

Jak prawidłowo dzierżawić oraz wynajmować nieruchomości gminne? Co powinna zawierać uchwała? Jak postępować przy dzierżawach tablic reklamowych, dróg wewnętrznych, lokali handlowych? 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

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

Pobieranie stawek VAT w przypadku najmu i dzierżaw. W jakich sytuacjach pobierać VAT?

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. Uwaga! Decydując się na udział w tym videoszkoleniu otrzymują Państwo 7-dniowe darmowe konsultacje po videoszkoleniu, podczas których jest możliwość zadawania dodatkowych pytań, otrzymania przydatnych porad, rozwiązania sytuacji problemowych z codziennej pracy oraz skorzystania z bogatej wiedzy eksperckiej.

W programie m.in.:

- Jaki jest sposób i tryb przeprowadzania przetargu ustnego nieograniczonego oraz przetargu ustnego ograniczonego? 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:

Pytania, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego szkolenia:

- Na nieruchomości pozyskanej w drodze komunalizacji znajduje się budynek, w którym od kilku lat mieszkają najemcy. Czy w tej sytuacji powinna być umowa najmu, czy umowa dzierżawy na cele mieszkaniowe? Co z VAT-em przy umowach na cele mieszkaniowe? Budynek nie znajduje się w zasobie lokali komunalnych
- Czy można oddać w trwałą zarząd budynki z gruntami gminnemu ośrodkowi kultury?
- Z dniem 31 grudnia 2022 r. wygasła umowa użyczenia. Wniosek o przedłużenie wpłynął 29 grudnia. Czy nowa umowa użyczenia może być zawarta dopiero po 21 dniach? Co z czasem pomiędzy tymi czynnościami? Czy ciągłość zostanie przerwana?
- Do urzędu wpłynął wniosek strony na dzierżawę działki rolnej, z zamiarem usytuowania na niej domku holenderskiego z przeznaczeniem na cele mieszkalne. Czy w takim wypadku pobieramy VAT?
- Czy jeżeli umowa została zawarta we wrześniu, a mamy zapis, że raz w roku ma być waloryzowana, to waloryzacja będzie w przyszłym roku we wrześniu?
- Posiadamy zarządzenie określające stawki. Co, jeśli chcemy zmienić stawki w zarządzeniu? Czy należy aneksować wszystkie umowy i przeliczyć czynsz?
- W umowie jest zapis, że mamy prawo aktualizować wysokość czynszu. Czy oznacza to, że mamy obowiązek go aktualizować?
- Czy publikacja w prasie jest obowiązkowa?
- Co w sytuacji, gdy rada nie chce podejmować uchwał wyrażających zgodę na dzierżawę w trybie bezprzetargowym, a od nowego właściciela mieszkania wpłynęło podanie na dzierżawę działki pod budynkiem mieszkalnym?
- Co w przypadku, gdy na jedną z działek wnioski o dzierżawę złożyły dwie osoby? Czy na tę jedną działkę przeprowadzamy przetarg, a na pozostałe działki możemy podpisać umowy?
- Czy możemy zorganizować przetarg bez pobierania wadium?
- Czy przy dzierżawie bezprzetargowej muszą być oboje małżonkowie?
- Jeśli umowa na dzierżawę pawilonu handlowego podpisana jest na 3 miesiące, to kolejna umowa może być podpisana po przygotowaniu wykazu na ten pawilon? Kiedy powinniśmy ten wykaz umieścić - 21 dni przed końcem umowy?
- Jak wypowiedzieć umowę dzierżawy, jeśli gmina przestała być właścicielem działki, a nastąpił zwrot działki poprzedniemu właścicielowi?
- Co w sytuacji, gdy radny, zanim został radnym, wygrał przetarg, a teraz chce przedłużyć w trybie bezprzetargowym?
- Czy można opublikować protokół z przetargu?

- Czy możemy zorganizować przetarg ustny ograniczony i podać takie ograniczenie "dla właścicieli działek sąsiednich na poszerzenie działki" i wtedy ktoś, kto nie graniczy z tą działką nie może wziąć udziału?
- Czy jeżeli po ogłoszeniu wykazu, wniosek o dzierżawę złoży osoba, która nie jest właścicielem działki sąsiedniej, a my w wykazie oznaczyliśmy przetarg ograniczony do sąsiednich działek, to możemy nie dopuścić takiej osoby?
- Kto ocenia bądź poprawia warunki i na jakiej podstawie?
- Jeśli rada wyrazi zgodę na dzierżawę działki pod domem, a nie wyrazi zgody na dzierżawę w trybie bezprzetargowym i będziemy musieli zorganizować przetarg, to w przetargu napiszemy, że tylko dla właściciela mieszkania?
- Czy można wywiesić wykaz przed zgodą rady?
- Co zrobić z aktualną umową radnego? Czy rozwiązać za porozumieniem stron?
- Czy sporządzamy wykaz nieruchomości do dzierżawy i najmu czy dwa osobne wykazy?
- Co w przypadku zawartej umowy na pojemniki, jeśli firma ich nie postawiła i nie zapłaciła?

Nowości w programie:

- Z jednej działki ma zostać wydzielonych kilka osobnych części, dla kilku dzierżawców. Stawka za metr kwadratowy jest taka sama dla wszystkich osób. Czy w wykazie można podać łączną powierzchnię dzierżawionych nieruchomości, czy należy podać osobno każdą powierzchnię?
- Czy od daty wydania wykazu należy odczekać 21 dni, aby wydać uchwałę?
- Czy w wykazie należy podać dane osobowe dzierżawcy?
- Jak rozwiązać powstały problem: data wniosku to 14.09; poprzednia umowa trwała do 01.09; uchwała zostanie wydana 21.09 i należy doliczyć 21 dni. Czy w tym przypadku należy nadać nowy termin?
- Czy regulamin przetargu jest tym samym co warunki przetargu?
- Wyzierżawiający w trakcie trwania umowy, na półtora roku przed jej zakończeniem, zgłasza wniosek o wydłużenie czasu trwania umowy o kolejne 5 lat. Czy konieczne jest sporządzenie zarządzenia z wykazem w chwili obecnej, a jeżeli tak, to na jaki okres? Czy powinniśmy zawrzeć nową umowę, czy dodać aneks do obecnej umowy?
- W przetargu biorą udział 2 osoby. Jeżeli pierwsza osoba nie podpisze umowy, to czy może podpisać ją druga osoba? Czy w takim przypadku należy przeprowadzić kolejny przetarg?
- Gmina zawarła umowę dzierżawy na okres 10 lat w trybie przetargowym na budynek gminny, przeznaczony na prowadzenie działalności handlowo-usługowej. Czy po zakończeniu terminu obowiązywania tej umowy gmina może zawrzeć kolejną umowę z tym samym dzierżawcą na okres 10 lat, ale w trybie bezprzetargowym? Czy konieczne jest uzasadnienie w uchwale wyboru trybu bezprzetargowego?
- Co w przypadku, gdy skończyła się umowa dzierżawy na 4 lata, przeprowadziliśmy przetarg, który wygrał poprzedni dzierżawca. Czy można zawrzeć z nim umowę na 3 lata? Czy nie będzie potrzebna uchwała RG, ponieważ jest to kolejna umowa?
- Czy musi być uchwała, jeżeli chcemy przeprowadzić przetarg na dzierżawę na 5 lat?
- Czy trzyletnia dzierżawa kontynuowana przez długi czas uprawnia do pierwokupu?
- Połączono klub seniora, który znajduje się na działce wraz z budynkiem z GOPS. Czy wójt jest zobowiązany do ponownego użyczenia działki, czy budynek jest przeznaczony dla GOPS?
- Czy musimy przeprowadzić przetarg, jeżeli rada gminy uchwałą wyraziła zgodę na kontynuację umowy z dotychczasowym dzierżawcą, ale będzie drugi wniosek, pomimo zgody na tryb bezprzetargowy? Czy w tej sytuacji wójt nie postąpi sprzecznie z intencją rady gminy?

- Co w przypadku, gdy zostanie złożony drugi wniosek na dzierżawę zabudowanego gruntu, np. domkiem letniskowym? Musimy zrobić przetarg czy możemy podpisać umowę z właścicielem domku letniskowego? Co w sytuacji, gdyby przetarg wygrała osoba, która nie jest właścicielem domku?
- Czy konieczne jest sporządzenie zarządzenia w sprawie podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy?
- Czy należy sporządzić wykaz, jeżeli wydzierżawiamy działkę tej samej osobie?
- Co w sytuacji, gdy zakończymy umowę i nie ma możliwości podpisania w terminie kolejnej umowy, ale uchwała jest w trakcie podejmowana? Co należy zrobić - obciążyć za bezumowne korzystanie czy lepiej dodać aneks do umowy?
- Jak obliczyć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości?
- PRZYKŁAD: dwa wnioski złożone na daną nieruchomość zabudowaną domkiem letniskowym, tryb bezprzetargowy. Jeśli jest już wykaz, a nie została podjęta uchwała i zostały złożone dwa wnioski – 1. przez dotychczasowego dzierżawcę i właściciela domku oraz 2. przez drugą osobę, to czy możemy teraz podjąć uchwałę i bez przetargu podpisać umowę z dotychczasowym dzierżawcą? Sprawa jest skomplikowana, bo na jednej działce znajduje się jeden długi domek, podzielony na 5 części z 5. różnymi dzierżawcami. Na wykazie zostały umieszczone części działek (działka podzielona na 5 powierzchni) i nie ma możliwości usunięcia jednej części domku. Ta druga osoba złożyła wnioski na wszystkie części z wykazu, czyli całą działkę. Czy w takiej sytuacji konieczne jest przeprowadzenie 5. przetargów?
- PRZYKŁAD: dzierżawa, tryb przetargowy. Czy w zarządzeniu o sporządzeniu wykazu na nieruchomość możemy jednocześnie określić wysokość czynszu i terminy wnoszenia opłat?
- Czy oświadczenie, w którym jest zapis „znany jest mu stan granic”, załącza się do ogłoszenia?
- Czy dla umów sezonowych do 3. miesiący przeprowadzamy analogicznie postępowanie przetargowe, jak dla umów powyżej 3 lat, jeżeli jest więcej podmiotów na to samo miejsce? Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie mówi o przypadku dzierżaw nieruchomości do 3 miesięcy
- Czy burmistrz może zawrzeć umowę z podmiotem, który przez lata wydzierżawiał dane miejsce i składał wnioski o umowę co roku? Czy powinien zostać przeprowadzony przetarg w tym przypadku?
- Czy podajemy do publicznej wiadomości informację o tym, że jest negatywny wynik przetargu ze względu na niedokonanie wpłaty wadium?
- Skoro dzierżawa nie podlega pod definicję „zbycia” - zbywanie nieruchomości, czyli trwałe przeniesienia własności - to czy forma przetargu nie powinna być uproszczona przez wprowadzenie regulaminu przeprowadzania przetargu na dzierżawę, najem?
- PRZYKŁAD: Kowalski podpisał umowę dzierżawy na 3 lata jako osoba fizyczna, ale nie wskazał, że prowadzi działalność gospodarczą. W trakcie trwania umowy postanowił przejść z ryczałtu na VAT. Chciałby, aby umowa, która została podpisana na osobę fizyczną została zmieniona na osobę prowadzącą działalność. W jaki sposób należy to zmienić - aneksem zmienić preambułę czy rozwiązać umowę i podpisać nową?
- Co w przypadku, gdy rolnik użytkuje grunt rolny bez zgody gminy? Umowa nie została przedłużona ze względu na zaległości w czynszu. Czy możemy naliczyć mu karę za bezumowne korzystanie?
- Czy część jawna i niejawną przetargu mogą odbyć się w tym samym dniu?
- Jak postępujemy w przypadku dzierżaw, na których są pobudowane obiekty (garaż)? Umowa się kończy, dzierżawca nie chce kontynuować dzierżawy, nie chce zburzyć ani usunąć obiektu, natomiast chce przekazać budynek na własność gminy. Czy musi być w tym przypadku wycena zlecona przez gminę? Niestety dużo obiektów nie ma dokumentów potwierdzających, że gmina wyraziła zgodę na wybudowanie obiektu – sprawy sprzed 20-30 lat. Czy możemy jako gmina usunąć taki obiekt?

- Co powinna zawierać uchwała dotycząca zasad wynajmu i dzierżaw (uczestnicy otrzymają przykładowy wzór uchwały)
- Czy "ogólna" uchwała jest prawidłowa?
- 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
- Wylizywanie 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 dzierżawą?
- Bezumowne korzystanie z nieruchomości gminnych
- Wypowiedzenia umów dzierżaw zawartych na czas nieoznaczony. Czy konieczne trzeba ustalić datę pewną początku umowy dzierżawy lub roku dzierżawnego?
- Płatność czynszu „z dołu”, „z góry” w jakich umowach?
- Sprzedaży gruntu pod pawilonami handlowymi nietyralnie 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 dwukrotność 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 niezmienniane 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 Wspierania 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: 26 kwietnia 2023 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 25 maja 2023 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 13 lipca 2023 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 07 września 2023 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 03 listopada 2023 09:00-14:00

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