



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

Szkolenie online

TERMINY SZKOLENIA: 26-27 lutego 2026 r. 10:00-14:00

CENA: 540 zł netto za uczestnika

CELE SZKOLENIA:

Celem szkolenia jest omówienie aktualnych zagadnień prawnych w obszarze udzielania i żądania zwrotu bonifikaty od ceny zbycia nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Za podstawę szkolenia będzie służyć aktualne orzecznictwo sądów oraz wystąpienia właściwych organów nadzoru i kontroli, w tym w szczególności informacje o wynikach kontroli NIK obejmującej sprzedaż przez gminy komunalnych lokali mieszkalnych.

Uczestnicy webinarium będą mogli zaktualizować swoją wiedzę co do kierunków orzecznictwa sądów powszechnych i Sądu Najwyższego w 2024 i 2025 r., szczególnie w obszarze oceny zaistnienia przesłanek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie lub okoliczności, które uniemożliwiają skuteczne dochodzenie zwrotu.

Kolejnym elementem szkolenia będzie przedstawienie i szczegółowe omówienie planowanych i projektowanych zmian w przepisach dotyczących zbywania lokali mieszkalnych oraz udzielania bonifikaty, jak również dziedziczenia najmu lokalu mieszkalnego i nabywania lokali mieszkalnych od osoby starszej do zasobu publicznego.

PROWADZĄCY:

Doświadczony trener, od 2008 roku prowadzi wysoko oceniane szkolenia z zakresu gospodarki nieruchomościami publicznymi i obrotu nieruchomościami. Absolwent studiów doktoranckich na Wydziale Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego. Absolwent aplikacji sądowej (egzamin sędziowski złożony w 2008 roku). Autor kilkudziesięciu publikacji z zakresu gospodarowania nieruchomościami publicznymi, cywilno-prawnych aspektów obrotu nieruchomościami i zamówień publicznych.

ADRESACI:

Szkolenie jest skierowane przede wszystkim do pracowników urzędów gmin i urzędów miast zajmujących się udzielaniem i dochodzeniem zwrotu bonifikat przy zbywaniu nieruchomości publicznych.

KORZYŚCI ZE SZKOLENIA:

1. Zwiększona samodzielność i pewność w podejmowaniu działań dotyczących udzielania lub zwrotu bonifikaty

Uczestnicy nauczą się stosować i właściwie interpretować aktualne przepisy dotyczące w szczególności:

- zasad udzielania bonifikat,
- przesłanek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji,
- przesłanek pozwalających organowi na odstąpienie od żądania zwrotu,



- zwolnień z obowiązku zwrotu bonifikaty, wraz z omówieniem aktualnych kierunków wykładni tych przepisów,
- uzasadniania uchwał generalnych i indywidualnych w przedmiocie udzielania bonifikat.

Pozwoli to zwiększyć bezpieczeństwo prawne organu oraz ograniczyć ryzyko uchylenia rozstrzygnięć przez organy nadzoru lub sądy administracyjne.

2. Sprawne i skuteczne dochodzenie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie

Szkolenie wyposaży uczestników w wiedzę umożliwiającą:

- prawidłowe ustalanie, kiedy powstaje obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji,
- przygotowanie wezwania i kompletowanie dokumentacji do wykorzystania w potencjalnie prowadzonym postępowaniu sądowym,
- unikanie błędów skutkujących przedawnieniem roszczeń.

Dzięki temu właściwe organy będą mogły poprawić skuteczność odzyskiwania kwot, co do których powstał obowiązek zwrotu.

3. Umiejętność oceny ryzyka prawnego i finansowego

Uczestnicy dowiedzą się:

- jak projektować procedury udzielania bonifikat, by były zgodne z prawem i odporne na zaskarżenia,
- jakie rozwiązania dotyczące przesłanek udzielania bonifikat są obciążone największym ryzykiem prawnym,
- jak minimalizować ryzyko stwierdzenia nieprawidłowości w toku kontroli RIO i NIK, oraz w ramach sprawowania nadzoru przez właściwego wojewodę.

Pozwala to zwiększyć stabilność działania jednostki oraz pewność stosowania prawa tworzonego przez radę, sejmik lub wojewodę.

4. Przygotowanie na nadchodzące zmiany prawa

Szkolenie obejmuje omówienie projektowanych nowelizacji w obszarach dotyczących zbywania nieruchomości i udzielania bonifikaty, dzięki czemu:

- organy wiedzą, jak zmieniać się ich obowiązki,
- mogą z wyprzedzeniem aktualizować procedury,
- będą mogły uniknąć chaosu organizacyjnego w okresie bezpośrednio poprzedzającym wejście zmian w życie.

5. Praktyczne wskazówki wynikające z orzecznictwa i kontroli

Uczestnicy otrzymają:

- omówienie najnowszych orzeczeń dotyczących udzielania i zwrotu bonifikat,
- interpretacje stosowane przez organy kontroli,
- przykłady błędów popełnianych najczęściej w JST i jednostkach Skarbu Państwa.

Dzięki temu uczestnicy będą mogli działać zgodnie z najlepszymi standardami i minimalizują ryzyko stwierdzenia nieprawidłowości.

6. Doskonalenie dokumentacji i procedur wewnętrznych

Szkolenie wskaże, jak:

Udzielanie bonifikaty od ceny zbycia nieruchomości publicznej i dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty w aktualnym stanie prawnym oraz w świetle projektowanych zmian w przepisach 26-27 lutego 2026 r. Szkolenie online



- prawidłowo formułować uchwały, wezwania i oświadczenia dotyczące zagadnień udzielania i zwrotu bonifikaty,
- prowadzić ewidencję i monitorować okresy obowiązywania bonifikaty,
- dokumentować działania na potrzeby kontroli wewnętrznych i zewnętrznych.

Efektom może być większy porządek organizacyjny i pewność w zarządzaniu bieżącymi czynnościami, a także łatwiejsza współpraca z zespołami kontrolującymi i mniejsze ryzyko stwierdzania nieprawidłowości.

PROGRAM:

Pierwszy dzień szkoleniowy

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;
- Wprowadzenie prawa wieczystego użytkowania gruntu na cele budownictwa mieszkaniowego;
- Zmiany w funkcjonowaniu instytucji wstąpienia w najem lokalu mieszkaniowego po śmierci najemcy;
- Najem senioralny - nowe narzędzie prawne do nabywania lokali mieszkalnych do zasobu przy zapewnieniu dotychczasowemu właścicielowi prawa do korzystania z lokalu;

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 orzecnictwa sądów – najczęściej stwierdzane błędy i nieprawidłowości,
- Niedopuszczalne warunki oraz ograniczenia przedmiotowe i podmiotowe w uchwale o warunkach udzielenia bonifikat,
- Zmiany uchwał dotyczących bonifikat w świetle aktualnego orzecnictwa 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.
- 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.

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 objęta 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

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?
- 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

Ośrodek Wspierania Administracji Lokalnej

OWAL S.C 16-002 Dobrzyniewo Duże ul. Klubowa 2

NIP: 966-209-15-26 Regon: 200837306

tel. 577 244 311 fax 22 350 77 47 www.owal.edu.pl biuro@owal.edu.pl



- Umorzenie, rozłożenia na raty bądź odroczenia spłaty należności obejmującej kwotę równą udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

PLATFORMA SZKOLENIOWA:

- zajęcia prowadzone on-line, za pomocą specjalnej platformy internetowej, umożliwiającej komunikację pomiędzy wykładowcą a uczestnikami, pozwalającej także na zadawanie pytań wykładowcy w formie chatu,
- uczestnicy przed szkoleniem otrzymają na wskazane w karcie zgłoszeniowej adresy e-mail zaproszenia wraz z linkami do wirtualnego pokoju, w którym będą mogli wziąć udział w szkoleniu,
- platforma szkoleniowa na której odbywają się zajęcia jest dostępna przez przeglądarkę internetową w dowolnym komputerze lub przez aplikację w smartfonie.

Ośrodek Wspierania Administracji Lokalnej

OWAL S.C 16-002 Dobrzyniewo Duże ul. Klubowa 2

NIP: 966-209-15-26 Regon: 200837306

tel. 577 244 311 fax 22 350 77 47 www.owal.edu.pl biuro@owal.edu.pl



OWAL
E D U . P L

Koszt uczestnictwa w szkoleniu: **540 zł netto za uczestnika**

Cena zawiera: materiały szkoleniowe oraz zaświadczenie o ukończeniu szkolenia przesyłane na maila.

Rezygnacji można dokonać mailowo na 2 dni robocze przed planowanym terminem szkolenia.

W przypadku rezygnacji ze zgłoszonego uczestnictwa po tym terminie ośrodek może obciążyć instytucję delegującą kosztami ww. szkolenia.

KARTA ZGŁOSZENIA UCZESTNICTWA W SZKOLENIU

Dane do faktury:	Wypełnij zgłoszenie online przez stronę www.owal.edu.pl lub wyślij skan na adres: wojciech@owal.edu.pl Opiekun szkolenia: Wojciech Mioduszeński 577 244 311
Nabywca:	
Adres: NIP:	
Odbiorca (opcjonalnie):	
Adres: NIP:	

Zgłaszamy udział następujących osób w szkoleniu:

Imię i nazwisko	Wydział	e-mail uczestnika	Telefon (do kontaktu w czasie szkolenia)

Podpis osoby zgłaszającej uczestników szkolenia

Oświadczenie na potrzeby zwolnienia z podatku VAT

Oświadczam, że szkolenie dla wyżej wymienionych pracowników ma charakter usługi kształcenia zawodowego/przekwalifikowania zawodowego oraz że jest finansowane ze środków publicznych:

- w całości - zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 pkt. 29c ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2018, poz. 2174 z późn. zm.) lub
- w co najmniej 70% - zgodnie z treścią par. 3 ust. 1 pkt 14 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20.12.2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (Dz. U. z 2015 r., poz. 736).

Podpis osoby upoważnionej do zaciągania zobowiązań w imieniu zgłaszającego

Informacja dotycząca ochrony danych osobowych

Udzielanie bonifikaty od ceny zbycia nieruchomości publicznej i dochodzenie zwrotu udzielonej bonifikaty w aktualnym stanie prawnym oraz w świetle projektowanych zmian w przepisach 26-27 lutego 2026 r. Szkolenie online



- Informujemy, że administratorem powyższych danych osobowych jest spółka OWAL s.c.
- Dane osobowe zostały przekazane dobrowolnie i będą przetwarzane wyłącznie w celu przesłania zainteresowanemu informacji o usłudze.
- Twoje dane osobowe nie będą udostępniane odbiorcom danych. Jako osoba, której dane dotyczą masz prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania.
- Masz prawo do wycofania zgody w dowolnym momencie, przy czym cofnięcie zgody nie ma wpływu na zgodność przetwarzania, którego dokonano na jej podstawie przed cofnięciem zgody.
- Dane osobowe będą przetwarzane aż do ewentualnego wycofania przez Ciebie zgody na przetwarzanie danych.
- Podanie danych jest dobrowolne, ale konieczne w celu prowadzenia marketingu.
- Masz prawo dostępu do Twoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.

Oświadczenia dotyczące danych osobowych

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celach marketingowych zgodnie z art. 6 ust. 1 RODO. Zostałem/zostałam poinformowany/a, że wyrażenie zgody jest dobrowolne oraz że mam prawo do wycofania zgody w dowolnym momencie, a wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na jej podstawie przed jej wycofaniem.

podpis składającego oświadczenie

Wyrażam zgodę na otrzymywanie od OWAL s.c. informacji handlowej za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, zgodnie z ustawą o świadczeniu usług drogą elektroniczną z dnia 18 lipca 2002 roku (Dz.U. z 2002 roku, Nr 144, poz. 1204 ze zm.)

podpis składającego oświadczenie