# Sprzedaż nieruchomości gminnych

## Sprzedaż w drodze przetargu i bezprzetargowo. Sprzedaż nieruchomości zabytkowych, lokali mieszkalnych, użytkowych, działek inwestycyjnych. Podatek VAT przy sprzedaży nieruchomości. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do wydziałów, referatów zajmujących się sprzedażą nieruchomości: wydział gospodarowania mieniem, wydział gospodarki komunalnej, referat sprzedaży nieruchomości, referat obrotu nieruchomościami

**Jak ograniczenia w wydawaniu nowych decyzji WZ od 1 września 2026 r. wpływają na przygotowanie nieruchomości gminnych do sprzedaży, ich wycenę oraz możliwości późniejszego zagospodarowania przez nabywców?**

Podczas szkolenia krok po kroku omówimy, jak prawidłowo przygotować i przeprowadzić sprzedaż nieruchomości gminnych, od ustalenia stanu prawnego, sporządzenia operatu szacunkowego i wykazu, aż po wybór trybu zbycia, organizację przetargu i zawarcie aktu notarialnego. Szczególną uwagę poświęcimy zmianom dotyczącym planów ogólnych i wydawania decyzji WZ od 1 września 2026 r. Wyjaśnimy, czy gmina może sprzedać działkę bez MPZP, decyzji WZ i planu ogólnego oraz jak ustalenia planu ogólnego wpływają na opodatkowanie sprzedaży gruntu VAT, z uwzględnieniem interpretacji KIS z września 2026 r. Uczestnicy dowiedzą się również, kiedy można sprzedać działkę bezprzetargowo na poprawę warunków zagospodarowania, jak postępować przy kolejnych nieskutecznych przetargach oraz kiedy konieczna jest aktualizacja operatu szacunkowego. Omówimy także ustalanie ceny, koszty przygotowania nieruchomości, sprzedaż działek bez dostępu do drogi, nieruchomości obciążonych służebnościami, lokali, gruntów rolnych oraz kwestie użytkowania wieczystego, zamiany i bonifikat.

## W programie m.in.:

- **Czy po 31 sierpnia 2026 r. gmina może sprzedać działkę bez MPZP, decyzji WZ i planu ogólnego?** Jak nowe ograniczenia w wydawaniu decyzji WZ wpływają na przygotowanie nieruchomości do sprzedaży, jej wycenę i możliwości zagospodarowania przez nabywcę?
- **Kiedy przy sprzedaży nieruchomości gminnej należy naliczyć VAT, a kiedy można zastosować zwolnienie?** Czy plan ogólny wpływa na opodatkowanie niezabudowanych gruntów? Jak stosować interpretację KIS z 10 września 2026 r.?
- **Jak krok po kroku przygotować nieruchomość gminną do sprzedaży?** Kiedy potrzebna jest uchwała rady gminy, jak prawidłowo sporządzić wykaz i liczyć terminy 21 dni oraz 6 tygodni? Kiedy można ogłosić przetarg?
- **Jak prawidłowo korzystać z operatu szacunkowego i ustalać cenę nieruchomości?** Jak liczyć 12-miesięczny okres aktualności operatu, kiedy konieczna jest nowa wycena, czy można podwyższyć lub obniżyć cenę oraz kto ponosi koszty przygotowania nieruchomości?
- **Kiedy można sprzedać nieruchomość bezprzetargowo na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej?** Co zrobić, gdy zakupem zainteresowanych jest kilku sąsiadów, działka nie ma dostępu do drogi albo może być samodzielnie zagospodarowana?
- **Jak prawidłowo przeprowadzić przetarg i co zrobić, gdy kolejne przetargi kończą się**

**wynikiem negatywnym?** Kiedy organizować drugi przetarg, czy trzeba ponawiać wykaz i wycenę, jak obniżać cenę oraz kiedy można przejść do rokowań?

- **Jak postępować przy sprzedaży problematycznych nieruchomości gminnych**? Czy można zbyć drogę wewnętrzną, działkę bez dostępu do drogi publicznej albo nieruchomość z nieuregulowanymi sieciami i służebnościami? Jak zabezpieczyć interes gminy przed zawarciem aktu notarialnego?

## Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- ogłoszenie nieograniczone i ograniczone
- protokół z przetargu
- protokół uzgodnień przy sprzedaży bezprzetargowej
- zawiadomienie o podpisaniu aktu notarialnego
- ogłoszenie w sprawie rokowań
- protokół zdawczo-odbiorczy

## Szczegółowy program szkolenia:

**NOWOŚCI W PROGRAMIE:**

**Plany ogólne i decyzje WZ – zmiany od 1 września 2026 r.**

- Czy po 31 sierpnia 2026 r. gmina może sprzedać nieruchomość, dla której nie obowiązuje MPZP, nie wydano decyzji WZ i nie uchwalono planu ogólnego? Jakie warunki muszą być spełnione, aby sprzedaż była zgodna z przepisami?
- Jak ograniczenia w wydawaniu nowych decyzji WZ od 1 września 2026 r. wpływają na przygotowanie nieruchomości gminnych do sprzedaży, ich wycenę oraz możliwości późniejszego zagospodarowania przez nabywców?

**VAT przy sprzedaży gruntów objętych planem ogólnym – interpretacja KIS z 10 września 2026 r.**

- Czy samo objęcie niezabudowanej działki planem ogólnym oznacza, że jest ona terenem budowlanym w rozumieniu ustawy o VAT, nawet jeśli nie obowiązuje MPZP ani nie wydano decyzji WZ?
- Czy sprzedaż niezabudowanej działki objętej planem ogólnym, ale bez MPZP i decyzji WZ, może korzystać ze zwolnienia z VAT? Jak stosować interpretację KIS z 10 września 2026 r. przy sprzedaży nieruchomości gminnych?

**Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego szkolenia:**

- Czy komplet informacji dotyczących przeznaczenia i stanu nieruchomości należy zamieścić już w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży?
- Czy dla każdej sieci uzbrojenia terenu przebiegającej przez zbywaną nieruchomość wymagane jest formalne ustanowienie służebności przesyłu?
- W budynku przeznaczonym do sprzedaży znajduje się stacja transformatorowa, a przez działkę przebiegają nieuregulowane sieci (m.in. wodociągowa, co do której gmina wyraża zgodę na

bezpłatną służebność). Czy dysponując nieaktualnym operatem szacunkowym, można dokonać jedynie jego aktualizacji i opisać stan ograniczeń w ogłoszeniu o przetargu, czy konieczne jest uprzednie ustanowienie służebności, ujawnienie jej w księdze wieczystej oraz wykonanie nowego operatu uwzględniającego te obciążenia?

- Czy nabywca nieruchomości może ponosić koszty jej przygotowania do sprzedaży (np. koszty podziału geodezyjnego), jeżeli kwestia ta zostanie uregulowana w porozumieniu zawartym między nim a gminą przed przystąpieniem do czynności?
- Jaka jest prawidłowa kolejność działań: czy najpierw należy podjąć uchwałę rady gminy wyrażającą zgodę na zbycie, czy w pierwszej kolejności prowadzić postępowanie przygotowawcze (np. wykonać podział geodezyjny w celu określenia dokładnej powierzchni)?
- Jak prawidłowo liczyć terminy po publikacji wykazu nieruchomości (21 dni publikacji oraz 6 tygodni na złożenie wniosku przez osoby uprawnione do pierwszeństwa): czy oba terminy biegną równolegle od dnia wywieszenia wykazu, a ogłoszenie o przetargu następuje po ich upływie?
- Czy w przypadku organizowania drugiego przetargu konieczne jest ponowne sporządzenie i opublikowanie wykazu nieruchomości?
- Czy po wprowadzeniu planu ogólnego gminy istnieje obowiązek zamieszczania informacji o przeznaczeniu nieruchomości wynikającym z tego planu w wykazie i ogłoszeniu o przetargu?
- Czy w sytuacji, gdy po ogłoszeniu wykazu nieruchomości wejdzie w życie plan ogólny, konieczne jest sporządzenie i opublikowanie nowego wykazu?
- Jak należy postąpić w okresie przejściowym, gdy studium uwarunkowań wygasło, a plan ogólny nie został jeszcze uchwalony lub jego wykonanie wstrzymano (np. z powodu postępowania nadzorczego)? Czy wszelkie procedury zbycia nieruchomości należy wówczas całkowicie wstrzymać?
- W jaki sposób należy naliczyć podatek VAT w przypadku sprzedaży działki, której część przeznaczona jest pod tereny leśne, a część pod zabudowę mieszkaniową?
- Czy podczas przeprowadzania przetargu wymagana jest obecność wszystkich wyznaczonych członków komisji przetargowej, czy w przypadku nieobecności jednego z nich z przyczyn losowych (np. choroba) przetarg może odbyć się w zmniejszonym składzie?
- Kiedy najwcześniej od dnia rozstrzygnięcia przetargu można zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego?
- Czy radny danej gminy może nabyć od gminy nieruchomość niezabudowaną?
- Jakie są zasady i przesłanki prawne zbycia nieruchomości na rzecz jej dotychczasowego dzierżawcy?
- Czy gminna droga wewnętrzna przylegająca do licznych działek należących do jednego właściciela może zostać mu sprzedana w trybie bezprzetargowym? Jak postąpić w sytuacji, gdy właściciel około 10 nieruchomości złożył wniosek o bezprzetargowy zakup takiej drogi, która dzieli jego tereny i nie jest drogą przelotową („prowadzi donikąd”), jednak na swoim końcu dochodzi do jeszcze innej działki stanowiącej własność osoby trzeciej, a z drugiej strony przylega do granicy gminy i użytku oznaczonego jako „N”?
- Czy w przypadku, gdy sprzedana wcześniej w przetargu działka (wydzielona zgodnie z decyzją WZ) została zagospodarowana przez właściciela z przekroczeniem granic (ogrodzenie weszło w gminną drogę wewnętrzną), gmina może wydzielić i sprzedać w trybie bezprzetargowym tę zajętą część, mimo że decyzja WZ opiewała na inny zakres?
- Od jakiej podstawy nalicza się podatek VAT przy sprzedaży bezprzetargowej: od wartości z operatu szacunkowego czy od końcowo ustalonej ceny transakcyjnej?
- Do jakiej maksymalnej powierzchni nieruchomość może zostać zbyta w trybie bezprzetargowym?
- Jakie wymogi formalne należy spełnić przy organizacji drugiego przetargu po upływie 1,5 roku od pierwszego dla nieruchomości o wartości przekraczającej 100 000 euro? Czy wymagana jest nowa

wycena, ponowna publikacja wykazu oraz ogłoszenie o przetargu z 2-miesięcznym wyprzedzeniem?

**1. Podatek VAT przy sprzedaży nieruchomości**

- Jak odprowadzamy VAT przy zamianie - od różnicy wartości czy od wartości całej działki?
- Czy nieruchomość (droga) zbudowana nawierzchnia asfaltowa również podlega opodatkowaniu podatkiem VAT?
- Czy obsługujący radca prawny ma obowiązek sporządzania opinii nt. naliczania VAT, jeżeli nie jest to jego specjalizacja?
- Czy do nieruchomości o klasoużytku „k" - kopalina doliczmy VAT?
- Planujemy przeznaczyć do sprzedaży dotychczasowemu najemcy budynek mieszkalny z przynależnym budynkiem gospodarczym. Czy w tej sytuacji doliczamy VAT?
- Czy garaż z gruntem sprzedajemy bez VAT? (stary budynek wybudowany z własnych środków i udział w gruncie)
- Działka ma powierzchnię 50a; 25a w planie przeznaczona jest pod zabudowę - czy naliczamy VAT dla całej działki, czy tylko dla tej powierzchni pod zabudowę?
- Czy sprzedając nieruchomość na rzecz jej użytkownika wieczystego (prawo użytkowania wieczystego ustanowiono przed 1 maja 2004 r.) sprzedaż zawsze będzie zwolniona z podatku VAT? Czy są może jakieś wyjątki?
- Czy przy sprzedaży lokalu mieszkalnego z gruntem również naliczamy VAT?
- Czy działka rolna z możliwością zabudowy zagrodowej jest zwolniona z podatku VAT?
- Czy działka o przeznaczeniu rolnym jest zwolniona z podatku VAT?
- Czyli jeśli działka gminna łącznie z VAT ma taką samą wartość, jak działka osoby fizycznej bez VAT, to nie stosujemy dopłat?
- Jak ustalić kwotę dopłaty przy zamianie w nieruchomości budowlane?
- Jak wygląda sprzedaż działki rolnej, która ma ponad hektar?
- Czy jest przepis na to, żeby wyegzekwować od FN informację jednoznaczną o wartości VAT przy sprzedaży?
- Sprzedaż nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste
- Kiedy, w jakich sytuacjach przy sprzedaży nieruchomości gminnych naliczamy podatek VAT; VAT w przypadku różnego rodzaju nieruchomości – działki zabudowane, częściowo zabudowane, niezabudowane, częściowo zabudowane lokalami usługowymi
- Czy naliczać VAT w zależności od rodzaju działki np. budowlanej, rolnej?
- Zagadnienia dotyczące oceny zastosowania zwolnienia z podatku VAT przy zbyciu. Kiedy stosujemy zwolnienie? Udział organów budowlanych w ocenie możliwości zastosowania zwolnienia. Sposób obliczania dopłaty z tytułu różnicy wartości nieruchomości podczas zamiany (wysokości dopłaty a podatek VAT)
- Przykłady orzecznictwa w naliczaniu podatku VAT przy sprzedaży
- „Wzajemne darowizny" – jako pozorna zamiana i jej konsekwencje podatkowe

**2. Kwestie uregulowań prawnych i przygotowanie nieruchomości do sprzedaży**

- Czy przy publikacji wykazu konieczne jest zarządzenie organu?
- Czy w trakcie trwania publikacji wykazu można ogłosić przetarg z warunkiem przeprowadzenia przetargu po 43 dniach?

- Czy okres 21 dni liczymy od dnia wywieszenia wykazu?
- Czy można pominąć termin zagospodarowania nieruchomości w wykazie?
- Czy ogłoszenie o przetargu można umieścić po 6 tygodniach?
- W trakcie procedury pierwszego przetargu nie mieliśmy wykonanego świadectwa charakterystyki energetycznej. Jeżeli posiadamy już ten dokument, to czy jest to zmiana warunków z wykazu?
- Czy za każdym razem trzeba podejmować uchwałę dot. zgody na sprzedaż nieruchomości? Co, jeśli wcześniej nie były podejmowane uchwały?
- Czy istnieje jakaś podstawa prawna, która zobligowałaby radę gminy do podjęcia uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami?
- Co w przypadku, gdy zainteresowany nabyciem nieruchomości powie, że nabędzie nieruchomość pod warunkiem jej uprzątnięcia?
- Czy gmina musi okazać granice przy pomocy geodety?
- Co ze sprzedażą W- terenów pod wodami? Czy są jakieś przeciwskazania?
- Jak postępujemy, jeżeli dzierżawca nie posiada dokumentów stwierdzających legalizację budynku na dzierżawionym gruncie? Czy należy sprzedać nieruchomość gruntową w przetargu bez zaliczenia poniesionych nakładów na wybudowanie budynku, a nabywcy przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, o który może się ubiegać w drodze sądowej?
- Co w przypadku, gdy w trakcie wywieszenia wykazu i ogłoszenia o przetargu grunt rolny został obsiany kukurydzą bez zgody gminy? Przed przygotowaniem wykazu była wizyta pracownika gminy na gruncie i nie było żadnych nieprawidłowości.
- Planujemy zorganizować przetarg ograniczony do osób figurujących w ewidencji podatkowej podatku rolnego gminy, będących właścicielami bądź dzierżawcami nieruchomości rolnych o powierzchni co najmniej 1 ha fizycznego, według stanu na dzień ogłoszenia przetargu. Czy zobowiązani jesteśmy dokładnie zweryfikować osoby przystępujące do przetargu, zgodnie z przepisami Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego tzn. pozyskać dokumenty: oświadczenie rolnika o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego, zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały, oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego, oświadczenie o posiadanych kwalifikacjach rolniczych, czy może będzie prawidłowe ograniczenie się do zapisu „w przetargu mogą wziąć udział osoby, które po wyłonieniu nabywcy będą w stanie przedłożyć w kancelarii notarialnej dokumenty potwierdzające spełnienie warunków określonych definicją rolnika indywidualnego zgodnie z art. 6 Ustawy o kształtowaniu.
- Czy należy robić kolejny wykaz, jeżeli po ponownym przetargu znów ogłaszamy pierwszy przetarg, a nic się nie zmieniło?
- Działka sprzedawana jest w trybie przetargu ograniczonego. Czy powinniśmy zawierać zapis, że przez sprzedawaną nieruchomość zostanie ustanowiona służebność przejazdu do drugiej działki?
- Czy jest możliwość przekazania udziału w nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu, jeżeli gmina nabyła spadek z dobrodziejstwem inwentarza po współmałżonku, a drugi udział nabył bank od syndyka?
- Decyzją wojewody ostaliśmy grunt z zaznaczeniem, że budynki są własnością osoby prywatnej. Osoba nie żyje, nikt tam nie mieszka, nie było sprawy spadkowej. W księdze wieczystej jest wpisana własność gminy z komentarzem, że budynki należą do osoby prywatnej. Co możemy z tym zrobić?
- Czy kierownik wydziału nieruchomości urzędu gminy może wystartować w przetargu nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości?
- Czy w przypadku zakupu działki do wspólnego majątku małżonków, na przetargu muszą stawić się oboje małżonkowie? Czy może wystąpić jeden? Jakich dokumentów należy wówczas od niego wymagać? Jak wygląda możliwość zakupu działki do majątku osobistego małżonka?

- Jak wygląda kwestia płatności za działkę w ratach? Zawieramy taką informację w ogłoszeniu o przetargu czy w protokole z przetargu?
- Jeżeli organizujemy przetarg na sprzedaż kilku działek w różnych obrębach ewidencyjnych, to czy przy ustalaniu terminu ogłoszenia przetargu bierzemy pod uwagę wartość wszystkich nieruchomości, będących przedmiotem przetargu, czy patrzymy na poszczególne składniki przetargu? Np. przedmiotem przetargu są 3 działki po 50 000 euro, łączna wartość to 150 000 euro. Stosujemy 30 czy 60 dni?
- Skoro wykaz nieruchomości ważny jest pół roku, wartość euro ustalamy na 7 dni przed ogłoszeniem wykazu, to czy przy ogłaszaniu 2 przetargu na zbycie dalej trzymamy się ustalonej wartości nieruchomości przed wykazem w euro?
- Czy grunty może kupić rolnik spoza terenu gminy, w której działka jest położona, np. rolnik pochodzi z innego województwa? Nie chodzi o gminy ościenne, tylko o kogoś z innego województwa
- Kiedy wójt wydaje decyzję w sprawie ustalenia przeznaczenia nieruchomości do zbycia?
- Czy czynności związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, np. zlecenie wyceny przez rzeczoznawcę, można wszcząć przed uchwałą rady gminy?
- Czy cudzoziemiec z pobytem stałym od 2019 roku (mąż ma pobyt od 2012 r.), może przystąpić do przetargu i kupić nieruchomość.
- Na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 dzierżawca złożył wniosek o sprzedaż dzierżawionej mu na ogródek części działki, która graniczy z jego nieruchomością. Przy czym po podziale taka działka miałaby 500 m2 i byłaby bez dostępu do drogi. Cała nieruchomość graniczy z cmentarzem, nie ma planu miejscowego i warunków zabudowy. Pozostałą cześć działki dzierżawi inna osoba na cele rolne. Planujemy odmówić sprzedaży wnioskodawcy, gdyż cała działka jest możliwa do zagospodarowania (możemy wydać np. warunki zabudowy na zabudowę usługową). Czy to prawidłowe postępowanie?
- Czy trzeba zawrzeć w tytule uchwały, że jest zgoda rady na sprzedaż nieruchomości w trybie sprzedaży bezprzetargowej? Czy wystarczy wpisać, że jest to zgoda rady na sprzedaż nieruchomości a wskazanie podstawy prawnej sugeruje, że to jest to sprzedaż bezprzetargowa?
- Gmina rozpoczęła procedurę sprzedaży nieruchomości, ale została wstrzymana, gdyż trzeba było wydzielić drogę w ten sposób, aby została własnością gminy. Czy dla nowo wydzielonych działek należy zrobić nowy wykaz wraz z nową uchwałą?
- Co w przypadku, gdy ktoś dzierżawi grunt od roku 2000 na podstawie umowy dzierżawy na czas nieokreślony a budynki są wzniesione przez niego, ale nie może znaleźć żadnych dokumentów (pozwolenia) potwierdzających nakłady to czy można skorzystać z tych danych przy sprzedaży nieruchomości?
- Nieruchomość o powierzchni 2 arów leży pomiędzy dwoma nieruchomościami. Jest dwóch właścicieli. Nieruchomość leży w ogrodzeniu, czyli siedlisku jednego z nich. W jakim trybie należy sprzedać nieruchomość, w trybie bezprzetargowym czy ma być to przetarg ograniczony? Czy sąsiadów tej działki musimy powiadomić, że opublikowaliśmy ogłoszenie o przetargu ograniczonym? Czy tylko publikujemy to ogłoszenie jak zwykle?
- Gmina akceptuje własność budynków spadkobierców, a spadkobiercy chcą kupić grunt. Jak ma wyglądać to porozumienie?
- Kiedy można uznać, że nieruchomość może zostać sprzedana w trybie bezprzetargowym?
- Sprzedaż w drodze przetargu i sprzedaż w drodze bezprzetargowej – wybór właściwego trybu (ocena możliwości zagospodarowania nieruchomości, ocena funkcjonalnego powiązania z gruntami przyległymi, struktura własnościowa gruntów przyległych itp. – głównie art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn)
- Sprzedaż nieruchomości pozbawionych dostępu do drogi publicznej/lub obsługi komunikacyjnej – m.in. służebność przechodu i przejazdu – przykłady regulacji prawnych (uchwały) i zastosowanie

rozwiązań w umowach sprzedaży
- Jak postępować w przypadku działek, dla których ustanowione zostały dwie księgi wieczyste o rozbieżnej treści?
- „Pochodzenie" nieruchomości – w kontekście przepisów działu III rozdziału 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.)
- Podziały nieruchomości – zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co w sytuacji gdy MPZP nie obowiązuje na obszarze nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży? Sprzedaż nowo wydzielonych działek zabudowanych, gdy nowe granice przebiegają przez istniejącą zabudowę

**3. Promocja nieruchomości gminnych - jak skutecznie zainteresować nieruchomością, również tą mało atrakcyjną**

- Jak sprzedać działki, które nie wzbudzają dużego zainteresowania kupujących?
- Jak podnieść atrakcyjność danej nieruchomości, by uzyskać wyższą cenę sprzedaży?
- Podpowiedzi dla gmin, które posiadają grunty do sprzedaży, ale twierdzą, że nie ma zainteresowania z powodu przesytu na rynku i uważają, że promocja również nie pomoże w znalezieniu nabywcy
- Jak postępować przy sprzedaży nieruchomości, np. bez wyznaczonych dojazdów?
- Dlaczego warto nie czekać na wniosek zainteresowanego zakupem danej nieruchomości mieszkalnej, tylko podjąć odpowiednie działania wcześniej?
- Jak promować tereny atrakcyjne w gminie? Dobra promocja mogłaby pomóc w uzyskaniu wyższej kwoty przy sprzedaży i zwiększyć zainteresowanie potencjalnych nabywców
- Sprzedaż terenów inwestycyjnych atrakcyjnych lokalizacyjnie dla inwestorów - jak uzyskać najwyższą cenę?
- Czy gmina może zamieścić ogłoszenie w serwisie internetowym, pomijając ogłoszenie w gazecie, jeśli ustawa tego ściśle nie precyzuje? Serwisy informują, że spełniają wymogi ustawy – czy jest to prawda? Ogłoszenie w prasie to wysoki koszt, w serwisach internetowych koszty są trzy razy niższe. W jaki sposób można się reklamować, aby być w zgodzie z ustawą?
- Promowanie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży – Internet, prasa, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego/decyzje o warunkach zabudowy
- Czy warto czekać ze sprzedażą działek, których atrakcyjność zmienia się w międzyczasie na skutek ustalonych planów zagospodarowania terenu i zmiany infrastruktury wokół działki?

**4. Sprzedaż w drodze przetargu**

- Czy osoba przystępująca do przetargu powinna dostarczyć oświadczenia (zgoda na przetwarzanie danych osobowych, wywieszenie na tablicy oraz zapoznanie się ze stanem faktycznym nieruchomości) jeszcze przed jego rozpoczęciem ?
- Jeżeli osoba wpłaciła wadium i nie pojawiła się na przetargu, to czy w informacji o wyniku przetargu zaliczamy ją do osób niedopuszczonych?
- Co w przypadku, gdy konto jest prowadzone przez matkę i syna, który chce nabyć nieruchomość, ale na wydruku przelewu widnieje tylko pierwszy właściciel konta, czyli matka? Czy syn powinien złożyć oświadczenie, że to on jest potencjalnym nabywcą?
- Do przetargu staje małżeństwo, więc wymagamy obecności obojga lub jednego ze stosownym pełnomocnictwem, a co, gdy małżonek kupuje do majątku osobistego lub na poczet prowadzonej indywidualnie działalności i przychodzi na przetarg sam? Czy potrzebuje pełnomocnictwa drugiego

małżonka, czy wystarczy jego oświadczenie?
- Co, jeśli nabywca nie wyrazi zgody na umieszczeniu jego danych w wyniku przetargu?
- Czy osoba niedopuszczona do przetargu musi wyjść z sali?
- Czy ogłoszenie w prasie to także ogłoszenie w prasie internetowej, wydawanej codziennie?
- Postąpienie nie mniej niż 1% ceny wywoławczej w zaokrągleniu w górę do pełnych dziesiątek - czy ta zasada dotyczy włącznie pierwszego postępowania? Czy kolejne postąpienia mogą być w dowolnej wysokości, w zależności od woli oferentów?
- Czy oświadczenie współmałżonka nie powinno mieć formy pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego, jeżeli procedura kończy się czynnością szczególną?
- Gmina posiada nieruchomość, której część została wcześniej sprzedana na poczet osoby wynajmującej tę część. Osoba zwróciła się z wnioskiem o sprzedaż części tego budynku należącej do gminy. Jaki tryb przetargu zastosować w tej kwestii?
- Gmina chce ogłosić przetarg ograniczony na działkę. Jedna z działek sąsiadujących leży w innym obrębie niż działka przeznaczona do sprzedaży. Czy ta działka powinna zostać uwzględniona w przetargu?
- Czy powinno się udokumentować wybór przetargu ograniczonego?
- Czy należy odczekać 30 dni na przeprowadzenie drugiego przetargu?
- Czy podczas przetargu mogą być obecne osoby postronne?
- Czy gmina ma obowiązek wskazać przed przetargiem granice działki potencjalnym zainteresowanym? Czy chroni nas od tego zapis w ogłoszeniu o przetargu, że nabywca zna położenie przedmiotowej nieruchomości?
- Czy do protokołu z przetargu wprowadzamy dane wszystkich uczestników - PESEL, adres zamieszkania, itd.? Czy wystarczy imię i nazwisko wszystkich uczestników, a szczegółowe dane tylko nabywcy?
- Czy zawsze musi być ogłoszenie w prasie o przetargu?
- Czy informacja o przetargu może być opublikowana w prasie internetowej zamiast tradycyjnej?
- Czy musi być przeprowadzony przetarg, jeżeli działka została wydzielona na poprawę warunków tej nieruchomości?
- Co w przypadku, gdy wójt wpłaci wadium? Czy występujemy do SKO o wyznaczenie innego organu do przeprowadzenia przetargu?
- Czy wyciąg z ogłoszenia o przetargu w prasie zamieszcza się dopiero powyżej 10 tysięcy euro?
- Gdzie znajdziemy zapis, że PESEL ma być wpisany do protokołu?

**5. Sprzedaż w drodze bezprzetargowej**

- Wykaz dot. wniesienia aportem nieruchomości został sporządzony w ubiegłym roku. Akt notarialny przenoszący prawo własności zostanie podpisany w sierpniu tego roku. Czy w tej sytuacji powinniśmy ponownie podać wykaz do publicznej wiadomości? Czy ten z roku 2022r. jest nadal wiążący?
- Co w przypadku dróg polnych, gdy droga jest zaorana przez właściciela sąsiedniej nieruchomości? Czy możemy zastosować formę poprawy warunków?
- Co w przypadku, gdy chcemy przekazać działkę na poprawę zagospodarowania i graniczy ona z dwiema działkami, z których jedna ma nieuregulowana sytuację, ponieważ właściciele nie żyją?
- Czy jest określone w przepisach, że sprawdzamy, czy najemca posiada na własność inny lokal?
- Czy w przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym powinien być dokument potwierdzający, że dana nieruchomość nie może stanowić nieruchomości samodzielnej?

- Jak postępujemy w przypadku, gdy lokal nie spełnia wymagań określonych w § 147 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (brak wentylacji w lokalu); może stanowić przedmiot obrotu, jeśli ma założoną odrębną KW (a tym samym uzyskał zaświadczenie o samodzielności). Czy poinformowanie uczestników przetargu o tej okoliczności będzie wystarczającym zabezpieczeniem interesów gminy?
- Jeśli lokal nie uzyska zaświadczenia o samodzielności lokalu, to czy można go sprzedać dotychczasowemu najemcy w trybie bezprzetargowym?
- Czy można w trybie bezprzetargowym oddać grunt w użytkowanie wieczyste na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, jeżeli grunt, którego warunki mają zostać poprawione, jest oddany w użytkowanie wieczyste?
- Czy najemca lokalu zawsze musi złożyć wniosek w okresie 6 tygodni?
- Co w sytuacji, kiedy mamy decyzje podziałową na poprawę warunków sąsiedniej nieruchomości i jest w niej zapis, że należy przenieść prawo własności w ciągu 6 miesięcy, a my się nie wyrobimy?
- Czy przy każdej zmianie wysokości stopy redyskonta weksli powinniśmy aktualizować wysokości rat za sprzedany lokal mieszkalny?
- Po upływie 5 lat osoba sprzedała lokal mieszkalny. Tymczasem nabyła grunt w udziale. Zbyła lokal i ten grunt, ale 10 lat jeszcze nie minęło od nabycia, z przepisu art. 209a. Co zrobić w tej sytuacji?
- Czy w sprzedaży bezprzetargowej robimy protokół z rokowań czy uzgodnień?
- Kto ponosi koszty operatu przy zamianie?
- Czy przy sprzedaży bezprzetargowej należy wpisać w uchwale konkretny przepis ustawy, np. art. 37 ust .2 pkt 6?

**6. Sprzedaż nieruchomości zabytkowych, lokali mieszkalnych, użytkowych, działek inwestycyjnych**

- Czy będzie obowiązywać bonifikata przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli przed rozpoczęciem sprzedaży było prowadzone postępowanie sądowe o uregulowanie należności czynszowych i zostały one uregulowane?
- Czy sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków wymaga uzgodnień z Konserwatorem Zabytków?
- Jakie rzeczywiste koszty powinny ponosić gminy w przygotowaniu lokali mieszkalnych i użytkowych na sprzedaż? Gminy nie decydują się na sprzedaż, ponieważ twierdzą, że wcześniej muszą zamówić rzeczoznawcę, wycenić nieruchomość, a nigdy nie mają pewności, że poniesione koszty im się zwrócą – czy istnieją bezpiecznie rozwiązania?
- Jak postąpić w przypadku sprzedaży lokali za 1%, jak przerzucić koszty wyceny lokalu i rzeczoznawcy na nabywcę, który występuje z wnioskiem o wykup? Czy gmina zobowiązana jest ponosić koszty przy tej transakcji?
- Sprzedaż nieruchomości zabytkowych – sposób określania wysokości bonifikaty, zgoda konserwatorska
- Sprzedaż lokali mieszkalnych –czy tylko na wniosek najemcy? Gminy nie ogłaszają się, sprzedają głównie na wniosek zainteresowanego
- Sprzedaż mieszkań komunalnych – różne zagadnienia
- Kreowanie prawa miejscowego w zakresie sprzedaży – przykłady uchwał podejmowanych przez organy stanowiące gminy

- Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców: Kiedy należy wysłać zawiadomienia do najemcy lokalu o przysługującym prawie pierwszeństwa: - w okresie 42 dni od wywieszenia wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży czy po upływie 42 dni od wywieszenia wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży?

**7. Zbywanie nieruchomości: zamiana, darowizna, nieodpłatne przekazanie, aport, użytkowanie wieczyste**

- Jeżeli zamiana działek następuje na wniosek i konieczny jest podział gminnej nieruchomości, to czy możemy obciążyć wnioskodawcę połową kosztów podziału i połową kosztów sporządzenia operatu szacunkowego?
- Co w sytuacji, gdy dokonano podziału, nieruchomość została przeznaczona do sprzedaży w trybie bezprzetargowym, ale w KW nie ma jeszcze wzmianki o podziale?
- Czy podatek odprowadzamy od wartości nieruchomości, czy od różnicy zamienianych nieruchomości?
- Zawarta umowa dzierżawy na działkę o powierzchni mniejszej niż 0,30 ha na okres 20 lat. Czy dzierżawca ma prawo pierwszeństwa nabycia?
- Czy doliczamy VAT, gdy gmina chce dokonać zamiany nieruchomości z lasami?
- Czy przy sprzedaży użytkowania wieczystego użytkownikowi, który jest przedsiębiorcą stosować przepisy o pomocy de minimis?

**8. Postepowanie po przeprowadzonym przetargu, w tym rokowań**

- Ile jest czasu na wniesienie skargi po przeprowadzonym przetargu?
- Czy ogłoszenie o wyniku przetargu i informacja o wyniku przetargu to dwa różne ogłoszenia?
- Kiedy można unieważnić rokowania? Czy podstawą unieważnienia rokowań może być fakt, że komisja przetargowa nie udzieliła informacji oferentom, że preferowana będzie płatność jednorazowa przed podpisaniem umowy sprzedaży, a nie płatność ratalna.
- Czy można złożyć skargę na czynności związane z przeprowadzeniem rokowań? Czy dotyczy to tylko przetargów?
- Z jakiego przepisu wynika, że powinniśmy publikować na BIP-ie informację o tym, że nikt nie przystąpił do przetargu?
- Czy słuszne było unieważnienie rokowań w przypadku, kiedy komisja przetargowa odrzuciła ofertę wyższą z ratami?
- Jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu, to czy informacja o wyniku przetargu może być podana wcześniej niż przed upływem 7 dni?
- Nieruchomość nie jest w rejestrze zabytków i nie ma indywidualnego numeru, ale jest w gminnej ewidencji zabytków. Czy obowiązuje przepis art. 28 ust. 1 pkt 4 o miesięcznym powiadomieniu?
- Co, jeśli nabywca stara się o kredyt z banku na zakup nieruchomości i bank wypłaci należności dopiero w ciągu 3 dni po podpisania aktu notarialnego? Czy wystawi nam promesę do dnia podpisania umowy notarialnej?
- Czy jest możliwość wykluczenia z postępowania przetargowego osoby, która składa wniosek do urzędu o zakup działki, gmina przygotowuje ją do zbycia, organizuje postępowanie, ponosi koszty z tym związane, a ta osoba nie przystępuje do zakupu w żadnym przetargu, a za jakiś czas znowu

występuje z wnioskiem o zbycie tej samej działki. Czy gmina może mieć jakieś roszczenia wobec tej osoby? Osoba w ogóle nie przystępuje do przetargu, nie wpłaca nawet wadium
- Czy akt notarialny również trzeba zawrzeć w 21 dniach, czy to dotyczy tylko zawiadomienia?
- Czy protokół z przetargu może zastąpić informację o wynikach przetargu, który wywiesza się na tablicy ogłoszeń? Jeżeli nie, to jakie elementy powinna zawierać ta informacja?
- Czy zwycięzca przetargu może zapłacić za działkę w dwóch ratach, a dopiero potem przystąpić do aktu?
- Czy informujemy nabywcę nieruchomości pisemnie lub telefonicznie w przypadku przesunięcia terminu sporządzenia aktu notarialnego z powodu choroby notariusza albo wójta?
- Jak długo informacja o wyniku przetargu powinna byś w bip?
- Czy można skrócić i uprościć procedurę sprzedaży po dwóch przetargach, jeśli może być ona zbyta jedynie w drodze rokowań? Cała procedura trwa na tyle długo, że potencjalny kupiec zniechęca się i kupuje działkę od osoby fizycznej

**9. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży: podział geodezyjny, odnowienie punktów granicznych, inwentaryzacja nier., sporządzenie operatu szacunkowego, dokumenty geodezyjne, wykreślenie obciążeń i zobowiązań i inne**

- Uchwały o zasadach gospodarowania, ustalenia ze stronami
- Zasady naliczenia podatku VAT dla nieruchomości niezabudowanych, działek budowlanych, usługowych, przemysłowych, rolnych i leśnych
- Zasady naliczenia podatku VAT dla nieruchomości zabudowanych (budynek mieszkalny, budynki wielolokalowe, nieruchomość lokalowa). Budynki użytkowane np. wynajmowane ponad 5 lat. Zamiana nieruchomości
- Omówienie orzecznictwa

**10. Ustalenie ceny sprzedaży nieruchomości**

- Jeśli obniżymy cenę z pierwszego przetargu, to czy musimy dać informację do wykazu, czy wystarczy samo ogłoszenie?
- Jaką cenę nieruchomości należy przeliczać na euro? Netto czy brutto?
- Jeżeli gmina planuje nabyć udział w nieruchomości, której jest współwłaścicielem, a doszło już do negocjacji i cena została ustalona, to czy nie powinniśmy zlecić wyceny rzeczoznawcy?
- Cena wywoławcza do przetargu ustalona o 50% wyżej od wyceny. Czy obniżamy od ceny z operatu, czy wywoławczej w pierwszym przetargu?
- Jeśli planujemy obniżyć cenę w drugim przetargu, to czy jesteśmy zobowiązani zrobić nowy wykaz?
- Czy ustawowo określone są jakieś widełki co do wartości bonifikaty?
- Czy cena nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży może być kilkakrotnie większa od jej wartości określonej w operacie?
- Czy są ograniczenia możliwości podwyższenia ceny nieruchomości podawanej w wykazie w stosunku do wartości oszacowanej?
- Czy w wykazie można podać cenę wyższą niż wartość oszacowaną?
- Jakie są możliwości sprzedaży w cenie niższej niż wywoławcza?

**11. Inne pytania uczestników naszych szkoleń:**

- Jeżeli budynek jest tylko w gminnej ewidencji zabytków, to czy do sprzedaży potrzebne są jakieś dodatkowe dokumenty?
- Jak się ma ochrona zabytków do sprzedaży gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym przez osobę fizyczną na podstawie zezwolenia na budowę w oparciu o przepis art. 37 ust. 3 pkt 2?
- Czy lokal mieszkalny sprzedajemy z piwnica?
- Nieruchomość w MPZP jest oznaczona w 41% jako tereny ciągów pieszo-jezdnych KP i w 59% jako R1. W terenie jest droga utwardzona masą bitumiczną. W ewidencji widnieje dr. Czy powinniśmy do części KP doliczyć VAT, a do R1 zwolnić? Czy doliczyć VAT do całości?
- Czy sprzedaż siedliska o powierzchni ponad 5 ha z budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi jest zwolniona z VAT?
- Co w sytuacji, gdy wnioskodawca będący użytkownikiem wieczystym prosi o udzielenie bonifikaty i będzie starać się o przyznanie pomocy de minimis?
- Kto decyduje, czy dana działka może być samodzielnie zagospodarowana?
- Jeżeli KOWR wykona prawo pierwokupu, to czy powinniśmy oddać wadium w przypadku działki o powierzchni do 1 ha?
- Czy można sprzedać bezprzetargowo na powiększenie działki sąsiedniej wydzielonego fragmentu działki nabytej na podstawie decyzji komunalizacyjnej, jeżeli w MPZP działka oznaczona jest jako ciąg pieszo-jezdny?
- Czy przy sprzedaży użytkowania wieczystego na podstawie przepisów epizodycznych w trybie roszczenia sporządzamy wykaz nieruchomości?
- Ile czasu musi minąć od wywieszenia wykazu, aby móc ogłosić przetarg?
- Jeżeli posiadamy uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami i mamy zapis, że wójt gminy może zbywać nieruchomości, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione, to czy każdorazowo musimy podejmować uchwałę rady gminy dot. wprowadzenia nieruchomości do obrotu?
- Jeżeli prasa, z którą się współpracowało swoją działalność przeniosła do Internetu, to czy umieszczenie wykazu na stronie internetowej spełnia wymagania?
- Operat wartości nieruchomości musi być ważny na dzień ogłoszenia przetargu, czy na dzień zawarcia aktu notarialnego?
- Czy zarządzeniem wójta obniżamy cenę nieruchomości w kolejnym przetargu?
- Z jaką datą sporządzamy protokół uzgodnień z osobą, z którą dokonujemy zamiany nieruchomości, jeżeli dzisiaj umieścimy wykaz do zamiany?
- Czy gmina może sprzedać działkę, która w MPZP jest oznaczona jako droga, ale tylko w planie, ponieważ w latach 80 zaplanowano tam drogę, która nie powstała do dzisiaj i raczej już nie powstanie, a mieszkańcy zwrócili się do gminy o podzielenie jej i sprzedanie jednej części bezprzetargowo właścicielom działek sąsiednich?
- Jeżeli otrzymaliśmy zgłoszenie zainteresowania lokalem użytkowym i osoba wyraża chęć prowadzenia tam działalności produkcyjnej w zakresie żywności, to czy ze względu na charakter wykorzystywania nieruchomości prawidłową drogą będzie umowa najmu?
- Czy przy wykazie nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy należy podać informację o pierwszeństwie w nabyciu?
- Gmina sprzedała lokal mieszkalny w 2014 r. i w tym roku właścicielka wystąpiła o wykup części sąsiedniego lokalu gminnego, który nie ma samodzielności lokalu, bo z części około 3 m zrobiła łazienkę. Jak sprzedać tę część gminnego lokalu w budynku wielorodzinnym?
- Jeżeli ponownie ogłaszamy przetarg, a aktualizacja operatu jest jeszcze ważna, to czy przy

ogłoszeniu pierwszego przetargu bierzemy pod uwagę wycenę po aktualizacji?

- Jeżeli nieruchomość kupuje spółka z o.o., a wadium wpłacił jeden ze współwłaścicieli spółki, to czy możemy spółkę dopuścić do przetargu? Co, jeżeli jeden ze współwłaścicieli ma pełnomocnictwo do reprezentowania spółki w danym przetargu?
- Czy w przypadku, gdy działka gminna musi zostać podzielona przed sprzedażą, koszty podziału można doliczyć do ceny nieruchomości?
- Komu przekazujemy protokół z przetargu?
- Czy informację o przetargu zakończonym wynikiem negatywnym podajemy w 8. dzień po przetargu?
- Jak uzyskać certyfikat energetyczny?
- Jeżeli w aktualizacji operatu cena się nie zmienia, to czy wykaz należy zrobić od nowa?
- Czy gmina może zrezygnować z dopłaty?
- Jeżeli działka przeznaczona do zbycia w trybie ograniczonego przetargu z przeznaczeniem w MPZP do zalesienia jest w sąsiedztwie działek Nadleśnictwa, to czy ma ono prawo pierwokupu?
- Co w przypadku darowizny lub sprzedaży działek, na której znajduje się woda stojąca, a w ewidencji gruntów widnieje jako nieużytek?
- Czy przy sprzedaży udziałów w budynku wielolokalowym nie trzeba mieć zgody wspólnoty?
- Jak jest z płatnością na raty za lokal mieszkalny?
- Jeżeli wnioskodawca nie podał wysokości bonifikaty, to w jaki sposób ustalić jej wysokość?
- Co, jeżeli prośba o bonifikatę dotyczy nieruchomości gruntowej?
- Czy do przetargu na dzierżawę nieruchomości stosujemy przepisy dot. zbycia nieruchomości?
- Czy operat szacunkowy powinien zostać sporządzony przed podjęciem uchwały rady gminy o wyrażeniu zgody na zbycie nieruchomości?
- Czy gmina może sprzedać działkę w trybie bezprzetargowym na podstawie przepisu art. 37 ust. 2 pkt 6, tj. sprzedaż na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości, jeżeli jest działka o powierzchni 0,12 ha, a w MPZP jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, ale nie posiada dostępu do drogi publicznej, z trzech stron otoczona jest działką będącą własnością KOWR i z jednej strony działką osoby fizycznej, która złożyła pismo o nabycie nieruchomości?
- Czy w wykazie wpisujemy cenę netto i podajemy dodatkowo informację, że obowiązuje stawka podatku VAT? Czy stawka podatku VAT obowiązuje na dzień ogłoszenia o przetargu, czy na dzień sprzedaży?
- Gmina pozyskała w tym roku działkę, którą teraz chce sprzedać. W KW wpisany jest również Skarb Państwa. Złożyliśmy wniosek do sądu o zmianę. Czy możemy przygotować działkę do sprzedaży? Czy musimy czekać na zmianę w KW?
- Czy lista obecności stanowi załącznik do protokołu?
- Czy uczestnikiem przetargu jest również osobą, która nie została do niego dopuszczona?
- W postępowaniu spadkowym gmina nabyła nieruchomość z długami wpisanymi w KW. W jaki sposób gmina może zbyć daną nieruchomość z zapisami w KW? Czy wykreślenia mogą następować dopiero przy sporządzeniu aktu notarialnego?
- Co w przypadku, gdy gmina nie ma zapisów w spisie inwentarza o długach znajdujących się w KW?
- Jak wygląda wpłata wadium w przypadku nabycia nieruchomości przez dwie osoby niebędące małżeństwem? Czy powinni wpłacić po połowie? Czy w opisie przelewu wystarczy informacja, że chcą nabyć nieruchomość wspólnie i w jakim udziale? Jak będzie wyglądać wniesienie postąpienia?
- Na jakie konto zwracamy wadium w przypadku, gdy przetarg został odwołany i nie mamy kontakt z osobą, która chciała wziąć w nim udział?
- Czy w przypadku zmiany nieruchomości można zrezygnować z dopłaty różnicy wartości?
- Czy operaty szacunkowe są konieczne przy zamianie nieruchomości?

- Co w przypadku, gdy zleciliśmy wykonanie operatu szacunkowego, a następnie radni nie wyrazili zgody na sprzedaż?
- Co gmina może zrobić w sytuacji, gdy droga wewnętrzna określona w ewidencji przebiega przez dom mieszkańca? W dalszej części działki drogowej potencjalnie może korzystać tylko sąsiad. Jaki tryb regulacji można zastosować? Czy tylko w drodze zasiedzenia?
- Co w sytuacji, gdy działka obok stanowi własność Lasów Państwowych albo KOWR?
- Czy można sprzedać działkę, która w ewidencji gruntów i budynków oznaczona jest jako dr, a w rzeczywistości jest użytkowana na cele rolnicze?
- Gmina posiada udział w nieruchomości we współwłasności (bez podziału fizycznego i bez wyodrębnionych lokali), gdzie znajduje się świetlica wiejska. W jakim trybie gmina powinna dokonać sprzedaży swojego udziału w tej nieruchomości? Przetarg ograniczony czy nieograniczony na rzecz współwłaścicieli?
- Co w przypadku braku dokumentów potwierdzających wpis prawa własności na rzecz Skarbu Państwa?
- Dla nieruchomości nie obowiązuje MPZP ani decyzja WZ, ale obowiązuje plan ogólny. Czy ustalenia planu ogólnego wpływają na opodatkowanie sprzedaży gruntu podatkiem VAT?
- W interpretacji dot. sprzedaży użytkowania wieczystego w oparciu o roszczenie minister wskazał, że do sprzedaży nieruchomości objętych użytkowaniem wieczystym przed wejściem w życie ustawy o VAT nie doliczamy podatku. Czy należy brać te wytyczne pod uwagę?
- Użytkownik wieczysty oświadczył, że nie jest przedsiębiorcą, ale w budynku stanowiącym jego własność na działce objętej prawem użytkowania wieczystego prowadzona jest działalność przez inną osobę na zasadzie użyczenia budynku. Czy należy użytkownika traktować jako przedsiębiorcę?
- Czy wypowiedzenie stawki procentowej pół roku temu należy traktować jak aktualizację opłaty i opierać się do sprzedaży operatem wykonanym w 2021 r., jeżeli w oparciu o jego wartość wyliczono nową opłatę przy wypowiedzeniu stawki w 2023 r.?
- Użytkownik wieczysty złożył wniosek o wykup nieruchomości. Nie określił jednak, z jakiego przepisu chce wykupić, ani czy na nieruchomości jest prowadzona działalność (działka w wspólności małżeńskiej, jedna osoba z małżonków ma działalność, ale nie mamy pewności, że wykorzystuje do tego działkę Skarbu Państwa). Wysłaliśmy pismo o uzupełnienie wniosku, ale na razie brak odpowiedzi od użytkownika wieczystego. Czy mamy określony czas na rozpatrzenie wniosku?
- Jak ustalić cenę sprzedaży nieruchomości w przypadku nieprzyjęcia nowej opłaty rocznej przez użytkownika wieczystego? Sprawa została skierowana do SKO, potem do sądu. Czy cena za jeden metr kwadratowy działki przyjęta w ugodzie może stanowić podstawę ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości?
- Czy odmowa sprzedaży jest zasadna, jeżeli jest 4 użytkowników wieczystych będących przedsiębiorcami, a tylko 3 wystąpiło z roszczeniami?
- Przedsiębiorca złożył wniosek z uwzględnieniem przepisów o pomocy de minimis. Jakie dokumenty powinien przedłożyć organowi?
- Czy może skorzystać z bonifikaty osoba fizyczna uznana za przedsiębiorcę, ponieważ na jej nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza przez kogoś innego w ramach odrębnej umowy?
- Czy gminie jako użytkownikowi wieczystemu nieruchomości Skarbu Państwa przysługuje roszczenie?
- Przedsiębiorcy przysługuje pomoc de minimis w ramach ustalonego limitu. Co podajemy w wykazie – cenę nabycia wraz z wyliczoną pomocą, czy samą cenę bez uwzględnienia pomocy?
- Jeżeli na dzień złożenia wniosku nie ma jednego ze współużytkowników wieczystych w KW przez błąd sądu, to czy można sprzedać nieruchomość występując wcześniej do sądu o uzgodnienie treści

księgi?

- Czy limit 300 tys. euro dotyczy tylko pomocy de minimis, czy całej pomocy publicznej udzielonej jednemu przedsiębiorcy?
- Czy po sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu zwracamy proporcjonalnie pozostałą część opłaty rocznej?
- Działka ma powierzchnię 2.500 ha, a blaszak 15 m2. Co z zabudową funkcjonalną?
- W dniu złożenia wniosku z art. 198g jedna z działek wchodząca w skład nieruchomości była zabudowana. W trakcie procedury przygotowania do sprzedaży strona podzieliła działki, a następnie złożyła wniosek o połączenie części działek. Czy w tym przypadku należy czekać do uregulowania księgi wieczystej w związku z ich podziałem i łączeniem? Czy można zakończyć procedurę sprzedaży?
- Jaka będzie podstawa prawna naliczenia VAT?
- Czy raport z SUDOP jest wystarczający do wyliczenia aktualnego limitu?
- Jeśli przedsiębiorca złożył wniosek o wykup i prowadzi działalność gospodarczą na działkach objętych wnioskiem, a dodatkowo jest osobą niepełnosprawną, to czy ma możliwość skorzystania z bonifikaty?
- Czym jest ogólny akt pomocy de minimis?
- Czy można sporządzić operat szacunkowy na koszt kupującego, jeżeli deklaruje we wniosku, że chce pokryć ten koszt?
- Czy aktualizacja operatu powinna być płatna dla rzeczoznawcy?
- Jeżeli do tej pory rada gminy nie podjęła uchwały o zasadach sprzedawania nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego, to czy może podjąć tę uchwałę?
- Co z VAT w przypadku, gdy gmina nabyła lokal mieszkalny w wyniku dziedziczenia ustawowego nie poniosła żadnych nakładów na ten lokal, z teraz planuje go sprzedać w przetargu nieograniczonym?
- Czy do ceny nieruchomości lokalowej przy przetargu trzeba doliczyć podatek VAT?
- Czy nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na terenach rolnych oznaczonych jako klasoużytek dr będzie zwolniona z VAT?
- Czy w uchwale powinien być zapis w jakiej formie będzie zbyta nieruchomość?
- Czy wykaz sporządzamy w formie zarządzenia?
- Czy lokal mieszkalny sprzedajemy z piwnicą?
- Co zrobić, gdy dzierżawca dzierżawił 40 lat działkę gminną i teraz składa wniosek o zakup działki?
- Jeżeli planujemy zbyć nieruchomość w przetargu składającą się z 3 działek, z czego jedna jest zabudowana, to czy VAT-em objęta jest cała nieruchomość?
- Czy można sprzedać nieruchomość niezabudowaną na rzecz użytkownika wieczystego?
- Co ze wskazaniem znaków graficznych po sprzedaży, jeżeli nie są widoczne?
- Czy publikujemy listę osób, które będą przystępowały do przetargu?
- Czym jest oświadczenie o bezstronności komisji przetargowej?
- Jeżeli nikt nie wpłacił wadium, to czy po 7 dniach od przetargu ogłaszamy, że nikt się zgłosił i przetarg się nie odbył?
- Grunt o powierzchni 0,35000 ha wystawiony został do przetargu, to czy przed przystąpieniem do niego zawieramy umowę warunkową?
- Czy wycena jest obowiązkowa tylko przy sprzedaży działek gminnych?
- Czy w przypadku zakupy na rzecz gminy działki od osoby prywatnej można cenę ustalić w drodze negocjacji?
- Jak wejście w życie planów ogólnych wpływa na przygotowanie i sprzedaż nieruchomości gminnych?
- Czy gmina może zbyć drogę?

- Czy gmina może bezpłatnie ustalić służebność przejścia i przejazdu?
- Czy gmina może zbyć fragment pasa drogowego drogi publicznej, który jest terenem porośniętym trawą?
- Czy można podnieść cenę wskazaną w operacie szacunkowym?
- Czy akt notarialny powinien być sporządzony w okresie aktualności operatu szacunkowego?
- Jeżeli aktualność operatu szacunkowego będzie potwierdzona, to czy można pozostać przy pierwotnym wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia?
- Na czym polegają negocjacje z użytkownikiem wieczystym?
- Przypadek: zmiana nieruchomości pomiędzy gminą a spółką z o.o. Wartość działki należącej do spółki to 10 tys. zł Zbycie jest opodatkowane podatkiem VAT w wysokości 23%, zatem cena brutto wynosi 12 300 zł. Wartość działki gminnej – 6 tys. zł, a jej zbycie pozbawione jest podatku VAT. Zastosowana zostanie zmiana z dopłatą na rzecz spółki. Na jaką kwotę powinna gmina wystawić fakturę?
- Jeżeli jest nieruchomość o mieszanym przeznaczeniu (część rolna, a część budowlana), to czy należy naliczyć podatek VAT?
- Czy przy zamianie działek pomiędzy gminą a osobą prywatną powinna zostać wykonana wycena obu działek?
- Czy istnieje możliwość sprzedaży działki w trybie bezprzetargowym – zamiana, która objęta jest umową najmą pod ogród przydomowy? Właścicielem działki, do której przyłączona jest gminna działką jest żona, umowa jest zawarta tylko z nią. W przypadku zamiany nieruchomości, gmina zamieniałaby się na działkę, której właścicielami są mąż i żona. Czy trzeba najpierw rozwiązać umowę najmu, czy wystarczy podać to jako ograniczenie nieruchomości?
- Czy wartość z operatu szacunkowego jest wartością netto?
- Czy naliczamy VAT, jeżeli wadium przepadło?
- Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się pozytywnie, osoba wpłaciła wadium, ale nie podpisała aktu notarialnego, to czy ogłaszamy kolejny przetarg?
- Czy wykaz ma określony termin?
- Czy można w tym czasie ogłosić przetarg po 21 dniach, jeżeli przetarg ma odbyć się po upływie 6 tygodni?
- Czy gmina może sprzedać nieruchomość gruntową w przetargu ograniczonym współwłaścicieli działek przylegających na rzecz jednego ze współwłaścicieli przyległej?
- Czy przy zamianie nieruchomości protokół uzgodnień powinien być podpisany przed wykazem?
- Czy przy przetargu ograniczonym gmina ma obowiązek zawiadomienia wszystkich właścicieli działek przyległych, czy wystarczająca jest informacja na BIP i tablicach ogłoszeń?
- Jeżeli na pierwszym przetargu cena była powyżej 100 tys. zł Euro i wymagała dwumiesięcznego ogłoszenia, a w drugim przetargu cenę obniżyliśmy, to czy drugie ogłoszenie zamieszczamy na jeden miesiąc przed terminem przetargu?
- Od jakiej kwoty obliczona jest wysokość postąpienia – netto, czy brutto?
- Czy w ogłoszeniu o przetargu można zawrzeć zapis, że osoba przystępująca do przetargu wyraża stosowne zgody?
- Co, jeżeli osoba nie wyrazi zgody na publikacje wyniku przetargu, a gmina ma obowiązek informacyjny?
- Czy w ogłoszeniu o przetargu można poszerzyć opis nieruchomości o ten, który został podany w wykazie?
- Czy ważną informacją jest przebieg sieci infrastruktury technicznej?
- Czy powinniśmy zmienić zarządzenie w sprawie powołania stałej komisji przetargowej, w którym

powołaliśmy 6 osób, gdzie jedna z nich nie będzie już pracować?
- Czy zastępca burmistrza, który nie jest bezpośrednim przełożonym żadnego z członków komisji może przystąpić do przetargu?
- Czy pracownik wydziału nieruchomości może kupić nieruchomość stając do przetargu?
- Czy można podpisać akt notarialny w 8 dniu?
- Czy akt notarialny można podpisać po 3 dniach od wniesienia skargi, już po zwróconym wadium?
- Czy czasookres 30 dni do kolejnego przetargu dotyczy ogłoszenia kolejnego przetargu, czy jego przeprowadzenia?
- Z jakiego przepisu wynika, że najemca, który posiada już inny lokal nie może nabyć najmowanego lokalu, jeżeli ma umowę podpisaną na czas nieokreślony?
- Jeżeli osoba zakupiła mieszkanie z bonifikatą i sprzedał je po upływie 5 lat, ale środki przeznaczyła na budowie, to czy musi zwrócić bonifikatę?
- Czy wszystkie osoby zainteresowane powinny zostać zawiadomione o przetargu ograniczonym?
- Czy drogę wewnętrzną można sprzedać bez pozbawiania jej kategorii drogi wewnętrznej i bez opinii zarządu powiatu?
- Czy zgoda KOWR musi być wydana przed przetargiem?
- Na jakim etapie sporządzamy zarządzenie w sprawie nabycia nieruchomości?

# Prowadzący:

**Beata Zeh - Berdychowska**

**Praktyk, od 2000 r. inspektor ds. gospodarki gruntami i obrotu nieruchomościami** UMiG Buk. Wcześniej (od 1994 r.) pracownik Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w Sekcji Gospodarowania Zasobem (Oddział Terenowy w Poznaniu, obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych).

Uczestniczyła w tworzeniu i zorganizowaniu strefy Aktywizacji Gospodarczej w Niepruszewie, która powstała na powierzchni ok. 300 ha gruntów. W roku 2014 r. została przez Gminę sprzedana ostatnia działka przemysłowa – sprzedaż rozpoczęła się od 2001 r. Co roku Gmina wystawia do sprzedaży działki budowlane, działki przemysłowe, grunty zabudowane.

*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*