

W jaki sposób uzasadnić sprzedaż nieruchomości, aby wojewoda wyraził na nią zgodę? Jak stwierdzić, czy cel w umowie o użytkowanie wieczyste został spełniony? Jak stwierdzić, czy sprzedaż nieruchomości jest opodatkowana, czy nie? Jak powinna przebiegać procedowanie wniosku de minimis?

Wideoszkolenie jest skierowane do pracowników starostw powiatowych oraz urzędów miast na prawach powiatu, którzy zajmują się sprzedażą nieruchomości Skarbu Państwa

Czy wiesz jak poprawnie dokonać sprzedaży przy pomocy przepisów epizodycznych?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do pracowników starostw, którzy zajmują się sprzedażą nieruchomości Skarbu Państwa

W programie m.in.:

- Jak stwierdzić czy sprzedaż nieruchomości jest objęta opodatkowaniem VAT?
- Co zrobić w sytuacji, gdy chcemy sprzedać działkę z TRAF0? Czy traktować TRAF0 jako budynek?
- Jak stwierdzić czy cel w umowie o użytkowanie wieczyste został spełniony?
- W jaki sposób rozłożyć sprzedaż na raty?
- Jak stwierdzić czy pomoc de minimis przysługuje wnioskującemu?
- Jeżeli osoba kupująca działkę ma kapitał zagraniczny/firmę zagraniczną, nie korzysta z pomocy publicznej to czy mu się ona należy w tym przypadku? Czy należy naliczyć 100%, czy może inaczej?
- Jakich dokumentów wymagać od użytkownika wieczystego w zakresie pomocy de minimis?

Szczegółowy program szkolenia:

NORMALNA SPRZEDAŻ - W jaki sposób przygotować posiadłość do sprzedaży?

- W jaki sposób przeprowadzić sprzedaż bezprzetargową?
- Jak przeprowadzić sprzedaż działki przyległej?
- Jaka jest procedura przetargowa?
- W jaki sposób wybrać, czy chcemy sprzedać nieruchomość w trybie przetargowym lub bezprzetargowym?
- W jaki sposób otworzyć ofertę?
- W jaki sposób wybrać, czy chcemy sprzedać nieruchomość w przetargu ustnym, czy pisemnym?
- W jaki sposób wybrać, czy chcemy sprzedać nieruchomość w przetargu ograniczonym, a nieograniczonym?
- W jakich sytuacjach najlepiej dokonać sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego?
- W jaki sposób przygotować posiadłość do sprzedaży?
- Jak szybko uregulować stan prawny nieruchomości przed sprzedażą?
- Od czego należy zacząć przy sprzedaży nieruchomości?
- Jakie są tryby sprzedaży nieruchomości i jakie są procedury?
- Jaka jest klasyfikacja nieruchomości?
- Jak wykonać wykaz i ogłoszenie? Co trzeba w nich zawrzeć?
- Jak rozpatrywać wnioski dotyczące sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego w przypadku, gdy

są współużytkownicy?

- Co zrobić w sytuacji, gdy ktoś zajmuje nieruchomość, której nie da się sprzedać bezprzetargowo?
- W jaki sposób uzasadnić sprzedaż nieruchomości, aby wojewoda wyraził na nią zgodę?
- Czy blaszak na betonowej wylewce ujawniony w EGiB stanowi nieruchomość zabudowaną?
- Jaką cenę umieszczamy w wykazie - ostateczną sprzedaży czy wartość rynkową?

VAT - Jak ocenić czy nieruchomość powinna być sprzedana z VATem?

- Jak ocenić, z jakim VATem powinna być sprzedana nieruchomość?
- Kiedy sprzedaż nieruchomości jest zwolniona z VATu?
- Na podstawie jakich orzecznictw należy opierać się decydując o VATcie?
- Jak interpretować orzecznictwa dotyczące VATu?
- Jak stwierdzić czy sprzedaż nieruchomości jest opodatkowana, czy nie?
- Jak stwierdzić czy sprzedaż nieruchomości jest objęta opodatkowaniem VAT?
- Czy są jakieś uogólnione interpretacje co do VATu, na których można by się było opierać?
- Czy za każdym razem należy występować po indywidualną interpretację w sprawie VAT?
- Kiedy sprzedaż nieruchomości jest zwolniona z VATu?
- Jak ustalić kwotę sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy nabywający płaci VAT? Jak ją wyznaczyć, gdy nie płaci VATu?
- Czy należy naliczać VAT przy sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego?
- Na podstawie jakich orzecznictw należy opierać się decydując o VATcie?
- Jak interpretować orzecznictwa dotyczące VATu?
- W jaki sposób należy obliczyć VAT?
- Kto jest płatnikiem VAT przy sprzedaży nieruchomości?
- Czy zawsze nabywca ma wliczony VAT w cenę?
- Czy do sprzedaży w trybie przepisów epizodycznych doliczamy podatek VAT?
- Czy ziemia rolna zabudowana budynkiem rolniczym podlega opodatkowaniu?
- Dlaczego starosta musi wyrażać zgodę na sprzedaż w formie zarządzenia?
- Czy ugodę stosujemy do przepisu art. 98 u.g.n., jeżeli strony przeprowadziły rokowania i nie doszły do konsensusu?

PRZEPISY EPIZODYCZNE - W jaki sposób zacząć procedować wniosek o sprzedaż na rzecz użytkownika wieczystego?

- Kogo możemy uznać za przedsiębiorcę w świetle przepisów epizodycznych?
- Była aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste, której użytkownik wieczysty nie przyjął. Sprawa jest w sądzie. Natomiast wystąpił on o wykup tej nieruchomości z przepisów epizodycznych. Co zrobić w tym przypadku? Jak ustalić cenę nieruchomości? Czy urząd może odmówić?
- Jak stwierdzić czy cel w umowie o użytkowanie wieczyste został spełniony?
- Jak procedować wnioski w przypadku, gdy nie było wpisanego celu w umowie?
- Co zrobić w sytuacji, gdy w aktach nie można odnaleźć umowy o użytkowaniu wieczystym? Jak procedować taki wniosek?
- W jaki sposób zbadać czy warunki roszczenia zostały spełnione?
- Gdzie należy szukać umów o oddanie w użytkowanie wieczyste, jeżeli były one zawarte wiele lat wcześniej?
- Jakie informacje powinny być zawarte we wniosku o wykup nieruchomości?
- Jakie są wyroki i interpretacje, na których można się opierać przy sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego?

- W jaki sposób podzielić sprzedaż na raty?
- Jak przygotować sprzedaż ratalną?
- Jak ustalić oprocentowanie sprzedaży ratalnej?
- Jak przeprowadzić sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego?
- W jaki sposób należy reprezentować spółki i podmioty grupowe? Jak udokumentować ich reprezentację np. w przetargu?
- Co zrobić w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty nie jest przedsiębiorcą, ale na działce jest prowadzona działalność przez inny podmiot?
- W jaki sposób zbadać, czy roszczenie przysługuje osobie wnioskującej, czy nie?
- Jak rozumieć działalność gospodarczą w świetle przepisów epizodycznych? Kim jest przedsiębiorca?
- Co zrobić w sytuacji, gdy chcemy sprzedać działkę z TRAF0 na rzecz energetyki, która deklaruje, że budynek nie jest ich, a jedynie urządzenia znajdujące się na działce?
- Co zrobić w sytuacji, gdy chcemy sprzedać działkę z TRAF0? Czy traktować TRAF0 jako budynek?
- W jaki sposób należy ustalić raty przy sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego? Co brać pod uwagę?
- Jak wygląda procedura sprzedażowa na rzecz użytkownika wieczystego?
- W jaki sposób procedować sprawę sprzedaży na rzecz współużytkowników?
- W jaki sposób procedować wnioski dotyczące sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych?
- W jaki sposób ustalić cenę nieruchomości?
- W jaki sposób rozłożyć sprzedaż na raty?
- Jak ustalić cenę przy przepisach epizodycznych, a jak na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami?
- Co zrobić w przypadku, gdy nie można odnaleźć umowy z pierwokupem?
- Czy nieruchomości, o które wnioskuje użytkownik wieczysty, podlegają pod plan zagospodarowania?
- Jak zweryfikować czy dana sprawa może być procedowana na podstawie przepisów epizodycznych?
- Jak ustalić, czy użytkownik wieczysty posiada przedsiębiorstwo? Jak to zweryfikować i w jakiej bazie? Czy ta kwestia podlegać będzie kontroli?
- Użytkownik wieczysty nie realizuje celu pierwotnego. Wystąpił o zmianę celu, który został zmieniony, ale będzie obowiązywać od 2025 r. Czy przyjęliśmy dobry kierunek, aby sprzedaż epizodyczną kontynuować po uprawomocnieniu się nowego celu?
- Czy bonifikatę z tytułu KDR lub niepełnosprawności możemy zastosować przy sprzedaży działki wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, czy tylko do osób fizycznych?
- Jaki limit obowiązuje dla wniosku złożonego w 2023 r.?
- Czy użytkownik wieczysty, który złożył wniosek o wykup na podstawie przepisów epizodycznych powinien zapłacić opłatę za użytkowanie za 2024 r.?
- Czy nadpłatę należy zwrócić? Czy w protokole uzgodnień możemy zawrzeć zapis, że nadpłata przejdzie na poczet ceny wykupu?
- Kiedy następuje trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości?
- Czy cel określamy na podstawie planu, czy faktycznego sposobu korzystania ustalonego na podstawie wizji lub oświadczenia użytkownika wieczystego?
- Wnioskodawca wybudował na gruncie niezabudowanym w celu spełnienia wymogów przepisu art. 198 u.g.n. blaszane pomieszczenie na betonowym podłożu do przechowywania narzędzi ogrodniczych. Co w takim przypadku?
- Jeżeli jest zapis w decyzji uwłaszczeniowej, że przedsiębiorstwo państwowe nabyło grunt na cele zgodne z MPZP, to czy ustalamy przeznaczenie w planie na dzień wydania decyzji przez wojewodę?
- Co, jeżeli w starej księdze tomowej jest wpis własności w języku niemieckim, a całość posiadaczy

włości rentowych z 1898 r.?

- Czy w przypadku przepisów epizodycznych należy mieć tylko operat szacunkowy i protokół uzgodnień?
- Jeżeli użytkownik wieczysty odmówił aktualizacji celu, to czy podważył wiarygodność operatu i musimy zlecić nową wycenę?
- Jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem stacji transformatorowej, to czy użytkownik wieczysty może skorzystać z przepisu art. 198?
- Co, jeżeli po złożeniu wniosku o sprzedaż użytkownika wieczystego zmienia się użytkownik?
- Czy można obciążyć nabywcę kosztami zlecenia obliczenia przez firmę zewnętrzną ceny, rat i określenia ratingu zawierając to w protokole uzgodnień?
- Jeżeli nastąpi sprzedaż w czerwcu 2024 r., to co z opłatą za użytkowanie wieczyste, którą należy uiścić do 31 marca?
- Jeżeli użytkownik wieczysty złożył sprzeciw co do nowej opłaty do SKO po otrzymaniu aktualizacji, to czy operat jeszcze będzie mógł być wykorzystany do sprzedaży?
- W operacie rzeczoznawca określił wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i wartość rynkową nieruchomości gruntowej jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego – jaką kwotę należy brać pod uwagę?

POMOC DE MINIMIS - Kiedy stosować pomoc publiczną?

- W jakich przypadkach należy stosować bonifikatę?
- Pomoc de minimis - niezapłacona część ceny jest pomocą państwa. Niezapłacona część ceny to różnica między prawem własności a prawem użytkowania wieczystego, czyli 20-krotność opłaty rocznej - 60%. Czy reszta kosztów powinna być pokryta z pomocy publicznej?
- Jak wyliczyć pomoc publiczną przy sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych?
- Jak rating przedsiębiorstwa wpływa na pomoc publiczną?
- Jak obliczyć pomoc publiczną przy sprzedaży nieruchomości na raty?
- W jaki sposób należy zastosować pomoc de minimis przy sprzedaży?
- Jak powinna przebiegać procedowanie wniosku de minimis? Na jakich dokumentach należy opierać się przy pomocy de minimis?
- W jaki sposób wprowadzać dane do platformy UOKiKu?
- W jaki sposób obliczać pomoc de minimis?
- Jak traktować duże przedsiębiorstwa przy pomocy de minimis?
- Kto może skorzystać z pomocy de minimis?
- Jak stwierdzić czy pomoc de minimis przysługuje wnioskującemu?
- Na jakich interpretacjach dotyczących pomocy de minimis można się opierać?
- Komu należy się pomoc de minimis?
- Czy przy udzielaniu pomocy de minimis należy brać pod uwagę sposób zagospodarowania i rodzaj użytkowania nieruchomości?
- Na jakim etapie powinien zostać złożony wniosek o pomoc de minimis? Kiedy i jak należy go weryfikować?
- Na podstawie jakiej ustawy przyznawana jest pomoc de minimis?
- Czy należy wydać zaświadczenie o przydzieleniu pomocy de minimis? Jeśli tak to kiedy i jak? Co powinno zawierać?
- Firma, która chce wykupić nieruchomość skorzystała z pomocy publicznej w wysokości 3 mln zł. Teraz przy sprzedaży dodatkowo składa wniosek o pomoc de minimis. Czy ta pomoc im się należy?
- Czy konieczne jest korzystanie z aplikacji SHRIMP2? Jak się nią posługiwać?

- Jeżeli osoba kupująca działkę ma kapitał zagraniczny/firmę zagraniczną, nie korzysta z pomocy publicznej to czy mu się ona należy w tym przypadku? Czy należy naliczyć 100%, czy może inaczej?
- Kto może otrzymać bonifikatę?
- Co w przypadku, gdy bonifikata przekracza limit? Czy wnioskodawca może otrzymać wtedy pomoc publiczną?
- Czy można obciążyć nabywcę kosztami sporządzenia operatów?
- W jaki sposób zastosować pomoc de minimis przy sprzedaży?
- Jakie akty regulują pomoc de minimis?
- Gdzie należy szukać informacji o pomocy de minimis?
- Jakie dokumenty musi złożyć wnioskujący o pomoc de minimis?
- Czy pomoc de minimis należy wyliczać z ceny, czy dodatkowo?
- Co w sytuacji, gdy dopłata przekracza limit?
- Jakich dokumentów wymagać od użytkownika wieczystego w zakresie pomocy de minimis?
- Współużytkowanie wieczyste dla udziałowców: spółka z o.o., osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, osoba fizyczna, osoba fizyczna małoletnia. Cała nieruchomości jest wykorzystywane do prowadzenia działalności. Jak określić pomoc de minimis?
- Na jakim etapie wnioskodawca powinien przedłożyć dokumenty niezbędne do udzielenia pomocy publicznej?
- Czy przedsiębiorca może odmówić skorzystania z pomocy de minimis?

Prowadzący:

Grzegorz Mariusz Nalepa — w 1997 r. podjął pracę w Urzędzie Rejonowym w Rzeszowie, a następnie od 1 stycznia 1999 r. w Starostwie Powiatowym w Rzeszowie, przechodząc przez stopnie awansu zawodowego od stanowiska referenta do dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Od początku swojej kariery zawodowej zajmuje się problematyką dotyczącą gospodarki nieruchomościami. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji, kierunku prawo w Filii Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Rzeszowie.

Terminy i szkolenia

Data: 16 lipca 2024 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