Dzierżawy nieruchomości

Dzierżawa i najem nieruchomości gminnych w praktyce: uchwały i zgody, stawki i waloryzacja, wykazy, tryb przetargowy i bezprzetargowy, umowy i aneksy, bezumowne korzystanie, użyczenie/trwały zarząd, dzierżawy rolne, VAT i prawo pierwokupu

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

Zasady naliczania VAT w dzierżawach nieruchomości

Praktyczne szkolenie o dzierżawie i najmie mienia gminnego od A do Z: od uchwał i zgód rady, przez wykazy (21 dni), ogłoszenia i przetargi/bezprzetarg, po zawieranie, zmianę i kończenie umów (w tym sukcesję i zmiany stron). Na realnych przykładach przećwiczysz ustalanie stawek i waloryzacji, bezpieczne konstruowanie zapisów (kaucje, terminy, obiekty/nasadzenia), a także rozliczysz VAT i podatek od nieruchomości zależnie od celu. Pokażemy, jak radzić sobie z kolizją wniosków, „pauzą" między umowami, bezumownym korzystaniem, nakładami/pawilonami oraz z dokumentowaniem całej ścieżki (wykazy, protokoły, skargi, protokoły zdawczo-odbiorcze). Uczestnicy otrzymają 12 wzorów pism do użycia od razu po szkoleniu.

W programie m.in.:

- **Uchwały rady i tryby zawierania umów** – kiedy wymagana zgoda rady (>3 lata / do 10 lat, kolejne umowy, bezprzetarg), jak opisać delegację dla wójta/burmistrza, ryzyka „aneksowania" zamiast nowej umowy; kolizje uchwała–wykaz–zarządzenie.
- **Wykazy i ogłoszenia** (21 dni, treść, RODO, ważność) – jak liczyć terminy, jakie dane ujawniać, kiedy „przetarg ograniczony" jest skuteczny, wiele wniosków na tę samą nieruchomość, kilka części jednej działki, „stary" wykaz a nowy stan faktyczny.
- **Przetargi: warunki, wadium, skargi i protokoły** – regulamin vs. warunki, wysokość/forma wadium i skutki (1 uczestnik, brak wadium), skarga w 7 dni i gdzie publikować, czy „drugi" może wejść po rezygnacji „pierwszego", jawność protokołu (dane oferentów).
- **Czynsze, waloryzacje, kaucje i terminy** – polityka stawek (zarządzenia), czy i kiedy aktualizować, waloryzacja bez klauzuli (czy możliwa), waloryzacja wstecz/od kiedy, kaucje i rozliczenia, różne cele (ogródki/parkingi/tablice) i „cenniki" jednostek.
- **VAT i podatki** – kiedy dzierżawa/najem rodzi VAT (cele mieszkaniowe, rolne, komercyjne), zwolnienia, relacja do podatku od nieruchomości, „rolne na własne potrzeby" i przedsiębiorca na stawach.
- **Zakończenie, sukcesja i zmiana stron** – zgony i brak poświadczenia dziedziczenia, małżonkowie i pełnomocnictwa, aneks vs. nowa umowa, radni (wyłączenia z głosowań), prawo pierwokupu (kumulacja okresów, kiedy nie przysługuje).
- **Bezumowne korzystanie i egzekwowanie należności** – ustalanie wynagrodzenia (czy 200%), dowody, VAT przy bezumownym, przerwa między umowami, wieloletnie okresy i waloryzacje; kompensaty i przejmowanie nakładów (pawilony), ścieżki polubowne vs. windykacja.

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 szkolenia, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego terminu:

- Czy można zawrzeć umowę w trakcie wywieszenia wykazu? Czy trzeba czekać 21 dni?
- Jeżeli umowa dzierżawy była zawarta na 3 lata i dzierżawca dalej chce ją kontynuować, to czy sporządzamy uchwałę o kontynuację?
- Jeżeli podejmujemy uchwałę wyrażającą zgodę na zawarcie umowy dzierżawy na okres 10 lat oraz na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy, to czy po takiej uchwale jest wykaz 21 dni i po nim zawieramy umowę?
- Dzierżawca złożył wniosek o kontynuację dzierżawy tej samej działki. Czy w ostatnim dniu, kiedy kończy mu się dzierżawa podejmujemy uchwałę o kontynuacji z dotychczasowym dzierżawcą?
- Czy stawka czynszu dzierżawnego teren pod polepszenie działki siedliskowej może być zwolniony z podatku VAT?
- Jaki jest cel dzierżawy, jeżeli zainteresowany dzierżawi grunt pod dachem budynku, którym wyszedł elementami budynku poza swoja nieruchomość na działkę gminną?
- Ile maksymalnie wcześniej przed zawarciem umowy można udostępnić wykaz?
- Czy w wykazie trzeba podać dokładnie wyliczone stawki za daną dzierżawę, czy wystarczy zarządzenie burmistrza, na podstawie którego stawki zostaną naliczone?
- Gmina zawarła umowę ze swoją spółką zakładów wodociągów. Jaki bezpieczny procent wartości budowli powinna ustalić w umowie gmina?
- Co w sytuacji, gdy w wykazie pojawi się błąd dot. stawki czynszu lub okresu na jaki ma zostać zawarta umowa? Czy w takim przypadku właściwym działaniem jest wycofanie wykazu i przygotowanie go ponownie, czy dopuszczalne jest wprowadzenie korekty?
- Jak postąpić w sytuacji, gdy zostaną wykryte błędy w trakcie kontroli przez RIO?
- W wykazie określamy w jakiej formie będzie dzierżawa. Jeżeli zaplanowaliśmy formę bezprzetargową, a zgłosi się w trakcie kolejny chętny, to czy chcąc organizować przetarg powinniśmy podjąć nowe zarządzenie z nowym wykazem?
- Nie zostało podjęte zarządzenie określające stawki czynszu. Określamy je indywidualnie dla każdej dzierżawy w konkretnym wykazie. Czy jest to błędne?

- Dzierżawca wygrał przetarg na dzierżawę nieruchomości i przed upływem obowiązywania umowy złożył wniosek o jej przedłużenie na kolejne lata. Przedmiot dzierżawy pozostaje ten sam. Czy w takim przypadku konieczne jest ponowne przeprowadzenie przetargu? Czy brak innych zainteresowanych podmiotów ma znaczenie w tej sytuacji? Czy procedura przetargowa jest obligatoryjna niezależnie od tego? Czy istnieje możliwość przedłużenia umowy dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą przy zastosowaniu stawki czynszu ustalonej zgodnie z obowiązującym zarządzeniem bez przeprowadzania kolejnego przetargu?
- Było podjęte zarządzenie o chęci dzierżawy przez gminę działki – cel: zagospodarowanie pod plac zabaw, prowadzenie festynów według stawki zarządzenia. Gmina ostatecznie decyduje, aby podpisać inną umowę użyczenia (pozyskanie korzyści dla gminy). Co z pierwotnym zarządzeniem? Czy należy je zmienić lub wygasić, jeżeli finalnie zamiast umowy dzierżawy będzie umowa użytkowania?
- Dzierżawa części działki, na której znajduje się kiosk, który ma około 27 m2. Działka ma użytek BZ i BI. Działalność handlowa. Czy zawieramy umowę dzierżawy na 27m2 i będzie od tego naliczany podatek? Czy w wykazie musimy zawrzeć informację o tym, że będzie podatek?
- Czy można zmniejszyć powierzchnię dzierżawy aneksem?
- Jak wygląda procedura, gdy jest wniosek o dzierżawę gruntu z zamiarem postawienia na naszym gruncie garażu lub innego obiektu? Pod jakim kątem rozpatrujemy sprawę? Czy sprawdzamy MPZP? Czy musimy rozważyć warunki zabudowy, czy dopiero po zawarciu umowy taka osoba może ubiegać się, bo pozwolenie na postawienie obiektu ostatecznie daje starostwo?
- Czy przy zawarciu umowy dzierżawy lub najmu wymagany jest protokół zdawczo-odbiorczy?
- Jeżeli zakończyła się umowa dzierżawy, to czy odbieramy ją protokołem zdawczo-odbiorczym?
- Co w przypadku, gdy gmina jest najemcą budynku, ale chce podnająć jedno pomieszczenie kolejnemu najemcy w sytuacji, w której właściciel budynku (wynajmujący) wyraził na to zgodę? Czy wystarczy zgoda wynajmującego do zawarcia umowy, czy należy sporządzić wykaz?
- Co w przypadku, gdy dzierżawca dzierżawi grunt zabudowany garażem blaszanym będącym na stanie gminy, a w chwili obecnej garaż jest w złym stanie technicznym i dzierżawca chce go usunąć, a w tym miejscu postawić garaż za własne środki? Na przedmiotowym terenie obowiązuje MPZP, który nie pozwala na budowę nowych garaży. Jak rozwiązać tę sytuację?
- Umowa dzierżawy zawarta na 3 lata. Obecnie osoba, która miała podpisaną umowę dzierżawy odstąpi lub sprzeda butik stojący na naszym gruncie. Napisała prośbę o rozwiązaniu umowy za porozumieniem stron po miesiącu trwania umowy. Czy można przepisać umowę na nowego najemcę? Czy należy całą procedurę po wygaszeniu umowy z dotychczasowym najemcą przeprowadzić od nowa?
- Na ile wstecz można naliczyć bezumowne korzystanie?
- Czy kaucja może przejść na kolejną umowę z tą samą osobą?
- Czy w umowach dzierżawy jest dozwolony zapis, że umowa dzierżawy wygasa z dniem śmierci dzierżawcy?
- Jeżeli w umowie dzierżawy mamy zapis, że umowa wygasa w momencie śmierci dzierżawy, to czy w formie aneksu można przepisać umowę na nowego dzierżawcę?
- Czy można podpisać umowę na dzierżawę gruntu pod garażem i na ogródek z ojcem prezydenta miasta?
- Co, jeżeli dzierżawcy ogródka przydomowego kończy się umowa, a zapłacił czynsz do końca następnego roku i złożył kolejny wniosek w terminie przed końcem umowy, ale umowa będzie podpisana miesiąc później po zakończeniu umowy? Czy zrobić z miesiącem przerwy? Czy naliczamy bezumowne korzystanie?

- Kto opłaca czynsz po śmierci dzierżawcy?
- Co z przepisaniem umowy na osoby po zmarłym, jeżeli jedna z osób jest niepełnoletnia? Czy wystarczy oświadczenie rodzica, czy nie musimy wpisywać wszystkich spadkobierców?

Blok 1. Podstawa prawna wydzierżawienia lub wynajmu nieruchomości
Zagadnienia programowe

- Zgody rady (kiedy, do jakich umów/okresów).
- Uchwała i zarządzenie – kolejność, zakres, „co jeśli wykaz już wisi".
- Umowy do 3 lat i powyżej; kontynuacje, wyjątki, radny.

Pytania

- Jakie zasady należy określić w uchwale rady (w tym zgody rady na tryby bezprzetargowe i przetargowe)?
- Czy przy ogólnych uchwałach zagospodarowania zawieranie kolejnych umów dzierżawy wymagana jest każdorazowo zgoda rady?
- Czy po uchwale upoważniającej burmistrza do zawierania umów do 10 lat można zawrzeć kolejną umowę z tym samym podmiotem na okres do 10 lat?
- Czy można przygotować projekt uchwały bez wskazania trybu sprzedaży?
- Czy przy przedłużeniu 3-miesięcznej umowy o kolejne 3 miesiące konieczna jest uprzednia uchwała rady?
- Co zrobić w przypadku braku uchwały wyrażającej zgodę na dzierżawę na kolejne 3 miesiące?
- Czy można podjąć uchwałę, jeżeli wykaz jest już opublikowany?
- Co powinna zawierać uchwała dotycząca zasad najmu i dzierżaw (z uwzględnieniem przykładowego wzoru uchwały)?
- Czy dopuszczalne jest wydzierżawianie gruntów rolnych pod parkingi miejskie?
- Czy można wywiesić wykaz przed uzyskaniem zgody rady?
- Co zrobić z aktualną umową zawartą z radnym — czy należy rozwiązać ją za porozumieniem stron?
- Co zrobić w sytuacji, gdy rada nie chce podejmować uchwał wyrażających zgodę na dzierżawę w trybie bezprzetargowym, a od nowego właściciela mieszkania wpłynął wniosek o 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 w trybie bezprzetargowym potrzebna jest zgoda rady?
- Czy przy krótkotrwałym (3-dniowym) najmie na cele wystawy, powtarzanym po roku, wymagana jest zgoda rady?
- Czy przed podjęciem uchwały można opublikować wykaz, aby nie tracić 21 dni?
- Czy w uchwale o zgodzie na najem lokalu użytkowego na czas nieoznaczony można zawrzeć zapis: „bezprzetargowo, jeżeli wpłynie tylko jedna oferta"?
- Czy należy czekać z wywieszeniem wykazu do czasu podjęcia stosownej uchwały rady?
- Czy przy kolejnej umowie dzierżawy można wywiesić wykaz na podstawie zarządzenia burmistrza przed uchwałą upoważniającą do podpisania umowy?
- Czy pierwsza umowa najmu lub dzierżawy może zostać zawarta na okres dłuższy niż 3 lata?
- Czy potrzebna jest nowa uchwała, jeżeli po umowie do 3 lat chcemy zawrzeć nową umowę z nowym dzierżawcą na ten sam grunt?
- Czy w przypadku braku możliwości podjęcia uchwały można zawrzeć kolejną umowę na 3 miesiące?
- Czy przy uchwale stanowiącej, że burmistrz za zgodą rady oddaje nieruchomości w najem/dzierżawę

na okres >3 lat oraz przedłuża te umowy, umowy do 3 lat mogą być zawierane wyłącznie na podstawie zarządzenia i wykazu (bez odrębnej uchwały)?
- Czy w uchwale o zasadach zagospodarowania nieruchomości (z odesłaniem do u.g.n. i rozporządzenia) burmistrz może dodatkowo wprowadzić zarządzeniem zasady wydzierżawiania?
- Czy można podjąć uchwałę kilka miesięcy przed zakończeniem umowy?
- Co zrobić w sytuacji, gdy uchwała może być podjęta dopiero we wrześniu, a umowa kończy się w lipcu?
- Czy można podpisać umowę z datą obowiązywania od 1 lipca dopiero we wrześniu, po podjęciu uchwały?
- Czy plan wykorzystania zasobu jest innym dokumentem niż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz czy obejmuje lokale użytkowe, mieszkalne, grunty rolne, grunty pod parkingi i garaże?

Blok 2. Ustalenie stawek czynszu dzierżawy lub najmu

Zagadnienia programowe

- Zarządzenie o stawkach: minimalne/zmiany, skutki dla istniejących umów.
- Waloryzacja, obniżki, kaucja zabezpieczająca.
- Czynsz z góry/z dołu; stawki „przejściowe”.

Pytania

- Czy zarządzenie o stawkach powinno być publikowane w dzienniku urzędowym?
- Czy przy zawarciu kolejnej umowy z tym samym dzierżawcą należy kontynuować dotychczasową stawkę czynszu?
- Czy po podwyższeniu stawek minimalnych w zarządzeniu należy zmienić stawki we wszystkich obowiązujących umowach dzierżawy?
- Jak należy postąpić, jeżeli chcemy zmienić stawki określone w zarządzeniu — czy trzeba aneksować wszystkie umowy i przeliczyć czynsz?
- Jak ustalić wysokość stawek czynszu?
- Jak należy przeprowadzać waloryzację stawek czynszu dzierżawy i najmu oraz kto jej dokonuje?
- Czy można odstąpić od waloryzacji, gdy jej wartość jest niższa niż koszt przesyłki?
- W jakich typach umów należy stosować płatność „z dołu”, a w jakich „z góry”?
- W jakich sytuacjach stawki czynszu mogą zostać obniżone o 50%?
- Jak należy postąpić, gdy gmina od lat stosuje te same stawki i „stare” zarządzenia — czy należy zmieniać umowy i od czego zacząć, aby działać zgodnie z przepisami?
- Czy przy umowach miesięcznych można wprowadzić kaucję w wysokości dwukrotnego czynszu?
- Czy zarządzenie o stawkach z 2013 r. powinno być co roku waloryzowane?
- Czy burmistrz może co roku wydawać zarządzenie ustalające stawki na dany rok?
- Czy dopuszczalne jest aneksowanie samej stawki czynszu?
- Czy można czasowo ustalić czynsz niższy niż umowny do czasu przystosowania terenu lub lokalu do działalności?
- Jak ustalić stawkę za dzierżawę gruntu pod parking dla prowadzącego bar szybkiej obsługi, gdy sąsiednie gminy nie mają takich stawek?
- Jak ustalić stawkę za parking w centrum miasta wydzierżawiany przez supermarket?
- Jak naliczyć czynsz za zaorane drogi i czy traktować to jako dzierżawę rolną?

Blok 3. Terminy płatności czynszu i waloryzacja

Zagadnienia programowe

- Terminy zapłaty przy różnych typach umów.
- Waloryzacja: kiedy, jak często, według jakiej podstawy.
- Umowy bez klauzuli waloryzacyjnej – możliwe działania.

Pytania

- Czy można wypowiedzieć i zawrzeć ponownie na czas określony kilka umów dzierżawy garaży zawartych na czas nieokreślony, w których brak klauzuli waloryzacji?
- Kiedy powinna nastąpić płatność za dzierżawę lub najem?
- Czy wszystkie czynsze, w tym za ogródki warzywne i tereny zielone, należy waloryzować co roku?
- Czy zapis w umowie o prawie aktualizacji wysokości czynszu nakłada obowiązek jego corocznej aktualizacji?
- Kiedy należy przeprowadzić pierwszą waloryzację, jeżeli umowę zawarto we wrześniu i przewidziano waloryzację raz w roku?
- Jak należy postępować przy dzierżawach tablic reklamowych, dróg wewnętrznych i ogródków piwnych — co powinna zawierać umowa i jak obliczać czynsz?
- Do kiedy powinien zostać uiszczony roczny czynsz, jeżeli umowę zawarto w czerwcu na okres jednego roku?
- Jakie terminy należy przyjąć do waloryzacji stawek czynszu (np. od 1 stycznia każdego roku)?
- Czy wszystkie umowy w gminie należy waloryzować w tym samym czasie?
- Czy w przypadku, gdy nie dokonano waloryzacji od stycznia, można przeprowadzić waloryzację i poinformować o niej w maju lub czerwcu w tym samym roku?
- Czy przy klauzuli o waloryzacji opartej na wskaźniku inflacji GUS należy dokonywać waloryzacji co roku?
- Czy przy braku klauzuli waloryzacyjnej w umowie i braku zgody dzierżawcy na aneks można przeprowadzić waloryzację?
- Czy czynsz należy waloryzować co roku?
- Czy dopuszczalne jest dokonanie waloryzacji czynszu wstecz (np. od początku roku), jeżeli dzierżawca zmarł w styczniu, a spadkobiercy złożyli oświadczenia w sierpniu?

Blok 4. Zasady naliczania podatku VAT i podatek od nieruchomości

Zagadnienia programowe

- Kiedy najem/dzierżawa podlega VAT; kiedy zwolnienie.
- Cele mieszkaniowe/rolne/działalność — skutki podatkowe.
- Obowiązki w podatku od nieruchomości.

Pytania

- W jakich sytuacjach przy najmie i dzierżawach należy pobierać VAT?
- Jak opodatkować VAT dzierżawę działki rolnej pod domek holenderski na cele mieszkaniowe?
- Czy w przypadku budynku mieszkalnego (po komunalizacji, poza zasobem lokali komunalnych) należy zawrzeć umowę najmu czy dzierżawy na cele mieszkaniowe i jak rozliczyć VAT?
- Jak rozumieć „VAT w rozliczeniu” — czy jest to dzierżawa rolna czy nierolnicza?
- Czy można zwolnić dzierżawcę z płatności podatku od nieruchomości?

- Czy przy zawarciu umowy dzierżawy lub najmu należy naliczyć VAT?
- Jak rozliczyć VAT przy dzierżawie gruntu na cele rolnicze wyłącznie na własne potrzeby (bez prowadzenia działalności rolniczej)?
- Jak rozliczyć VAT przy dzierżawie na cele rolne przedsiębiorcy prowadzącego na tym terenie stawy?

Blok 5. Jak przygotować nieruchomości do dzierżawy

Zagadnienia programowe

- Dobór przedmiotu (części działki, dojście, media).
- Skutki zapisów o nasadzeniach i nakładach.
- Brak wniosku o ponowną dzierżawę — co dalej.

Pytania

- Jak prawidłowo przeprowadzić wydzierżawienie części działki?
- Jakie skutki roszczeniowe i odszkodowawcze wywołują zapisy w umowie o prawie zabudowy i trwałych nasadzeniach oraz jak uregulować odpowiedzialność za szkody losowe?
- Co zrobić, jeżeli nie wpłynął wniosek o ponowną dzierżawę?
- Jak uregulować dojście do budynku, gdy jedyne dojście prowadzi przez inną działkę gminną (wygasła umowa dzierżawy na dojście) — czy należy dokonać podziału, wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu lub zastosować bezumowne korzystanie?
- Co zrobić w sytuacji, gdy po latach bezprzetargowych dzierżaw tej samej działki gmina może wydzierżawić jedynie połowę (z uwagi na budowę kanalizacji), a przez część dzierżawy mogą zostać poprowadzone media i dojazd?

Blok 6. Decyzja o wydzierżawieniu lub wynajęciu

Zagadnienia programowe

- Obiekty na gruncie (garaże, nakłady) – postępowanie przy zakończeniu umowy.
- Reklamy; użyczenie vs najem/dzierżawa.
- Kolizje wniosków a zgoda rady.

Pytania

- Jak należy postępować w sprawach dzierżaw, na których znajdują się wybudowane obiekty (np. garaże)?
- Jakie kroki powinna podjąć gmina, jeżeli umowa się kończy, dzierżawca nie chce kontynuacji, a jest właścicielem nakładów (budynku)?
- Czy reklamy należy traktować jako przedmiot dzierżawy?
- Czy przy zakończeniu długotrwałej umowy najmu (np. od 2009 r.) należy przygotować zarządzenie, wykaz (21 dni), a następnie podpisać nową umowę użyczenia?
- Czy radny może wydzierżawić grunt w gminie, w której pełni mandat, na cele ogródka działkowego oraz czy przy przedłużeniu bezprzetargowym radny powinien zostać wyłączony z głosowania?
- Czy przy wydłużeniu umowy z przetargu zawartej na rok do okresu 3 lat konieczna jest uchwała rady gminy?
- Czy mieszkaniec może złożyć do urzędu „akces” na wszystkie dzierżawy i najmy, żądając

organizowania przetargów na wszystkie nieruchomości mimo publikacji zarządzeń i wykazów?
- Jak przywrócić nieruchomość do stanu faktycznego, jeżeli na gruncie rolnym po 10 latach powstał staw?
- W jakich sytuacjach można wydzierżawić grunt bez wszczynania procedury?
- Czy przy zgodzie rady na bezprzetargowe wydzierżawienie na 5 lat wójt musi zorganizować przetarg, jeżeli w trakcie wywieszenia wykazu zgłoszą się inne osoby?
- Czy przetarg pisemny może dotyczyć wyłącznie stawki czynszu?
- Czy przy dwóch konkurencyjnych wnioskach (ogródki przydomowe vs cele parkingowe) należy ogłosić przetarg?
- Co zrobić, jeżeli po publikacji wykazu dzierżawca nie złoży wniosku i nikt inny się nie zgłosi?
- Czy można wystąpić o wydanie nieruchomości gruntowej, jeżeli na niej posadowiono róg budynku i taras za zgodą gminy?

Blok 7. Sporządzenie wykazu nieruchomości

Zagadnienia programowe

- Treść wykazu, ochrona danych, termin 21 dni.
- Relacja wykaz–uchwała–zarządzenie; ważność wykazu.
- Kilka części, różne powierzchnie, przetargi ograniczone.

Pytania

- Czy w przypadku wpływu kolejnego wniosku w czasie wywieszenia wykazu należy przeprowadzić przetarg i jak ustalić stawkę wyjściową?
- Czy dzień wywieszenia wykazu wlicza się do okresu 21 dni?
- Czy od daty wydania wykazu należy odczekać 21 dni przed podjęciem uchwały?
- Czy w wykazie należy podawać dane osobowe dzierżawcy oraz jak prawidłowo chronić dane w protokołach?
- Kiedy należy opublikować wykaz przy przedłużeniu krótkiej umowy najmu (np. z 3 miesięcy na kolejne 6)?
- Kiedy należy umieścić wykaz, jeżeli kolejna umowa na pawilon handlowy ma zostać zawarta po upływie 3-miesięcznej — czy 21 dni przed końcem poprzedniej?
- Czy należy sporządzać jeden wspólny wykaz dla dzierżawy i najmu, czy odrębne wykazy?
- Na jak długo i kiedy należy sporządzić zarządzenie z wykazem, jeżeli wniosek o wydłużenie wpływa 1,5 roku przed końcem umowy; czy lepszy jest aneks, czy nowa umowa?
- Czy po przetargu wygranym przez dotychczasowego dzierżawcę można zawrzeć umowę na 3 lata bez uchwały (jako kolejną umowę)?
- Jakie elementy powinna zawierać treść wykazu?
- Czy konieczne jest odrębne zarządzenie w sprawie podania wykazu do publicznej wiadomości?
- Czy przy wydzierżawieniu kilku części jednej działki należy wskazywać łączną powierzchnię czy osobno dla każdej części?
- Czy do wyliczenia powierzchni dzierżaw trzeba sporządzać operaty i jak ustalić klasę gruntu?
- Czy należy sporządzić wykaz, jeżeli wydzierżawiamy działkę tej samej osobie?
- Czy cykliczna jednodniowa impreza (co tydzień) wymaga ujęcia w wykazie?
- Jak postąpić, jeżeli w przetargu ograniczonym do właścicieli działek sąsiednich wniosek składa osoba niespełniająca tego kryterium?

- Czy w wykazie należy zamieszczać informację, że w przypadku jednego wniosku umowa zostanie podpisana z dotychczasowym dzierżawcą?
- Co zrobić, jeżeli w wykazie na najem nie zamieszczono adnotacji o przetargu w razie dwóch wniosków — czy ponownie ogłaszać w prasie?
- Czy przy dwóch wnioskach na ogródek przydomowy (200 m² i 300 m²) należy sporządzić dwa wykazy na różne powierzchnie, czy można wpisać powierzchnię całej działki?
- Czy można podać wykaz do publicznej wiadomości przed złożeniem wniosku przez zainteresowanego?
- Czy należy czekać z wykazem do czasu podjęcia uchwały rady, czy można wywiesić wcześniej?
- Czy można opublikować wykaz 3–4 miesiące przed końcem umowy i czy wykaz ma termin ważności?
- Czy należy obciążyć bezumowne korzystanie w przerwie między 3-miesięczną umową a nową (w oczekiwaniu na uchwałę) oraz czy w nowej umowie można nadać skutek wsteczny?
- Czy można uchwałą przeznaczyć tereny ogrodów działkowych (200/300/400 m²) na okres dłuższy niż 3 lata?
- Czy przed ogłoszeniem wykazu konieczne jest zarządzenie burmistrza?
- Czy po uchwale o umowach dłuższych niż 3 lata, w razie rezygnacji jednego dzierżawcy i nowego wniosku, należy podejmować nową uchwałę?
- Czy należy publikować informację o tym, kto będzie dzierżawcą w trybie bezprzetargowym?
- Czy przy dwóch wnioskach, gdy w wykazie przewidziano tryb bezprzetargowy, należy przejść na przetarg i przygotować nowy wykaz?
- Czy w przypadku jednostki budżetowej konieczne jest zarządzenie burmistrza przed ogłoszeniem wykazu?
- Czy w wykazie należy wskazać podmiot, który będzie dzierżawił nieruchomość?
- Czy wykaz ma termin ważności i w jakim czasie od zakończenia wykazu należy podpisać umowę?
- Czy po podaniu w wykazie powierzchni 300 m² można zawrzeć umowę na mniejszą powierzchnię?
- Jak sporządzić obszerny wykaz, jeżeli jednocześnie kończy się około 100 umów na różne cele?
- Czy można objąć kilka wykazów jednym zarządzeniem?
- Czy w przypadku rozwiązania umowy i nowego wniosku należy sporządzić nowy wykaz (do 3 lat), czy nowy najemca „wchodzi” w ramy czasowe poprzedniego wykazu?
- Czy zawsze trzeba wydawać zarządzenie w sprawie podania wykazu do publicznej wiadomości, czy wystarczy samo podanie wykazu?

Blok 8. Tryb przetargowy wydzierżawienia/wynajmowania – zasady ogólne

Zagadnienia programowe

- Kiedy wymagany jest przetarg, a kiedy można odstąpić.
- Skargi/odwołania – terminy, forma, publikacja.
- Ograniczenia udziału w przetargu, warunki dopuszczenia.

Pytania

- Czy przy umowach sezonowych do 3 miesięcy, gdy jest kilku chętnych, należy przeprowadzić przetarg jak dla umów powyżej 3 lat (mimo że u.g.n. nie reguluje wprost umów do 3 miesięcy)?
- Czy skarga na przetarg musi wpłynąć w ciągu 7 dni, czy wystarczy nadanie listu 7. dnia (liczy się data stempla pocztowego)?
- Czy skarga na czynności przetargowe oraz jej rozstrzygnięcie muszą być publikowane?

- Jak można ograniczyć udział osoby, która wpłaca wadium, wygrywa kolejne przetargi i nie podpisuje umowy?
- Dla kogo można ograniczyć przetarg w przypadku działek rolnych wydzierżawianych dotychczas na cele rolne?
- Jak sprawdzić, czy osoba przystępująca do przetargu pozostaje w związku małżeńskim?
- Czy przy wygranej jedynego uczestnika należy odczekać 7 dni na ewentualne odwołanie?
- Czy w razie braku wpłaty wadium przez uczestników należy czekać do ogłoszenia negatywnego rozstrzygnięcia?

Blok 9. Ogłoszenie o przetargu – publikacja i dokumenty

Zagadnienia programowe

- Elementy ogłoszenia i relacja: ogłoszenie–regulamin/warunki.
- Terminy publikacji (30 dni), BIP, prasa i zasięg ogłoszenia.
- Zakres oświadczeń/załączników wymaganych od uczestników.

Pytania

- Co powinno znaleźć się w ogłoszeniu o przetargu?
- Czy regulamin przetargu jest tym samym co warunki przetargu?
- Czy skoro dzierżawa nie jest „zbyciem”, można uprościć formę przetargu przez wprowadzenie regulaminu?
- Czy oświadczenie o znajomości stanu granic należy załączać do ogłoszenia?
- Czy do przeprowadzenia przetargu na dzierżawę na 5 lat konieczna jest uchwała rady?
- Kiedy należy stosować zasadę publikacji ogłoszenia 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu?
- Czy ogłoszenie w prasie ma termin ważności?
- Czy informacja w prasie powinna ukazać się każdego dnia przez 21 dni, czy wystarczy publikacja jednorazowa?
- Czy przy dzierżawie nieruchomości położonych na terenie innego państwa ogłoszenie należy opublikować także w tym państwie?
- Czy istnieje obowiązek tworzenia regulaminu przetargu?
- Czy konieczne jest oświadczenie uczestników przetargu, że zapoznali się z warunkami?

Blok 10. Przetarg – protokół, wynik, odwołania

Zagadnienia programowe

- Protokół, informacja o wyniku, zawiadomienie o podpisaniu umowy.
- Wadium: wysokość, forma wpłaty i zasady zwrotu.
- Udostępnianie protokołu a ochrona danych osobowych.

Pytania

- Co powinien zawierać protokół z przetargu?
- Czy można opublikować protokół z przetargu i gdzie należy ogłaszać wyniki zgodnie z rozporządzeniem?
- Kto powinien otrzymać protokół z przetargu: wszyscy oferenci czy tylko organ i osoba wyłoniona?

- Na jakiej podstawie można odwołać przetarg i czy część jawna oraz niejawna mogą odbyć się tego samego dnia?
- Czy publikacja w prasie wyników przetargu jest obowiązkowa?
- Czy w przetargu, w którym uczestniczą dwie osoby, w razie niepodpisania umowy przez zwycięzcę można zawrzeć umowę z drugim oferentem, czy konieczne jest ogłoszenie kolejnego przetargu?
- Jak postąpić w sytuacji drugiego wniosku na zabudowany grunt (np. domek letniskowy): czy należy zorganizować przetarg, czy można zawrzeć umowę z właścicielem nakładów, a co w razie wygranej osoby trzeciej?
- Czy mimo uchwały rady wyrażającej zgodę na kontynuację bezprzetargową należy przeprowadzić przetarg, jeżeli wpłynie drugi wniosek?
- Jak postąpić, jeżeli radny, który wygrał przetarg przed objęciem mandatu, chce obecnie przedłużyć umowę w trybie bezprzetargowym?
- Czy dopuszczalne jest przeprowadzenie przetargu ustnego ograniczonego „dla właścicieli działek sąsiednich w celu poszerzenia działki”?
- Czy można udostępnić zwycięzcy protokół zawierający dane osobowe pozostałych oferentów?
- W jakiej wysokości należy ustalać wadium i czy może ono odpowiadać równowartości jednego czynszu?
- Dlaczego wadium wpłacone gotówką jest niedopuszczalne?
- W jakim celu wymagane są oświadczenia i zgody (np. małżonka) do udziału w licytacji?
- Czy osoby, które przegrały przetarg, podpisują protokół?
- Czy osoby, które nie brały udziału w przetargu, mogą wnieść skargę?
- Czy uczestnicy przetargu mogą nagrywać jego przebieg?
- Jak należy odpowiadać na pytania przed przetargiem — indywidualnie czy przez publikację w BIP?
- Czy przetarg kończy się z chwilą ogłoszenia wyników?
- Jak ustalić wysokość wadium przy bardzo niskiej miesięcznej stawce czynszu?
- Czy zapis w ogłoszeniu, że dzierżawca powinien zapoznać się ze stanem nieruchomości, zabezpiecza gminę przed późniejszymi roszczeniami?
- Czy wadium wpłacone gotówką może zostać zwrócone w gotówce?
- Czy w protokole przetargu należy umieszczać numery PESEL uczestników?
- Czy oświadczenia członków komisji o bezstronności powinny stanowić załączniki do dokumentacji przetargu?
- Czy zawiadomienie o terminie podpisania umowy musi mieć formę pisemną?
- Czy w protokole przetargu można wskazać planowaną datę podpisania umowy?

Blok 11. Tryb bezprzetargowy wydzierżawienia lub wynajmu

Zagadnienia programowe

- Podstawy: art. 35 ust. 1b, art. 37 ust. 4 u.g.n., uchwała rady.
- Kontynuacja po przetargu vs nowa umowa; jawność i ograniczenia.
- Kolizja trybu bezprzetargowego z wielością wniosków.

Pytania

- Czy po 10-letniej dzierżawie zawartej w przetargu można zawrzeć kolejną 10-letnią umowę w trybie bezprzetargowym i czy wymagane jest uzasadnienie w uchwale?
- Czy przy dzierżawie bezprzetargowej umowę muszą podpisywać oboje małżonkowie?

- Czy za zgodą rady można zawierać umowy na czas nieokreślony w trybie bezprzetargowym?
- Jeżeli rada wyraża zgodę na dzierżawę działki pod domem, ale nie wyraża zgody na tryb bezprzetargowy i ogłaszamy przetarg, czy można ograniczyć uczestników do właściciela mieszkania?
- Czy należy publikować informację o tym, kto będzie dzierżawcą w trybie bezprzetargowym?
- Czy w razie dwóch wniosków, gdy wykaz przewidywał tryb bezprzetargowy, należy przejść na przetarg i sporządzić nowy wykaz?

Blok 12. Rozpatrywanie wniosków

Zagadnienia programowe

- Wiele wniosków na tę samą działkę – jak postępować.
- Terminy, przerwy między umowami, kolizje celów dzierżawy.
- Grunty sołeckie, liczba umów z jednym dzierżawcą.

Pytania

- Czy burmistrz może zawrzeć umowę z podmiotem, który od lat dzierżawi to samo miejsce i co roku składa wniosek, czy należy przeprowadzić przetarg?
- Jak należy postępować w sprawach dotyczących gruntów sołeckich?
- Ile umów można zawrzeć z tym samym dzierżawcą?
- Jak należy postąpić, gdy na jedną z działek są dwa wnioski: czy przeprowadzić przetarg tylko na tę działkę, a na pozostałe podpisać umowy?
- Jak rozwiązać problem z terminami, gdy data wniosku to 14.09, poprzednia umowa trwała do 01.09, uchwała ma być 21.09 i trzeba doliczyć 21 dni — czy należy nadać nowy termin?
- Czy można przedłużyć umowę, jeżeli obecny dzierżawca jest zainteresowany dalszą dzierżawą, ale pojawili się także inni chętni, czy należy przeprowadzić przetarg?

Blok 13. Koszty przygotowania nieruchomości / rodzaje umów

Zagadnienia programowe

- Dobór formy: dzierżawa, najem, użyczenie.
- Kaucje, rozliczenia i kontynuacje.

Pytania

- Jak prawidłowo sporządzić umowę dzierżawy, umowę najmu oraz umowę użyczenia?
- Czy przy kontynuacji umowy najmu lokalu należy zwrócić kaucję i naliczyć nową, czy można doliczyć różnicę, uznając poprzednią wartość na poczet nowej kaucji?

Blok 14. Wydanie przedmiotu dzierżawy/najmu; zakończenie umowy; wypowiedzenia

Zagadnienia programowe

- Ujednolicanie zapisów umów, terminy płatności.
- Zmiana stron (śmierć, wstąpienie, brak spadkobierców).
- Bezumowne korzystanie a przerwy między umowami.

Pytania

- Jakie konsekwencje niesie nieujednolicanie postanowień umów i kiedy należy ujednolicać terminy płatności?
- Czy teren wykorzystywany pod działalność handlową należy obejmować najmem czy dzierżawą?
- Czy dopuszczalne jest porozumienie trójstronne z osobą wstępującą, dotychczasowym dzierżawcą i gminą?
- Jakie ryzyka wiążą się z wydzierżawieniem gruntu użytkowanego przez gminę jako grunt Skarbu Państwa?
- Jak należy postąpić z gruntami nauczycielskimi użytkowanymi przez nauczycieli — czy trzeba podpisać nowe umowy i na jakiej podstawie grunt wraca do gminy?
- Czy umowę dzierżawy należy zawierać z obojgiem małżonków?
- Jak prawidłowo wypowiadać umowy zawarte na czas nieoznaczony (np. kwestia „daty pewnej" początku/roku dzierżawnego)?
- Czy w razie wniosku dzierżawcy o wcześniejsze rozwiązanie umowy na czas oznaczony można zawrzeć aneks skracający okres obowiązywania?
- Jak zakończyć umowę, gdy dzierżawca zmarł, a spadkobiercy nie chcą przejąć umowy?
- Czy przy zawieraniu kolejnej umowy na grunt rolny należy wymagać oświadczenia małżonka?
- Jak postąpić w razie braku postępowania spadkowego lub aktu poświadczenia dziedziczenia?
- Jak rozliczać opłaty podczas bezumownego korzystania z lokalu?
- Czy można obciążyć rolnika za bezumowne korzystanie z gruntu?
- Jak postąpić, gdy dzierżawca zmarł lub wyjechał albo zmienił się właściciel?
- Jak postąpić, gdy zmarły ma rodzinę, ale nie stwierdzono nabycia spadku?
- Jak postąpić, gdy spadkobiercy zmarłego najemcy nie opróżniają lokalu — co zrobić z wyposażeniem?
- Czy przy zawieraniu kolejnych umów w trybie przetargowym z tym samym podmiotem należy każdorazowo sporządzać protokół zdawczo-odbiorczy?
- Czy rozwiązanie umowy dzierżawy garażu po śmierci najemcy/dzierżawcy wymaga postanowienia o nabyciu spadku?
- Jak rozwiązać umowę, jeżeli wiadomo, że dzierżawca nie żyje, a rodzina nie przedstawiła aktu zgonu?

Blok 15. Obowiązki wydzierżawiającego

Zagadnienia programowe

- Standardowy zakres obowiązków właściciela/zarządcy wobec dzierżawcy/najemcy.
- Zasady reagowania na naruszenia umowy i utrzymanie nieruchomości.

Blok 16. Obowiązki dzierżawcy

Zagadnienia programowe

- Standardowe obowiązki i odpowiedzialność dzierżawcy.
- Utrzymanie i sposób korzystania z nieruchomości.
- Reagowanie na naruszenia umowy.

Blok 17. Zmiana dzierżawcy lub najemcy – aneks do umowy

Zagadnienia programowe

- Aneks vs rozwiązanie i nowa umowa.
- Zbycie nakładów/urządzeń; sukcesja gospodarstwa.
- Ciągłość tytułu prawnego a wykaz/uchwała.

Pytania

- Co zrobić, jeżeli nakłady zostały sprzedane — czy sporządzić aneks i uniknąć sporządzania nowego wykazu?
- Jak postąpić przy zmianie właściciela automatu z karmą dla ptactwa stojącego na gruncie gminnym — czy wystarczy aneks, czy rozwiązać umowę i oczekiwać na wniosek nowego nabywcy?
- Czy przy umowie dzierżawy zawartej na 3 lata tylko na męża można „przepisać" dzierżawę na żonę przez aneks, czy należy rozwiązać umowę i zawrzeć nową?
- Jak postąpić z przepisaniem umowy dzierżawy na innego dzierżawcę w związku z przejęciem gospodarstwa?
- Czy zmianę dzierżawcy należy wprowadzić aneksem, czy lepiej rozwiązać umowę i podpisać nową z nowym dzierżawcą?

Blok 18. Dzierżawa w trwałym zarządzie; zgody i opinie

Zagadnienia programowe

- Zasady gospodarowania w trwałym zarządzie.
- Wewnętrzne zgody i opinie – kiedy wymagane.
- Relacja: trwały zarząd vs dzierżawa/użyczenie.

Pytania

- Jak postępować przy dzierżawie nieruchomości objętych trwałym zarządem?
- Jakie zgody i opinie są wymagane przy wydzierżawianiu i wynajmowaniu nieruchomości?
- Czy w celu uregulowania stanu prawnego i przekazania lokali w trwały zarząd należy wydzielić lokal, sporządzić operat i ustalić opłatę, czy można pominąć wydzielanie na podstawie art. 49a pkt 2?

Blok 19. Dzierżawa gruntu rolnego i prawo pierwokupu

Zagadnienia programowe

- Prawo pierwokupu przy długotrwałych dzierżawach.
- Wpływ ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.
- Zawieranie, wypowiadanie i przedłużanie umów z rolnikami.

Pytania

- Czy w przypadku umów zawartych z gminą dzierżawcy nie przysługuje prawo pierwokupu?
- Czy dzierżawa trzyletnia kontynuowana przez dłuższy czas uprawnia do pierwokupu?
- Jak przywrócić działkę ewidencyjnie rolną, na której występowały zadrzewienia i zakrzewienia powyżej 10 lat, do funkcji rolnej?

- Jak ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego wpływa na już zawarte umowy dzierżawy?
- Jak zawierać, wypowiadać i przedłużać umowy dzierżawy z rolnikami (w tym ważne przyczyny wypowiedzenia)?
- Czy należy sumować okresy dzierżawy przy kolejnych umowach trzyletnich zawieranych jedna po drugiej i czy po 10 latach powstaje prawo pierwokupu?
- Czy przy umowie na czas nieokreślony istnieje możliwość pierwokupu lub przejścia własności gruntu na dzierżawcę?
- Jak postąpić w sprawie garażu wybudowanego w latach 70. na gruncie gminy bez umowy (płacony był podatek od nieruchomości) — czy córce spadkodawcy przysługuje prawo pierwokupu gruntu pod garażem?

Blok 20. Użyczenie nieruchomości

Zagadnienia programowe

- Kiedy użyczenie zamiast najmu/dzierżawy.
- Użyczenie i poddzierżawa przy użyczeniu.
- Trwały zarząd a użyczenie jednostkom kultury/NGO.

Pytania

- Jak postąpić po połączeniu klubu seniora (działka z budynkiem) z GOPS — czy wójt powinien ponownie użyczyć działkę lub budynek?
- Czy można oddać w trwały zarząd budynki z gruntami gminnemu ośrodkowi kultury?
- Jakie zasady należy stosować przy umowach użyczenia gruntów dla organizacji bez dochodów (fundacje, stowarzyszenia, harcerze)?
- Czy umowa użyczenia dla gminnego centrum kultury (samorządowa osoba prawna) musi mieć formę aktu notarialnego?
- Czy w razie oddania w użyczenie nowego obiektu sportowego GCKiS i planowanej poddzierżawy >3 lat na rzecz osób trzecich potrzebna jest zgoda rady gminy oraz sporządzenie i publikacja wykazu?
- Czy jeżeli gmina użyczyła zabudowaną nieruchomość miejskiemu ośrodkowi kultury (osoba prawna) i wyraziła zgodę na poddzierżawę, to przy poddzierżawie ośrodek musi sporządzić wykaz?
- Czy zgoda na podużyczanie wymaga ogłoszenia wykazu na 21 dni?
- Czy w przypadku umowy użyczenia i wniosku biorącego o zgodę na podużyczanie do wójta konieczne jest sporządzenie wykazu?

Blok 21. Bezumowne korzystanie z nieruchomości

Zagadnienia programowe

- Ustalanie wynagrodzenia i okresów; dowody.
- Waloryzacja i odsetki; komunikacja z użytkownikiem.
- „Dziury” między umowami i opodatkowanie VAT.

Pytania

- Jak ustalać okresy bezumownego użytkowania?
- Co zrobić, jeżeli zakończono umowę i nie ma możliwości podpisania kolejnej w terminie (uchwała w

toku) — czy obciążyć za bezumowne korzystanie, czy lepiej dodać aneks?
- Jak postąpić w przypadku rolnika, który bezumownie korzysta z gruntu po nieprzedłużeniu umowy z powodu zaległości — czy można naliczyć karę za bezumowne korzystanie?
- Jak obliczyć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości?
- Jak rozliczać opłaty podczas bezumownego korzystania z lokalu?
- Czy istnieje ustawowo określony okres bezumownego korzystania?
- Czy można umownie przewidzieć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200% czynszu?
- Czy należy gromadzić dowody potwierdzające bezumowne użytkowanie?
- Czy w porozumieniu o bezumownym korzystaniu wójt może zdecydować, że stawka czynszu pozostaje bez zmian?
- Jak postąpić, jeżeli dzierżawca złożył wniosek o kontynuację, ale procedury trwają po zakończeniu umowy — czy obciążać za bezumowne korzystanie?
- Czy przy braku zapisu w umowie o opłacie za bezumowne korzystanie można obciążyć użytkownika takim wynagrodzeniem?
- Czy do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie można naliczać odsetki za nieterminową płatność?
- Czy zapis o opłacie za bezumowne korzystanie w wysokości „dwukrotności stawki” może być zamieszczony w zarządzeniu określającym stawki czynszu?
- Czy przy wieloletnim bezumownym korzystaniu należy waloryzować stawkę co roku?
- Czy za bezumowne korzystanie należy co miesiąc wysyłać informację o kwocie do zapłaty?
- Jak postąpić, jeżeli dzierżawca przez lata dzierżawił grunty na ogródek przydomowy, lecz faktycznie zmienił cel i ogrodził teren masywnym murem bez zgody burmistrza?
- Jak ściągnąć należności za bezumowne korzystanie od nowego właściciela garażu postawionego bez zgody gminy, jeżeli poprzednik dokonał samowoli budowlanej i sprzedał garaż wraz z mieszkaniem?
- Czy w zarządzeniu burmistrza można określić zasady naliczania opłat za bezumowne korzystanie z mienia komunalnego oraz czy zasady te powinny być powielane w umowach; czy opłaty za bezumowne korzystanie podlegają VAT i czy należy naliczać opłatę do czasu przedłożenia aktu dziedziczenia w razie śmierci dzierżawcy?
- Jak rozliczyć przypadek ujawnienia bezumownego korzystania podczas kontroli terenowej: czy doliczać VAT, jak ustalić dzień „dowiedzenia się” (dzień kontroli czy dzień złożenia wyjaśnień/wniosku) oraz czy wynagrodzenie pomiędzy wnioskiem a podpisaniem umowy (w okresie 21 dni wykazu) podlega opodatkowaniu?

Blok 22. Regulacja zobowiązań finansowych i prawnych

Zagadnienia programowe

- Przejmowanie gruntów i nakładów za długi.
- Kompensaty za nakłady, zmiany klauzul waloryzacji.
- Sprzedaż gruntu pod pawilonami; pomoc publiczna.

Pytania

- Jakie są zasady przejmowania gruntów za długi dzierżawców?
- Jak postąpić, gdy dzierżawca nie płaci czynszu — czy można przejąć np. pawilon na poczet długu?
- Jak rozliczyć kompensatę za nakłady poniesione przez dzierżawcę na budynek przedszkola

(kompensata umowna i jednostronna)?
- Czy przy sprzedaży gruntu pod pawilonami nietrwale związanymi z gruntem (targowisko) wystarczy umowa dzierżawy na 10 lat?
- Jaką formę przyjąć przy zmianie zapisu o waloryzacji w umowie 10-letniej, w której pierwotnie nie przewidziano waloryzacji?
- Czy rozłożenie na raty lub umorzenie należności będzie pomocą de minimis dla rolnika?

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.

Terminy i szkolenia

Data: 16 grudnia 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