

UDZIELANIE BONIFIKATY OD CENY ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI PUBLICZNEJ I DOCHODZENIE ZWROTU UDZIELONEJ BONIFIKATY W AKTUALNYM STANIE PRAWNYM ORAZ W ŚWIETLE PROJEKTOWANYCH ZMIAN W PRZEPISACH. PRAKTYKA, ORZECZNICTWO POGLĄDY ORGANÓW KONTROLI

WAŻNE INFORMACJE:

- Warunki udzielania bonifikaty oraz jej wysokość, jak i dochodzenie zwrotu regulowane jest zapisami aktów prawa miejscowego. Zwykle na etapie redagowania uchwał i zarządzeń pojawiają się pierwsze problemy praktyczne w prawidłowym określeniu przesłanek, które niewłaściwie opisane mogą w późniejszym postępowaniu generować błędne decyzje. Punktem wyjścia jest zatem poznanie i zrozumienie reguł interpretacyjnych związanych z bonifikatą od ceny zbycia nieruchomości.
- Podczas proponowanego szkolenia wspólnie przeanalizujemy zagadnienia związane z udzielaniem i dochodzeniem zwrotu bonifikaty za zakup nieruchomości, z zapisami, które powinny znaleźć się w uchwale lub wprowadzaniem zmian do zapisów już w istniejących aktach. Za podstawę omawianych zagadnień będzie służyć aktualne orzecznictwo sądów oraz wystąpienia właściwych organów nadzoru i kontroli, w tym w szczególności informacja o wynikach kontroli NIK obejmującej sprzedaż przez gminy komunalnych lokali mieszkalnych.

CELE I KORZYŚCI:

- Zdobyć, uzupełnić i uporządkować wiedzę z zakresu bonifikaty stosowanej w gospodarce nieruchomościami publicznymi.
- Wyjaśnienie wątpliwości dotyczących przesłanek i zasad udzielania bonifikaty.
- Poznanie zasad dochodzenia zwrotu należności z tytułu bonifikaty.
- Poznanie i wyjaśnienie najczęściej popełnianych błędów i nieprawidłowości stwierdzanych przez sądy powszechne i Sąd Najwyższy, a także przez RIO i wojewodów w obszarze udzielania i żądania zwrotu bonifikaty od ceny zbycia nieruchomości.
- Uzyskanie odpowiedzi między innymi na pytania:
 - W jaki sposób zmieniać uchwały w zakresie obniżania stawki bonifikaty?
 - Jak stosować zmieniane stawki bonifikaty do spraw będących w toku?

PROGRAM:

Pierwszy dzień szkoleniowy

- 1. Przedstawienie i szczegółowe omówienie projektowanych zmian w przepisach obejmujących gospodarkę komunalną, w tym zbywanie lokali mieszkalnych, a w szczególności obejmujących:**
 - Zniesienie dopuszczalności udzielenia bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego.
 - Zmiany w funkcjonowaniu instytucji wstąpienia w najem lokalu mieszkaniowego po śmierci najemcy.

- 2. Uchwała lub zarządzenie o zasadach udzielania bonifikat – problemy praktyczne:**
- Konstrukcja uchwał ustalających zasady udzielania bonifikat oraz uchwał indywidualnych o zgodzie na udzielenie bonifikaty w świetle najnowszego orzecznictwa sądów – najczęściej stwierdzone błędy i nieprawidłowości.
 - Niedopuszczalne warunki oraz ograniczenia przedmiotowe i podmiotowe w uchwale o warunkach udzielenia bonifikat.
 - Zmiany uchwał dotyczących bonifikat w świetle aktualnego orzecznictwa sądów. Czy obniżenie stawek procentowych bonifikat może zostać uznane za naruszenie interesu prawnego?
 - Czy zmiana treści uchwały dotyczącej bonifikaty może naruszać prawo? - omówienie wadliwości najczęściej stwierdzanych w orzecznictwie.
- 3. Aktywność organu stanowiącego (ustalającego podstawy prawne udzielania bonifikaty) i działania organu udzielającego oraz dochodzącego zwrotu bonifikaty w dokumentach i wystąpieniach pokontrolnych Najwyższej Izby Kontroli – przedstawienie dostępnych wyników kontroli.**
- 4. Wątpliwości praktyczne dotyczące przesłanek i zasad udzielania bonifikaty:**
- Dopuszczalność udzielenia bonifikaty przy trybach zbycia innych niż zbywanie bez przetargu. Czy istnieje do tego podstawa prawna?
 - Obowiązkowa bonifikata przy zbyciu nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków – w jakich przypadkach należy zastosować bonifikatę?
 - Jak definiować zwrot „nieruchomość lub jej część wpisana do rejestru zabytków”: czy część nieruchomości np. zabytkowy park pałacowy musi być objęty bonifikatą?
 - Udzielenie bonifikaty przy sprzedaży w trybie uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a u.g.n. – omówienie aktualnej problematyki.
 - Udzielenie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego – jakie informacje i dokumenty należy poddać analizie na etapie badania podstawy udzielenia bonifikaty?
 - Sprzedaż nieruchomości na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 1 pkt 1 u.g.n.) a sprzedaż nieruchomości jako lokal mieszkalny (art. 68 ust. 1 pkt 1 u.g.n.) - praktyczne rozróżnienie podstaw do udzielenia bonifikaty w konkretnych stanach faktycznych.
 - Udzielenie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych – omówienie znaczenia celu zbycia nieruchomości jako podstawy bonifikaty oraz wymogów formalnych związanych z dokumentowaniem i potwierdzaniem istnienia tej przesłanki.

Drugi dzień szkoleniowy

- 5. Dochodzenie zwrotu należności z tytułu bonifikaty w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:**
- Zasada zapłaty pełnej ceny zbycia nieruchomości oraz zasada zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie jako reguły interpretacyjne przydatne do oceny skomplikowanych stanów faktycznych.
 - Odstąpienie od żądania zwrotu kwoty równej bonifikacie - omówienie dominujących linii orzecznictwa sądów, które może mieć istotny wpływ na kształtowanie stabilnej praktyki działania organów.
 - Żądanie od nabywcy lub jego osoby bliskiej zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie jako działanie naruszające zasady współżycia społecznego – szczegółowa analiza orzecznictwa

sądów oraz propozycje argumentacji organu dochodzącego zwrotu bonifikaty oponującej zarzutowi nadużycia prawa podmiotowego.

- Przeznaczenie nieruchomości na inny cel niż uzasadniający udzielenie bonifikaty – omówienie aktualnego orzecznictwa sądów w zakresie zmiany sposobu korzystania z nieruchomości zakupionych z bonifikatą.
- Osoba bliska a obowiązek zwrotu bonifikaty. Kto jest a kto nie jest osobą bliską i czy rodzaj umowy zawartej między osobami bliskimi ma znaczenie dla zwrotu bonifikaty? Jak oceniać umowy darowizny zawarte z małżonkami, z których tylko jedno jest osobą bliską pierwotnego nabywcy?
- Problem dziedziczenia obowiązku zwrotu bonifikaty w kontekście uzasadnienia zwrotu lub braku podstawy do żądania zwrotu – prezentacja najnowszych orzeczeń Sądu Najwyższego i sądów powszechnych.
- Zbycie nieruchomości/lokalu w drodze umowy zamiany a żądanie zwrotu bonifikaty – czy każda umowa zamiany uniemożliwia wezwanie do zwrotu bonifikaty?
- Przeznaczenie części środków ze sprzedaży lokalu na nabycie innego lokalu lub nieruchomości mieszkaniowej. Wydatki na remont, spłatę kredytu, umowy rezerwacyjne i deweloperskie a obowiązek żądania zwrotu bonifikaty – prezentacja aktualnego orzecznictwa.
- Tryb dochodzenia zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie; Jaki jest cel i znaczenie prawne żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie?
- Przedawnienie roszczenia obejmującego zwrot udzielonej bonifikaty – w jaki sposób zapobiec przedawnieniu należności gminy i jakie czynności zawieszają lub przerywają bieg tego przedawnienia.
- Sposoby zabezpieczenia zwrotu bonifikaty – w tym w szczególności poprzez wpis hipoteki w księdze wieczystej.
- Waloryzacja kwoty równej udzielonej bonifikacie – omówienie problematyki na podstawie aktualnego orzecznictwa sądów, z uwzględnieniem stwierdzonych przez sądy nieprawidłowości w działaniach organów.
- Umorzenie, rozłożenia na raty bądź odroczenia spłaty należności obejmującej kwotę równą udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

ADRESACI:

Pracownicy urzędów gmin i urzędów miast zajmujący się udzielaniem i dochodzeniem zwrotu bonifikat przy zbywaniu nieruchomości publicznych.

PROWADZĄCY:

Doświadczony trener, od 2008 roku prowadzi wysoko oceniane szkolenia z zakresu gospodarki nieruchomościami publicznymi i obrotu nieruchomościami. Absolwent aplikacji sądowej. Autor kilkudziesięciu publikacji z zakresu gospodarowania nieruchomościami publicznymi, cywilno-prawnych aspektów obrotu nieruchomościami i zamówień publicznych w gospodarce nieruchomościami.

Udzielanie bonifikaty od ceny zbycia nieruchomości publicznej i dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty w aktualnym stanie prawnym oraz w świetle projektowanych zmian w przepisach



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium online.



11-12 czerwca 2026 r.

W oba dni szkolenie w godzinach 10:00-14:00



Cena: 770 PLN netto/os. Przy zgłoszeniach do **28 maja 2026 r.** cena wynosi: **699 PLN netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

CENA zawiera:

udział w profesjonalnym szkoleniu online z możliwością zadawania pytań, materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej, certyfikat ukończenia szkolenia.

DANE

DO

KONTAKTU:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej Centrum Mazowsze
ul. Jelinka 6, 01-646 Warszawa
tel. 533 849 116
szkolenia@frdl.org.pl

DANE UCZESTNIKA ZGŁASZANEGO NA SZKOLENIE

(dane do faktury)

Nazwa i adres nabywcy

NIP Nabywcy

Nazwa i adres odbiorcy

NIP Odbiorcy

1. Imię i nazwisko uczestnika, stanowisko,
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

2. Imię i nazwisko uczestnika, stanowisko,
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

Oświadczam, że szkolenie dla ww. pracowników jest kształceniem zawodowym finansowanym w całości lub co najmniej 70% ze środków publicznych (proszę zaznaczyć właściwe)

TAK
NIE

Faktura zostanie wystawiona jako faktura ustrukturyzowana w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF).

Uwagi:

Proszę o przesłanie certyfikatu na adres mailowy:

Dokonanie zgłoszenia na szkolenie jest równoznaczne z zapoznaniem się i zaakceptowaniem regulaminu szkoleń Fundacji Rozwoju Demokracji Lokalnej zamieszczonym na stronie Organizatora www.frdl.mazowsze.pl oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przestać poprzez formularz zgłoszenia na szkolenia@frdl.org.pl do **8 czerwca 2026 r.**

UWAGA! Liczba miejsc ograniczona. O udziale w szkoleniu decyduje kolejność zgłoszeń. Zgłoszenie na szkolenie musi zostać potwierdzone przesłaniem do Ośrodka karty zgłoszenia. Brak pisemnej rezygnacji ze szkolenia najpóźniej na trzy dni robocze przed terminem jest równoznaczny z obciążeniem Państwa należnością za szkolenie niezależnie od przyczyny rezygnacji. **Płatność należy uregulować przelewem na podstawie faktury w KSeF.**

Podpis osoby upoważnionej _____