynszu dzierżawy lub najmu w drodze zarządzenia

c) zasady naliczenia podatku VAT

d) terminy płatności czynszu

Jak przygotować nieruchomości do dzierżawy?

- a) decyzja o wydzierżawieniu lub wynajęciu nieruchomości
- b) sporządzenie wykazu nieruchomości

Tryb przetargowy wydzierżawienia, wynajmowania nieruchomości:

- a) ogłoszenie nieruchomości do dzierżawy lub najmu
- b) przeprowadzenie przetargu
 - protokół z przetargu
 - informacja o wyniku przetargu
 - zawiadomienie o zawarciu umowy dzierżawy lub najmu

Tryb bezprzetargowy wydzierżawienia lub wynajmu nieruchomości:

- a) wyjątek określony w art. 35 ust. 1b u.g.n.,
- b) wyjątek określony w art. 37 ust. 4 u.g.n.,
- c) podjęta uchwała rady

W jaki sposób rozpatrywać wnioski o wydzierżawienie lub wynajęcie nieruchomości?

Koszty przygotowania nieruchomości do dzierżawy lub najmu.

Sporządzenie :

- a) umowy dzierżawy
- b) umowy najmu

Wydanie przedmiotu dzierżawy lub najmu

- Obowiązki wydzierżawiającego
- Obowiązki dzierżawcy
- Zmiana dzierżawcy lub najemcy - aneks do umowy
- Wypowiedzenie umowy dzierżawy lub najmu
- Dzierżawa nieruchomości objętych trwałym zarządem
- Zgody i opinie przy wydzierżawianiu i wynajmowaniu nieruchomości
- Dzierżawa gruntu rolnego, nieruchomości a prawo pierwokupu
- Bezumowne korzystanie z nieruchomości

Prowadzący:

Beata Zeh - Berdychowska – praktyk, od 2000 r. inspektor ds. gospodarki gruntami i obrotu nieruchomościami w urzędzie miejskim Buk. Wcześniej (od 1994 r.) pracownik Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w Sekcji Gospodarowania Zasobem (Oddział Terenowy w Poznaniu, obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych). Posiada duże doświadczenie w zakresie prowadzenia szkoleń.

Terminy i szkolenia

Data: 24 maja 2021 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 02 lipca 2021 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 08 września 2021 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 18 października 2021 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 26 listopada 2021 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