

Jak prawidłowo dzierżawić oraz wynajmować nieruchomości gminne? W jakiej wysokości ustalić wadium? Co powinny zawierać umowy dzierżawy? Jak obliczać i waloryzować stawki czynszu? Jak określać terminy płatności czynszu? Czy jest określony czas bezumownego korzystania? Ustalenie stawek czynszu dzierżawy lub najmu w drodze zarządzenia, zasady naliczenia podatku VAT, dzierżawy gruntu rolnego

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

Zasady naliczania VAT w dzierżawach 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. 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 uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego szkolenia:

- Czy podanie wykazu do publicznej wiadomości powinno zostać przyjęte uchwałą zarządu powiatu?
- Czy informacja w prasie powinna ukazywać się każdego dnia przez 21 dni? Czy wystarczy, że ukaże się raz?
- Jak wygląda procedura zmiany umowy przy zmianie przeznaczenia nieruchomości?
- Matka przekazała synowi umową darowizny mieszkanie, przy którym znajduje się komórka, będąca przedmiotem odrębnej umowy najmu. Zwróciła się z podaniem o przepisanie umowy najmu na syna. Co w takiej sytuacji?
- Czy do bezumownego korzystania z nieruchomości można naliczyć odsetki za nieterminową płatność?
- Czy sumujemy okres dzierżawy w przypadku umów zawieranych na 3 lata jedna po drugiej? Jeżeli minie 10 lat, to czy prawo pierwokupu będzie mogło znaleźć tu zastosowanie?
- Jeżeli osoba ma zawartą umowę dzierżawy gruntu na czas nieokreślony, to czy istnieje możliwość pierwokupu lub przejścia na własność gruntu na dzierżawcę?
- Naliczenie wysokości czynszu określonej w dt. W tym roku ukazało się obwieszczenie w sprawie średniej ceny skupu pszenicy w okresie 11 kwartałów poprzedzających I kwartał 2024 r. Czy powinniśmy zrobić korektę za wcześniejsze naliczenia za okres od II kwartału 2021 r. do IV kwartału 2023 r.?
- Jeżeli mamy zawarte umowy najmu i dzierżawy dla LKS, to czy możemy za pomocą porozumienia zamienić je na umowy użyczenia? Czy trzeba sporządzić wykaz?
- Czy po śmierci najemcy lub dzierżawcy rozwiązanie umowy dzierżawy garażu wymaga postanowienia o nabyciu spadku?
- Kiedy powinniśmy podać do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości, na które umowy zostają przedłużone?
- Czy można przedłużyć umowę dzierżawy, jeżeli obecny dzierżawca jest chętny do dalszej dzierżawy nieruchomości, ale są również inni zainteresowani? Czy konieczne jest przeprowadzenie przetargu?
- Dla kogo możemy ograniczyć przetarg w przypadku działek rolnych wydzierżawianych dotychczas na cele rolne?
- Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynszu dzierżawnego o dodatni wskaźnik inflacji. Czynsz może być waloryzowany corocznie lub w okresach kilkuletnich (suma wskaźnika z okresu objętego inflacją), nie częściej niż raz w roku, w oparciu o wskaźnik inflacji ogłaszany przez prezesa GUS. Jeżeli mamy taki zapis w umowie, to czy musimy waloryzować czynsz co roku?
- W umowie dzierżawy nie ma zapisu o waloryzacji czynszu. Dzierżawca nie wyraził zgody na aneks.

- Czy można dokonać waloryzacji?
- Co, jeśli wykaz w prasie nie jest umieszczony na 21 dni?
 - Czy zapis w przetargu, że dzierżawca powinien zapoznać się ze stanem nieruchomości chroni przed późniejszymi wątpliwościami?
 - Na jakiej podstawie nie może być sporządzony aneks przedłużający umowę po wykazie, jeżeli jest tylko jeden chętny – dotychczasowy dzierżawca?
 - Co z przepisaniem umowy dzierżawy na innego dzierżawcę w związku z przejęciem gospodarstwa?
 - Czy każdorazowo wykaz musi być umieszczany w prasie, jeżeli co chwilę wpływa wniosek o wydzierżawienie maleńkiej części nieruchomości?
 - Czy jest obowiązek tworzenia regulaminu?
 - Czy konieczne jest oświadczenie uczestników przetargu, że zapoznał się z warunkami?
 - Czy wyciąg jest dla nieruchomości o dużych wartościach?
 - PRZYKŁAD: 5 pomieszczeń znajdujących się w budynku urzędu gminy oddanych jest w bezpłatne użyczenie GOPS. Jednostka organizacyjna gminy – 3 umowy z różnymi datami. Czy zgodnie z przepisami musi być wydana decyzja o trwałym zarządzie? Z datą 31.12.2023 r. kończy się termin jednej z umów. GOPS złożył wniosek o zawarcie nowej umowy. Czy do czasu uregulowania stanu prawnego można zawrzeć nową umowę i sporządzić wykaz?
 - Czy aby uregulować stan prawny i przekazać lokale w trwały zarząd należy wydzielić lokal, sporządzić operat i ustalić opłatę? Czy można pominąć wydziałanie lokali na podstawie przepisu art. 49a pkt 2?
 - Czy umowa użyczenia dla gminnego centrum kultury (samorządowa osoba prawna) musi być w formie aktu notarialnego?
 - Umowa dzierżawy gruntu pod garaż została zawarta na 3 lata. W styczniu zmarł dzierżawca. W sierpniu żona i syn złożyli oświadczenie, że są jedynymi spadkobiercami po zmarłym. Czy możliwe jest dokonanie waloryzacji czynszu wstecz, tj. od początku roku?
 - Jeżeli wadium zostało wpłacone gotówką, to czy może zostać zwrócone w gotówce?
 - Czy w protokole muszą być wpisane numery PESEL uczestników przetargu?
 - Czy oświadczenia członków komisji o bezstronności powinny być załącznikami do przetargu?
 - Czy zawiadomienie o terminie podpisania umowy musi być pisemne?
 - Czy w protokole możemy wpisać datę podpisania umowy?
 - Co z umową, jeżeli nie ma poświadczenia dziedziczenia lub postępowania spadkowego?
 - Czy rozłożenie na raty lub umorzenie będzie pomocą de minimis dla rolnika?

1. Podstawa prawna wydzierżawienia lub wynajmu nieruchomości

Jakie zasady określić w uchwale rady? Zgoda rady na umowy i przetargi

- Jeżeli są ogólne zasady przy zawieraniu kolejnej umowy dzierżawy, czy nie trzeba każdorazowo zgody rady?
- Jeżeli rada miejska podjęła uchwałę zezwalającą burmistrzowi zawieranie umów na okres do 10 lat, to czy kolejna umowa z tym samym dzierżawcą lub najemcą może być zawierana na okres do 10 lat?
- Czy można przygotować projekt uchwały bez wskazaniu trybu przetargu?
- Jeżeli firma budowlana chce przedłużyć umowę po 3 miesiącach na kolejne 3 miesiące, to czy musi być podjęta uchwała przed zawarciem umowy ?
- Co w przypadku, gdy nie było uchwały na kolejne 3 miesiące?
- Czy można podjąć uchwałę, jeżeli wykaz i zarządzenie już wisi?
- Co powinna zawierać uchwała dotycząca zasad wynajmu i dzierżaw (uczestnicy otrzymają przykładowy wzór uchwały)

- Jakie zasady określić w uchwale rady?
- Wydzierżawianie gruntów rolnych pod parkingi miejskie
- Czy można wywiesić wykaz przed zgodą rady?
- Co zrobić z aktualną umową radnego? Czy rozwiązać za porozumieniem stron?
- 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?
- Czy za zgodą rady można zawierać umowy na czas nieokreślony w trybie bezprzetargowym?
- Czy na dzierżawę gruntu do 3 lat bez przetargu potrzebna jest zgoda rady?
- Jeśli podmiot wynajmuje daną nieruchomość przez 3 dni na cele wystawy, to jeśli chce za rok ponownie zawrzeć taką samą umowę potrzebna jest zgoda rady?
- Wpłynął wniosek o dalszy najem lokalu użytkowego. Czekamy na sesję, aby podjąć uchwałę. Czy przed uchwałą możemy opublikować wykaz, aby nie stracić tych 21 dni?
- Jeżeli rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na oddanie lokalu użytkowego w najem na czas nieoznaczony, to czy w uchwale może być zapis „wyraża się zgodę na bezprzetargowy tryb zawarcia umowy w przypadku, gdy wpłynie tylko jedna oferta”?

Ustalenie stawek czynszu dzierżawy lub najmu

- Czy zarządzenie o stawkach powinny być publikowane w dzienniku urzędowym?
- Czy przy zawarciu kolejnej umowy dzierżawy z tym samym dzierżawcą musimy kontynuować stawkę czynszu?
- W zarządzeniu dot. stawek czynszu są wskazane minimalne stawki, które zostały podwyższone.
- Czy powinniśmy zmienić wszystkie stawki we wszystkich umowach dzierżawy, nawet obowiązujących od wielu lat?
- Ustalenie stawek czynszu dzierżawy lub najmu w drodze zarządzenia
- Posiadamy zarządzenie określające stawki. Co, jeśli chcemy zmienić stawki w zarządzeniu? Czy należy aneksować wszystkie umowy i przeliczyć czynsz?
- Jak podjąć decyzję o ustaleniu wysokości stawek?
- Waloryzacja stawek czynszu dzierżawy i najmu
- Kto dokonuje waloryzacji dzierżawy?
- Jeżeli waloryzacja jest mniejsza niż koszt przesyłki, to czy można odstąpić?
- Płatność czynszu „z dołu”, „z góry” w jakich umowach?
- W jakich sytuacjach stawki dzierżawy i czynszu mogą zostać obniżone o 50%?
- Umowa, naliczanie czynszu – jakie są ogólnie zasady naliczania? Gmina posiada zarządzenia niezmiennie 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?
- 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”
- Czy zarządzenie o stawkach czynszu z 2013 roku powinno być co roku waloryzowane?
- Czy Burmistrz może co roku podejmować zarządzenie o stawkach na dany rok?
- Czy co roku należy waloryzować czynsz w konkretnym miesiącu? Jeżeli w tym roku nie był waloryzowany od stycznia, to czy można poinformować o waloryzacji w maju lub czerwcu?
- Dzierżawca dzierżawił grunt przez okres 3 lata. Stawka była waloryzowana, ten sam dzierżawca

złożył wniosek o kontynuację dzierżawy. Podana w wykazie stawka jest stawką wynikającą z umowy tego dzierżawcy. Czy powinna być z zarządzenia z 2013 roku, które nie było waloryzowane?

- Czy można aneksować stawkę?
- Czy można ustalić czynsz niższy niż umowny do czasu przystosowania terenu lub lokalu do działalności?

Terminy płatności czynszu, terminy waloryzowania

- Mamy kilka umów dzierżawy (garaży) zawartych na czas nieokreślony. Nie ma w nich wzmianki o możliwości waloryzacji czynszu. Czy można próbować wypowiedzieć umowy i zawrzeć je ponownie na czas określony?
- Kiedy musi nastąpić płatność za dzierżawę, najem?
- Czy wszystkie czynsze powinny być waloryzowane co roku, także małe ogródki warzywne bądź tereny zielone?
- W umowie jest zapis, że mamy prawo aktualizować wysokość czynszu. Czy oznacza to, że mamy obowiązek go aktualizować?
- 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?
- Jak postępować przy dzierżawach tablic reklamowych, dróg wewnętrznych, ogródków piwnych? Co powinny zawierać umowy dzierżawy, jak obliczać czynsz?
- PRZYKŁAD: dzierżawa, tryb przetargowy. Czy w zarządzeniu o sporządzeniu wykazu na nieruchomości możemy jednocześnie określić wysokość czynszu i terminy wnoszenia opłat?
- Mamy umowę dzierżawy od czerwca na jeden rok. Do kiedy najlepiej dzierżawca powinien zapłacić czynsz roczny?
- Jakie terminy przyjąć do waloryzacji stawek czynszu np. od 1 stycznia każdego roku.
- Czy wszystkie umowy zawarte w gminie powinny być waloryzowane w tym samym czasie?
- Kiedy musi nastąpić płatność za dzierżawę, najem?
- Czy wszystkie czynsze powinny być waloryzowane co roku, także małe ogródki warzywne bądź tereny zielone?
- W umowie jest zapis, że mamy prawo aktualizować wysokość czynszu. Czy oznacza to, że mamy obowiązek go aktualizować?
- 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?
- Jak postępować przy dzierżawach tablic reklamowych, dróg wewnętrznych, ogródków piwnych? Co powinny zawierać umowy dzierżawy, jak obliczać czynsz?
- PRZYKŁAD: dzierżawa, tryb przetargowy. Czy w zarządzeniu o sporządzeniu wykazu na nieruchomości możemy jednocześnie określić wysokość czynszu i terminy wnoszenia opłat?
- Mamy umowę dzierżawy od czerwca na jeden rok. Do kiedy najlepiej dzierżawca powinien zapłacić czynsz roczny?

Zasady naliczania podatku VAT, podatek od nieruchomości

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

- VAT w rozliczeniu - czy jest to dzierżawa, rolnicza, nierolnicza?
- Czy można zwolnić dzierżawcę z płatności podatku od nieruchomości?
- Jeżeli zawieramy umowę, to czy naliczamy podatek VAT?

2. Jak przygotować nieruchomości do dzierżawy?

- Oddanie części działki w dzierżawę - jak powinno się to odbywać?
- 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”
- Co zrobić, jeśli nie został złożony wniosek o ponowną dzierżawę?
- Budynek znajduje się na jednej działce ewidencyjnej, do której jedyne dojście jest przez drugą działkę gminną. Umowa dzierżawy na grunt stanowiący dojście wygasa. Czy w umowie najmu można zaznaczyć, że dojście jest przez inną działkę, ale z jednoczesnym brakiem możliwości jej uprawiania, zajmowania naczepami, jakimkolwiek zagospodarowaniem, czy konieczny byłby tu podział nieruchomości, aby wyznaczyć drogę wejściową? Czy na pozostałej części działki stanowiącej dojście można ustanowić bezumowne korzystanie?

Decyzja o wydzierżawieniu lub wynajęciu nieruchomości

- Jak postępujemy w przypadku dzierżaw, na których są pobudowane obiekty (garaż)?
- Umowa się kończy, dzierżawca nie chce kontynuować dzierżawy, a jest właścicielem nakładów - budynku - jakie podejmuje gmina kroki?
- Czy reklamy można traktować jako dzierżawy?
- Kończy się umowa najmu zawarta z najemcą w 2009 r. Czy należy przygotować zarządzenie i wykaz oraz wywiesić go na 21 dni i dopiero potem podpisać nową umowę użyczenia?
- Czy radny gminy może wydzierżawić grunt w gminie, w której pełni mandat, na cele uprawy ogródka warzywnego (ogródek działkowy)? Czy w przypadku przedłużenia dzierżawy i konieczności uzyskania zgody rady na bezprzetargowy tryb zawarcia umowy, radny musi zostać wyłączony z głosowania?
- Jeżeli obecna umowa obowiązuje do 31.12.2023 r., a obecny dzierżawca złożył wniosek o przedłużenie umowy na kolejne 5 lat, to czy po uchwale można przygotować aneks do umowy? Czy powinniśmy zawrzeć nową umowę od 1.01.2024 r.?
- Umowa na wydzierżawienie działki rolnej w trybie przetargu była zawarta na rok czasu. Czy w momencie wydłużenia umowy na okres 3 lat trzeba przygotować uchwałę rady gminy?
- Czy mieszkaniec gminy może złożyć do urzędu gminy pismo, w którym informuje, że jest to akces na wszystkie dzierżawy i najem lokali w gminie? Chce, żeby gmina go informowała indywidualnie o każdej działce lub lokalu, który jest przeznaczony do dzierżawy lub najmu, mimo że wisi zarządzenie i wykaz. Żąda, aby organizować przetarg na wszystko, bo jest zainteresowany wszystkimi nieruchomościami.
- Jak przywrócić nieruchomość do stanu faktycznego? Co zrobić, jeśli na dzierżawnym gruncie ornym po 10 latach powstał staw?
- W jakich sytuacjach można wydzierżawić grunt bez wszczęcia procedury?
- Jeśli jest zgoda rady na bezprzetargowe wydzierżawienie na okres 5 lat, a w trakcie wywieszenia

wykazu zgłoszą się jeszcze inne osoby, to czy wójt musi zorganizować przetarg?

- Czy przetarg pisemny może być tylko na stawkę czynszu?

Sporządzenie wykazu nieruchomości

- Jeżeli na wniosek dzierżawcy burmistrz przeznacza grunt do dzierżawy, wydaje zarządzenie o przeznaczeniu nieruchomości do dzierżawy wraz z wykazem, który jest załącznikiem do zarządzenia i w wykazie jest podana stawka czynszu, a w czasie wywieszenia wykazu wpłynie kolejny wniosek o dzierżawę tego gruntu, to czy wtedy musimy przeprowadzić przetarg? Co ze stawką? Stawka ustalona do wykazu staje się stawką wyjściową do przetargu. Czy możemy w jakiś sposób ustalić inną stawkę do przetargu?
- Czy dzień wywieszenia wykazu wlicza się do okresu 21 dni?

Czy dzień wywieszenia wykazu wlicza się do okresu 21 dni?

- Czy od daty wydania wykazu należy odczekać 21 dni, aby wydać uchwałę?
- Czy w wykazie należy podać dane osobowe dzierżawcy?
- Jak prawidłowo chronić dane osobowe w protokołach?
- Przedłużenie wynajmu lokalu z 3 miesięcy na kolejne 6 miesięcy. Czy wykaz podajemy miesiąc przed zakończeniem umowy?
- 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?
- Czy sporządzamy wykaz nieruchomości do dzierżawy i najmu czy dwa osobne wykazy?
- Wydzierżawiający 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?
- 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?
- Jakie szczegóły powinna zawierać treść wykazu?
- Czy konieczne jest sporządzenie zarządzenia w sprawie podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy?
- 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?
- Wyliczenie powierzchni dzierżaw - czy trzeba wykonywać operaty?
- Dzierżawa jednej większej działki przez kilku dzierżawców - problem z ustanowieniem powierzchni, klasy
- Jaka klasa gruntu występuje na nieruchomości dzierżawy? Jak ustalić klasę gruntu?
- Czy należy sporządzić wykaz, jeżeli wydzierżawiamy działkę tej samej osobie?
- Jeśli co tydzień jest cykliczna impreza trwająca jeden dzień, to czy musi być ona w wykazie?
- 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?
- Czy w wykazie powinna być umieszczona informacja, że w przypadku złożenia tylko jednego wniosku umowa zostanie podpisana z dotychczasowym dzierżawcą?

- Co w przypadku, gdy w wykazie na najem nie mamy adnotacji, że jeśli wpłyną 2 wnioski to organizujemy przetarg? Czy musimy ponownie ogłaszać w prasie, że będzie organizowany przetarg?
- W wykazie mamy zapis, że „wykaz podlega wywieszeniu przez okres 21 tj. od 24.05.2023 do 13 czerwca”. Czy powinien być zapis, że to jest okres, w którym można składać wnioski?

3. Tryb przetargowy wydzierżawienia, wynajmowania nieruchomości:

- Czy dla umów sezonowych do 3. miesięcy 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.
- Jeżeli skarga na przeprowadzenie przetargu jest pisemna, to ma wpłynąć w ciągu 7 dni czy 7 dnia może zostać wysłana pocztą i będzie liczyć się data stempla pocztowego?
- Czy skarga musi być opublikowana i jej rozstrzygnięcie również?
- Czy istnieje jakiś sposób, aby ograniczyć osobę, która wpłaca wadium na przetarg w dzierżawie lub sprzedaży, wygrywa drugi raz z rzędu i nie podpisuje umowy dzierżawy i aktu notarialnego?

Ogłoszenie nieruchomości do dzierżawy lub najmu

- Co powinno znaleźć się w ogłoszeniu o przetargu?
- Czy regulamin przetargu jest tym samym co warunki przetargu?
- 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?
- Czy oświadczenie, w którym jest zapis „znany jest mu stan granic”, załącza się do ogłoszenia?
- Czy musi być uchwała, jeżeli chcemy przeprowadzić przetarg na dzierżawę na 5 lat?
- Jakie są zasady publikacji ogłoszenia 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu? Kiedy je stosować?
- Czy ogłoszenie w prasie ma termin ważności?
- Procedura wydzierżawiania gruntów w drodze przetargowej
- Co powinien zawierać protokół z przetargu?
- Czy można opublikować protokół z przetargu?
- Gdzie należy ogłaszać wyniki przetargu według rozporządzenia?
- Kto otrzymuje protokół z przetargu? Wszyscy oferenci czy tylko organ i osoba wyłoniona w wyniku przetargu?
- Na jakiej podstawie można odwołać przetarg?
- Czy część jawna i niejawną przetargu mogą odbyć się w tym samym dniu?
- Czy publikacja w prasie jest obowiązkowa?

Przeprowadzenie przetargu - protokół z przetargu, informacja o wyniku przetargu, zawiadomienie o zawarciu umowy dzierżawy lub najmu. Najbardziej problematyczne kwestie procedury przetargu

- Czy w oświadczeniu musi być poświadczony notarialnie podpis?
- Czy kwota wadium jest ogólnie określona w procentach od wartości stawki czynszu?
- Jeżeli organizujemy przetarg na grunt rolny, to czy uczestnicy muszą spełniać warunek o posiadaniu gospodarstwa rolnego lub byciu rolnikiem?
- Procedura wydzierżawiania gruntów w drodze przetargowej
- Co powinien zawierać protokół z przetargu?

- Czy można opublikować protokół z przetargu?
- Gdzie należy ogłaszać wyniki przetargu według rozporządzenia?
- Kto otrzymuje protokół z przetargu? Wszyscy oferenci czy tylko organ i osoba wyłoniona w wyniku przetargu?
- Na jakiej podstawie można odwołać przetarg?
- Czy część jawna i niejawną przetargu mogą odbyć się w tym samym dniu?
- Czy publikacja w prasie jest obowiązkowa?
- 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?
- 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 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 sytuacji, gdy radny, zanim został radnym, wygrał przetarg, a teraz chce przedłużyć w trybie bezprzetargowym?
- 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?
- W protokole są wpisane dane wszystkich oferentów. Czy nie ma przeszkód, że osoba wyłoniona w wyniku przetargu otrzymuje protokół z danymi osobowymi pozostałych oferentów?
- Czy musi być uchwała, jeżeli chcemy przeprowadzić przetarg na dzierżawę na 5 lat?
- Czy możemy zorganizować przetarg bez pobierania wadium?
- Czy podajemy do publicznej wiadomości informację o tym, że jest negatywny wynik przetargu ze względu na niedokonanie wpłaty wadium?
- Dlaczego wadium wpłacone w gotówce jest niedopuszczalne?
- Oświadczenia oraz zgody potrzebne do wzięcia udziału w licytacji, dlaczego potrzebne jest oświadczenia małżonka?
- W jakiej wysokości ustalić wadium?
- Czy można ustalić wadium w wysokości jednego czynszu?
- W trakcie trwania umowy dzierżawy na grunt rolny dotychczasowy dzierżawca złożył wniosek o zawarcie kolejnej umowy. W tym samym czasie na ten sam grunt wpłynęły trzy inne wnioski. Umowa jeszcze trwa, co dalej zrobić? Jak przeprowadzić procedurę wydzierżawienia? Czy możemy nie uwzględnić nowych wniosków i przygotować uchwałę w sprawie odstąpienia od przetargowego trybu wydzierżawienia nieruchomości ze względu na tego samego dzierżawcę, który świetnie wywiązuje się z warunków umowy? Czy musimy z automatu przeprowadzić przetarg?
- Czy osoby, które przegrały przetarg podpisują protokół?
- Czy osoby, które nie wzięły udziału w przetargu mogą złożyć skargę?
- Czy osoby biorące udział w przetargu mogą nagrywać przebieg przetargu?
- Jeżeli skarga na czynności przetargowe jest pisemna, to ma wpłynąć w ciągu 7 dni czy 7 dnia może zostać wysłana pocztą i będzie liczyć się data stempla pocztowego?
- Jak odpowiadać na pytania przed przetargiem? Odpowiedzi udzielać indywidualnie czy umieszczać na BIP-ie?
- Czy skarga na czynności przetargowe musi być opublikowana i jej rozstrzygnięcie również?
- Czy przetarg kończy się po ogłoszeniu wyników?

4. Tryb bezprzetargowy wydzierżawienia lub wynajmu nieruchomości:

- Wyjątek określony w art. 35 ust. 1b u.g.n.,
- Wyjątek określony w art. 37 ust. 4 u.g.n.,
- Podjęta uchwała rady
- Procedura wydzierżawiania gruntów w drodze bezprzetargowej
- 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?
- Czy przy dzierżawie bezprzetargowej muszą być oboje małżonkowie?
- Czy za zgodą rady można zawierać umowy na czas nieokreślony w trybie bezprzetargowym?
- 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?

5. W jaki sposób rozpatrywać wnioski o wydzierżawienie lub wynajęcie nieruchomości?

- 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?
- Co z gruntami sołeckimi?
- Ile możemy zawrzeć umów z tym samym dzierżawcą?
- Umowy dzierżawy na grunt rolny kończą się 31.01.2024. Zostały zawarte na podstawie przeprowadzonego przetargu. Czy aby zawrzeć kolejne umowy z tymi samymi osobami, na te same działki konieczna jest uchwała rady? Czy musi być organizowany kolejny przetarg, czy na podstawie uchwały można zawrzeć po prostu kolejną umowę na określony czas?
- 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?
- 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 radny gminy może wydzierżawić grunt w gminie, w której pełni mandat, na cele uprawy ogródka warzywnego (ogródek działkowy)? Czy w przypadku przedłużenia dzierżawy i konieczności uzyskania zgody rady na bezprzetargowy tryb zawarcia umowy, radny musi zostać wyłączony z głosowania?
- 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?

6. Koszty przygotowania nieruchomości do dzierżawy lub najmu

Sporządzenie:

- Umowy dzierżawy
- Umowy najmu
- Umowy użyczenia

7. Wydanie przedmiotu dzierżawy lub najmu. Zakończenie umowy dzierżawy, wypowiedzenia

- Jakie konsekwencje niesie nieujednocianie wszystkich umów? W jakich sytuacjach należy ujednocilić terminy płatności?
- Czy teren pod działalność handlową to dzierżawa czy najem?
- Czy można zrobić porozumienie trójstronne z osobą wstępującą, dzierżawcą a gminą?
- Jakie jest ryzyko wydzierżawienia gruntu, jeśli grunt skarbu państwa użytkuje gmina?
- Część gruntów nauczycielskich użytkują nauczyciele. Czy powinniśmy mieć z nimi podpisane nowe umowy? Na jakiej podstawie powinien ten grunt wrócić do gminy?
- Umowa dzierżawy musi być zawarta z obojgiem małżonków. Czy nie wystarczy tylko z jednym?
- Wypowiedzenia umów dzierżaw zawartych na czas nieoznaczony. Czy koniecznie trzeba ustalić datę pewną początku umowy dzierżawy lub roku dzierżawnego.
- Co w sytuacji, gdy dzierżawca złoży wniosek o wcześniejsze rozwiązanie umowy zawartej na czas oznaczony? Czy możemy wtedy zawrzeć aneks i zmniejszyć czas umowy?
- Co w przypadku, gdy dzierżawca umrze i nikt ze spadkobierców nie chce przejąć umowy dzierżawy? Jak ją wtedy zakończyć?
- 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 ryczału 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?
- Czy przy zawarciu kolejnej umowy na grunt rolny brać oświadczenia małżonka?
- Co w przypadku, jeśli nie ma przeprowadzonego postępowania spadkowego ani aktu poświadczenia dziedziczenia?
- Co z opłatami podczas bezumownego korzystania z lokalu?
- Czy można obciążyć rolnika, który bezumownie korzysta z gruntu?
- Co zrobić, jeśli dzierżawca umarł lub wyjechał, zmienił się właściciel?
- Co w sytuacji, gdy zmarły ma rodzinę, ale nie został stwierdzony spadek?
- Spadkobiercy najemcy, który zmarł nie mają zamiaru opróżnić lokalu. Co w takim przypadku z wyposażeniem?

Obowiązki wydzierżawiającego

Obowiązki dzierżawcy

Zmiana dzierżawcy lub najemcy - aneks do umowy

- Co zrobić, jeśli dzierżawca umarł lub wyjechał, zmienił się właściciel?
- Co w sytuacji, gdy zmarły ma rodzinę, ale nie został stwierdzony spadek?
- Spadkobiercy najemcy, który zmarł nie mają zamiaru opróżnić lokalu. Co w takim przypadku z wyposażeniem?

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

- Czy w przypadku umów zawartych z gminą dzierżawcy nie przysługuje prawo pierwokupu?
- Czy trzyletnia dzierżawa kontynuowana przez długi czas uprawnia do pierwokupu?
- 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?
- Czy ustawa o ustroju rolnym ma wpływ na już zawarte umowy?
- Zmiana przeznaczenia gruntów – „Odrolnienie gruntów”
- Zawieranie, wypowiedzenie i przedłużanie umów dzierżawy- przykładowa umowa, jakie wymagania trzeba zachować? Jak wypowiedzieć umowę rolnikowi? Ważne przyczyny, jakie można podać rolnikom przy wypowiedzeniu
- Jak przygotować się do kontroli z Krajowego Ośrodka Wspierania Rolnictwa - Agencji Nieruchomości Rolnej? Jakie dokumenty należy przygotować?
- Umowa wydzierżawienia rolnikom – wydzierżawienie w zamian za rentę, za ubezpieczenie – omówienie. Czy powinna być pobierana opłata skarbową za sporządzoną umowę?

Użyczenie nieruchomości

- 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 Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej?
- Czy można oddać w trwałą zarząd budynki z gruntami gminnemu ośrodkowi kultury?
- Umowa użyczenia gruntów organizacjom bez dochodów np. fundacjom, stowarzyszeniom, harcerzom – jakie zasady?
- 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?
- Czy w zarządzeniu burmistrza można określić zasady naliczania opłat za bezumowne korzystanie z mienia komunalnego? Czy zasady te powinny być umieszczane w umowach? Czy opłaty za bezumowne korzystanie z mienia komunalnego są opodatkowane podatkiem VAT? Czy należy naliczać opłatę za bezumowne korzystanie do momentu przedłożenia aktu dziedziczenia w przypadku śmierci dzierżawcy?
- Podczas kontroli w terenie stwierdzono, że mieszkaniec przegrodził część działki stanowiącej własność gminy. Został wezwany w celu wyjaśnienia sytuacji. Podczas składania wyjaśnień przyznał, że korzysta z nieruchomości i w ślad za złożonymi wyjaśnieniami złożył wniosek o wydzierżawienie gruntu. Czy do bezumownego wynagrodzenia powinniśmy doliczyć VAT? Do czasu kontroli nie wiedzieliśmy o bezumownym zajęciu część gruntu. Czy wynagrodzenie pomiędzy złożeniem wniosku o dzierżawę, a podpisaniem umowy powinno być opodatkowane? Zanim zostanie zawarta umowa dzierżawy gmina zobowiązana jest wywiesić wykaz nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia na okres 21 dni. Jak określić dzień „dowiedzenia się” o tym fakcie (bezumownego zajęcia gruntu) przez gminę? Czy tym dniem jest dzień kontroli, czy dzień złożenia wyjaśnień i wniosku o dzierżawę?
- Kończy się umowa użyczenia zawarta z biorącym w użyczenie w 2023 r. Czy należy przygotować zarządzenie i wykaz oraz wywiesić go na 21 dni i dopiero potem podpisać nową umowę użyczenia?
- Czy zgoda na podużyczenie wymaga wykazu na 21 dni?
- Jeżeli jest zawarta umowa użyczenia i biorący występuje o zgodę na podużyczenie do wójta, to czy potrzebny jest wykaz?

- Co jest podstawą do ściągania za 10 lat za bezumowne korzystanie?

Bezumowne korzystanie z nieruchomości

- Okresy bezumownego użytkowania
- 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?
- 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?
- Jak obliczyć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości?
- Co z opłatami podczas bezumownego korzystania z lokalu?
- Czy jest określony okres bezumownego korzystania?
- Czy można zakontraktować wysokość 200% czynszu za bezumowne korzystania?
- Czy trzeba zbierać dowody na użytkowanie bezumowne?
- Czy w porozumieniu o bezumownym korzystaniu wójt może zadecydować, że stawka czynszu pozostaje bez zmian?
- Jeżeli osoba dzierżawiła grunt przez okres 3 lat do końca kwietnia i złożyła wniosek o kontynuację, ale procedury dot. dzierżawy nadal trwają, to czy powinna być obciążona za bezumowne korzystanie?
- Jeżeli nie ma zapisu w umowach, że pobieramy opłatę za bezumowne, to czy możemy obciążyć osobę za bezumowne korzystanie gruntu?

Regulacja zobowiązań finansowych i prawnych

- Jakie są zasady przejmowania gruntów za długi dzierżawców?
- Co zrobić, jeśli dzierżawca nie płaci czynszu? Przejmowanie np. pawilonów handlowych na poczet długu.
- Kompensata za nakłady poniesione przez Dzierżawcę na budynek przedszkola stanowiący własność gminy. Kompensata umowna i jednostronna
- 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?
- Jaką formę przyjąć, gdy chcemy w umowie zmienić o zapis waloryzacji, która została zawarta na 10 lat, a nie były w niej zawarte informacje o waloryzacji?

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: 07 sierpnia 2024 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 06 września 2024 09:00-14:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 06 grudnia 2024 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