Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa

Sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego, stosowanie przepisów epizodycznych, raty, bonifikaty; sprzedaż działek rolnych Skarbu Państwa, VAT i tryby sprzedaży

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do pracowników wydziałów nieruchomości i geodezji w starostwach powiatowych, którzy zajmują się sprzedażą nieruchomości Skarbu Państwa.

Jak ustalać cenę i stawki przy zbywaniu nieruchomości w postępowaniach, które były rozpoczęte na podstawie wygasłych przepisów?

Uczestnicząc w szkoleniu zdobędziesz praktyczną wiedzę, jak krok po kroku przeprowadzać sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa – zarówno w trybie przetargowym, jak i bezprzetargowym. Dowiesz się, jak stosować przepisy epizodyczne, zasady pierwszeństwa i pierwokupu, a także jak prawidłowo przygotować wykazy, ogłoszenia i pełną dokumentację. Poznasz aktualne interpretacje dotyczące VAT, rat , a także zasady sprzedaży działek rolnych, nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste czy obiektów zabytkowych. Dzięki szkoleniu będziesz wiedzieć, jak rozwiązywać problemy proceduralne, bronić stanowiska przed wojewodą i zapewnić zgodność działań z przepisami.

W programie m.in.:

- W przypadku dzierżawy zawartej w drodze przetargu na 3 lata - czy po wygaśnięciu umowy dzierżawca może wystąpić o kolejną umowę za zgodą wojewody?
- Jakie dokumenty są wymagane przy sprzedaży działek rolnych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami Skarbu Państwa, zwłaszcza gdy sprzedaż odbywa się przez ośrodek wsparcia rolnictwa?
- W przypadku gdy dzierżawca użytkuje budynki na gruncie Skarbu Państwa, który przypadł Skarbowi Państwa po śmierci właściciela - czy kolejną umowę dzierżawy może zawrzeć ten sam dzierżawca, czy musi być to np. jego małżonek?
- Wyjaśnienie z rokowań: w ustawie rokowania po 2 przetargu - kiedy konkretnie się odbywają? Czy wyłącznie po drugim przetargu, czy także po kolejnych, np. po czwartym?
- W jakim trybie należy sprzedawać nieruchomości o charakterze epizodycznym – przetargowym czy bezprzetargowym?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Jakie dokumenty należy wygenerować i zgromadzić w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa przy sprzedaży takich nieruchomości?
- Jak prawidłowo przeprowadzać przetargi – krok po kroku procedura, wzory dokumentów, wszystkie obowiązki formalne i terminy?

Szczegółowy program szkolenia:

1. Sprzedaż nieruchomości w trybie przetargowym i bezprzetargowym

- Od czego należy zacząć przy sprzedaży nieruchomości?

- W jaki sposób przygotować posiadłość do sprzedaży?
- Jak wykonać wykaz i ogłoszenie? Co trzeba w nich zawrzeć?
- Jaką cenę umieszczamy w wykazie – ostateczną sprzedaży czy wartość rynkową?
- Tryby sprzedaży – przetargowe i bezprzetargowe, w jakim przypadku stosować?
- W jaki sposób wybrać, czy chcemy sprzedać nieruchomość w przetargu ustnym, czy pisemnym?
- W jaki sposób wybrać, czy chcemy sprzedać nieruchomość w przetargu ograniczonym czy nieograniczonym?
- Jakie są zasady sprzedaży bezprzetargowej nieruchomości i w jakich sytuacjach stosuje się ten tryb?
- Zasada pierwokupu – jak stosować?
- W jakim trybie należy sprzedawać nieruchomości o charakterze epizodycznym – przetargowym czy bezprzetargowym?
- Jak prawidłowo przeprowadzać zbywanie nieruchomości bezprzetargowo na rzecz przedsiębiorców przesyłowych, np. w przypadku trafostacji na działkach Skarbu Państwa?
- Czy sprzedaż nieruchomości za zgodą wojewody jest zgodna z obowiązującymi przepisami, skoro regulacje epizodyczne wygasły?
- Jak ustalać cenę i stawki przy zbywaniu nieruchomości w postępowaniach, które były rozpoczęte na podstawie wygasłych przepisów?
- Czy w przypadku nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych stosuje się różne tryby sprzedaży?
- Jak wygląda kwestia sprzedaży nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w zależności od zarządzeń wojewody?
- Jak wygląda cały zakres procedury przetargowej przy sprzedaży nieruchomości?
- Jakie są obowiązujące daty i terminy w poszczególnych etapach przetargu?
- Jakie zasady dotyczą przygotowania wykazów nieruchomości przeznaczonych do przetargu nieograniczonego?
- Jaka jest szczegółowa procedura sprzedaży nieruchomości krok po kroku – w tym terminy poszczególnych etapów – dla nowych pracowników, zwłaszcza w kontekście różnic pomiędzy 21 dniami w wykazie a 6 tygodniami w praktyce?
- Jakie są aktualne interpretacje dotyczące trybu przetargowego i jak zmiany przepisów wpływają na praktykę?
- Wyjaśnienie z rokowań: w ustawie rokowania po 2-gim przetargu – kiedy konkretnie się odbywają? Czy wyłącznie po drugim przetargu, czy także po kolejnych, np. po czwartym?
- Jak wygląda pełna procedura przetargów nieograniczonych, w tym wszystkie terminy i obowiązki?
- Kiedy przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości i kto ma wówczas pierwszeństwo?
- Jak prowadzić sprzedaż w drodze bezprzetargowej w przypadku użytkowników wieczystych posiadających nakłady garażowe, którzy nie kupili, a jedynie wynajmują?
- Jak interpretować i stosować obecne przepisy epizodyczne z art. 198g, biorąc pod uwagę ich niespójność?
- Jakie argumenty należy przedstawić wojewodzie, aby uzyskać zgodę na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa, zważywszy na ogólne stanowisko, że nie powinno się jej wyprzedawać?
- Jak współpracować przy ustalaniu ceny wywoławczej i przeprowadzeniu przetargu – jakie zasady powinny obowiązywać podczas zbycia?

2. Bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości

- Bonifikaty – kwestia epizodycznych przepisów, ale też kwestia analizy pod kątem osób fizycznych prowadzących działalność: czy im należą się bonifikaty?

- Jak stosować bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości w kontekście wygasłych przepisów epizodycznych?
- Czy osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą mogą korzystać z bonifikat i jakie są zasady ich przyznawania?

3. Pomoc publiczna i pomoc de minimis

- Kiedy przy zbywaniu nieruchomości przysługuje pomoc publiczna i w jakich sytuacjach każdy podmiot uprawniony do wykupu może z niej skorzystać, biorąc pod uwagę, że większość takich świadczeń została już zrealizowana?
- Jak wygląda rozłożenie ceny sprzedaży na raty – na ile lat i w jakich przypadkach?
- Pomoc de minimis przy rozłożeniu na raty - jak stosować pomoc publiczną przy sprzedaży nieruchomości – kiedy możliwe jest rozłożenie ceny na raty i jak prawidłowo to realizować?
- Czy sprzedaż nieruchomości z bonifikatą podlega zasadom pomocy de minimis, czy użytkownik wieczysty ma prawo kwestionować wycenę nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę, w jakim trybie może to zrobić?
- Jakie są ogólne zasady stosowania pomocy de minimis przy sprzedaży lub dzierżawie nieruchomości?
- Jak stosować przepisy o pomocy de minimis w przypadku rozłożenia na raty ceny sprzedaży nieruchomości, gdy nabywca nie jest w stanie dokonać jednorazowej zapłaty?
- Jak wygląda rozłożenie na raty sprzedaży nieruchomości, zwłaszcza u przedsiębiorców?
- Jak wygląda stosowanie art. 198g w kontekście pomocy publicznej – czy można się z niej zrzekać?
- Jak traktować nieruchomości zabudowane lub objęte użytkowaniem wieczystym w kontekście art. 198g?
- Kiedy przy zbywaniu nieruchomości występuje pomoc publiczna i w jaki sposób należy ją uwzględniać?
- Czy pomoc publiczna przysługuje każdemu podmiotowi wykupującemu nieruchomość?
- Sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych
- Jak szczegółowo wygląda obecnie procedura sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych w całości i w szczególnych przypadkach?
- Jak prawidłowo prowadzić postępowania dotyczące zbycia nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych oraz ich przekształcenia?
- Czy roczny termin na sprzedaż nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste obowiązuje nadal, mimo wygaśnięcia przepisów art. 32?
- Jak interpretować zarządzenie wojewody, które wyklucza sprzedaż nieruchomości użytkownikom wieczystym, gdy koszty przewyższają dochody ze sprzedaży – czy w takim przypadku sprzedaż jest w ogóle możliwa?

4. Użytkowanie wieczyste – jak naliczać opłaty roczne?

- Od jakiego momentu należy rozpocząć waloryzację – od dnia wydania zaświadczenia czy od daty przekształcenia użytkowania wieczystego?
- Przypadek: użytkownik wieczysty złożył wniosek, spełnia warunki, które wynikają z zarządzenia wojewody, mimo wszystko musieli wystąpić do wojewody z argumentacją, dlaczego oni przeznaczają tę nieruchomość do sprzedaży – kiedy najlepiej przeznaczyć taką nieruchomość, a kiedy nie?
- Co jeśli zmarła osoba , na którą zostało wpisane zaświadczenie o prawie własności nieruchomości lub o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności?
- Czy użytkowanie wieczyste podlega opodatkowaniu, a jeśli tak – w jaki sposób należy naliczać

podatek?

5. Nieruchomości rolne

- Jak wygląda sprzedaż działek rolnych Skarbu Państwa i jakie szczególne regulacje mają tu zastosowanie?
- Jakie dokumenty są wymagane przy sprzedaży działek rolnych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami Skarbu Państwa, zwłaszcza gdy sprzedaż odbywa się przez ośrodek wsparcia rolnictwa?
- Jak analizować sprzedaż działek rolnych w kontekście art. 32 ustawy – jakie przepisy i zasady obowiązują obecnie?
- Jak stosować pomoc de minimis przy sprzedaży działek rolnych, gdy takich sprzedaży jest niewiele?
- Czy starostwo może sprzedawać pod grunty rolne nieruchomości?
- W jaki sposób należy rozpatrywać przeznaczenie nieruchomości, np. rolnym, w kontekście zasad dobrej i prawidłowej gospodarki nieruchomościami?
- Czy starostwo powiatowe może sprzedawać nieruchomości stanowiące grunty rolne, jeśli nie są one przeznaczone pod inwestycje, a jedynie pod działalność rolniczą?
- Jak prawidłowo sprzedać nieruchomość powiatową, która spełnia definicję nieruchomości rolnej?
- Jakie procedury obowiązują, gdy w planie zagospodarowania nieruchomość jest oznaczona jako rolna lub gdy brak planu, ale jest faktycznie użytkowana rolniczo?
- Jak stosować przepisy KOWR w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnych przez powiat, aby proces był zgodny z prawem i przejrzysty?
- Jak stosuje się przepisy art. 118 ust. 1, 2a, 3 i 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U.2025.197)?

6. Operaty szacunkowe, wycena i VAT

- Czy użytkownik wieczysty ma prawo kwestionować wycenę nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę i w jakim trybie może to zrobić?
- Czy możliwe jest przedłużenie ważności operatu szacunkowego?
- Jakie są przesłanki uzasadniające przedłużenie ważności operatu?
- Jakie warunki muszą być spełnione, aby operat mógł zostać uznany za nadal aktualny mimo upływu roku od jego sporządzenia?
- Jak prawidłowo ustalić cenę wywoławczą przy sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, gdy grunt jest zabudowany?
- Czy za grunt należy naliczać VAT i jak interpretować te przepisy zgodnie z interpretacjami podatkowymi?
- Jak traktować elementy budowlane, np. utwardzenie drogi – czy wyceniać je osobno od gruntu?
- Opodatkowanie VAT w innym przeznaczeniu – np. działka przeznaczona do zabudowy jednorodzinnej, ale z opuszczonymi obiektami – czy traktować jako teren zabudowany i naliczać VAT?
- W jaki sposób należy naliczać opodatkowanie VAT w przypadku użytkowania wieczystego – czy użytkowanie gruntów lub nieruchomości podlega opodatkowaniu, a jeśli tak, to według jakich zasad i w jaki sposób obliczać należny podatek?

7. Operaty szacunkowe – jak na ich podstawie obliczyć opłaty roczne?

- Jak należy naliczać VAT przy sprzedaży nieruchomości przeznaczonej pierwotnie do zabudowy jednorodzinnej, jeśli gmina zmieniła przeznaczenie i znajdują się na niej opuszczone obiekty – czy

traktować ją jako teren zabudowany?
- Jakie są zasady ustanawiania hipotek przy sprzedaży nieruchomości w związku z ratami?

8. Nieruchomości zabytkowe

- Jak stosować bonifikaty i ulgi przy przeprowadzaniu przetargu na nieruchomości wpisane do rejestru zabytków, w szczególności w odniesieniu do gruntów (np. parki) oraz budynków?
- Jak wyliczyć wartość sprzedaży nieruchomości zabytkowej przy przeprowadzonym przetargu?
- Jakie zgody powinien uzyskać Skarb Państwa przy sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków?
- Czy przy sprzedaży nieruchomości zabytkowych obowiązuje pomoc de minimis, a jeśli nie, to w jakich okolicznościach mogłoby to ulec zmianie po nowelizacji art. 198?
- Jaka jest pełna procedura przeprowadzania przetargu dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków?

9. Komunalizacja, decyzje uwłaszczeniowe i odszkodowania

- Kiedy należy przeprowadzić sprzedaż nieruchomości w związku z zasądzonymi sprawami komunalizacji?
- Jak stosować przepisy epizodyczne w sytuacji, gdy istnieją decyzje uwłaszczeniowe?
- Jakie dokumenty są wymagane przy sprzedaży nieruchomości w kontekście decyzji uwłaszczeniowych?
- W jakich przypadkach decyzje uwłaszczeniowe wykluczają procedowanie zasad komunalizacji?
- Czy w przypadku braku złożenia wniosku o komunalizację przez gminę nieruchomość może zostać sprzedana ze Skarbu Państwa?
- Jakie są zasady prowadzenia postępowań w sprawie odszkodowań za drogi?
- Jak prawidłowo regulować stany prawne nieruchomości przed sprzedażą, aby doprowadzić do pewności własności?
- Jakie są zasady udzielania zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości?

10. Dzierżawa gruntów Skarbu Państwa

- Dzierżawa gruntu do 3 lat i powyżej 3 lat – czy muszą występować do wojewody, czy można obejść przepisy?
- Czy dzierżawę gruntu Skarbu Państwa można zawrzeć na okres dłuższy niż 3 lata bez zgody wojewody?
- Czy istnieje możliwość obejścia wymogu uzyskania zgody wojewody przy umowach dzierżawy na okres powyżej 3 lat?
- Grunty Skarbu Państwa w dzierżawie: Pan dzierżawi budynki. Skarbowi Państwa sąd przyznał nieruchomość, ponieważ właściciel zmarł. Teraz dzierżawią. Czy następną umowę dzierżawy może zawrzeć ta sama osoba, czy musi to być np. żona? Czy tak musi być, czy ta sama osoba może ponawiać umowę co 3 lata, czy na 10 lat od wojewody?
- W przypadku dzierżawy zawartej w drodze przetargu na 3 lata – czy po wygaśnięciu umowy dzierżawca może wystąpić o kolejną umowę za zgodą wojewody?
- Czy wymagana jest zgoda wojewody, jeśli pierwotny czynsz był wysoki, a nowa umowa miałaby być kontynuacją poprzedniego czynszu czy ustalana według nowych zasad?
- Czy ta sama osoba może ponawiać umowę dzierżawy co 3 lata bez zgody wojewody, czy też w przypadku zawarcia umowy na 10 lat konieczne jest uzyskanie zgody wojewody?
- Przetarg na dzierżawę na 3 lata – co dzieje się po zakończeniu umowy? Czy dzierżawca może

wystąpić o kolejną umowę za zgodą wojewody? Jak traktować wysokość czynszu – kontynuacja czy nowe ustalenia?

11. Mediacje po nowelizacji Kodeksu postępowania administracyjnego

- Jak podejść do prowadzenia mediacji po zmianach w Kodeksie postępowania administracyjnego wprowadzonych 13 lipca?
- Nieruchomości zabudowane
- Co jest nieruchomością zabudowaną?
- Pojęcie zabudowanego gruntu
- Czy ogrodzenie lub fragmenty starych fundamentów kwalifikują nieruchomość jako zabudowaną?
- Kto jest właścicielem budynków na sprzedawanych gruntach i czy starostwo sprzedaje tylko grunt, czy również zabudowania?
- Co należy rozumieć przez zasady prawidłowej gospodarki, o których mowa w artykule 12 w ustawie o gospodarstwie nieruchomościami, jak uargumentować daną potrzebę sprzedaży, wysyłając wniosek do wojewody? Jak rozpatrywać wnioski, kiedy warto i jaką nieruchomość przeznaczyć do sprzedaży?

12. Przepisy specjalne

- Jak stosuje się przepisy art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. nr 10, poz. 53 z późn. zm.) w związku z art. 94 ustawy z dnia 30 września 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. nr 133, poz. 872 z późn. zm.)?

Prowadzący:

Inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Piszu.

Kolejność Stanowisk: Pierwsze doświadczenie zawodowe zdobywane w wykonawstwie geodezyjnym i w Agencji Nieruchomości w Piszu, zatrudniona w Starostwie Powiatowym w Piszu od 2001 r., na stanowisku Inspektora od 2008 r. w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru oraz Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Piszu, od 2016 r. na stanowisku Inspektora w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Piszu.

Doświadczenie Zawodowe: Gospodarka nieruchomościami Powiatu oraz Skarbu Państwa na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami: sprzedaż nabywanie zamiana darowizny, przekazywanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawy, najem. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Prowadzenie postępowań dotyczących ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Prowadzenie spraw związanych z przejmowaniem nieruchomości zajętych pod drogi publiczne (art. 73 ustawy – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną).

Osiągnięcia: od ponad 20 lat zajmuje się gospodarowaniem zasobu Skarbu Państwa oraz Powiatu w szczególności sprzedażą, przeprowadzaniem przetargów na zbycie nieruchomości, dzierżawami i najem. Ponad to gospodaruje nieruchomościami będących w użytkowaniu wieczystym i trwałym zarządzie, Posiadam doświadczenie w sprawach związanych z odszkodowaniami oraz postepowaniami dotyczącymi ograniczeniami nieruchomości. Tworze Plany 3 letnie z zagospodarowania nieruchomości.

Wykształcenie: Technikum Geodezyjne w Olsztynie – tytuł Technik Geodeta, Wyższa Szkoła

Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie filia w Białymstoku - tytuł magistra z obrotu nieruchomościami.

Terminy i szkolenia

Data: 19 listopada 2026 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