

GZsp 0210.8.2017



**MINISTER ROLNICTWA  
I ROZWOJU WSI**

Warszawa, dnia 2019 -01- 10



**KRM-10-6-19**

Rozesłano: 22-01-2019

Przedkładam zgłoszony przez:

**Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi** dokument rządowy przeznaczony do rozpatrzenia na posiedzeniu SKRM z terminem zgłaszania uwag do dnia 28 stycznia 2019 r.

Dokument zostanie rozpatrzony pod warunkiem uzyskania aktualizacji wpisu do Wykazu prac RM.

Merytorycznie prowadzącym sprawę w Departamencie Koordynacji Procesu Legislacyjnego jest:

p. D. Mościcka-Bąk, tel. 694 6910, e-mail: dmoscick@kprm.gov.pl.

(-) M. Skowroński – Sekretarz Stałego Komitetu Rady Ministrów

KPRM



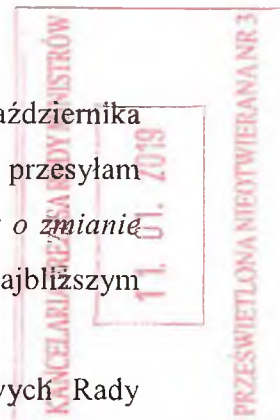
AAA497428

Pan  
**Mariusz Skowroński**  
Sekretarz  
Stałego Komitetu Rady Ministrów

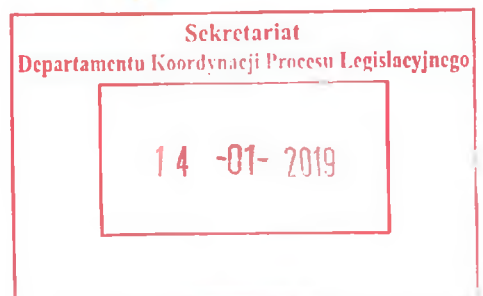
Stosownie do § 58 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm) przesyłam w załączeniu *projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw* - z uprzejmą prośbą o jego skierowanie do rozpatrzenia na najbliższym posiedzeniu Stałego Komitetu Rady Ministrów.

Projekt ustawy został ujęty w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nr UD330.

Przedkładany projekt był przedmiotem uzgodnień międzyresortowych i konsultacji publicznych. Podczas konferencji uzgodnieniowych zostały omówione uwagi zgłoszone w trakcie uzgodnień z Członkami Rady Ministrów oraz konsultacji publicznych. Większość uwag, zgłoszonych do projektu została uwzględniona. W projekcie ustawy nie zostały uwzględnione niektóre uwagi Ministra Inwestycji i Rozwoju, Ministra Finansów, Ministra Sprawiedliwości, Ministra Przedsiębiorczości i Technologii oraz Rządowego Centrum Legislacji. Wykaz tych uwag wraz ze stanowiskiem Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi znajduje się w protokole rozbieżności.



*Jan Krzysztof Ardanowski*



**Załączniki:**

- projekt ustawy, wraz z uzasadnieniem oraz OSR,
- protokół rozbieżności,
- raport z konsultacji,
- opinia o zgodności projektu ustawy z prawem Unii Europejskiej,
- wersja elektroniczna – 1 płyta CD.



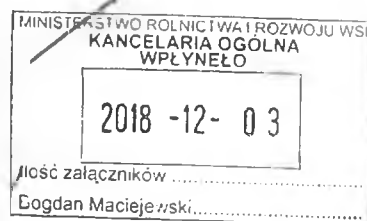
02340202223809  
RPW/87976/2018 P  
MRiRW 2018-12-03

Warszawa, dnia 28 listopada 2018 r.

Minister  
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.1787.2017/10/BP

dot.: GZ.sp.0210.8.2017 z 21.11.2018 r.



Pan Jan Krzysztof Ardanowski  
Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

### Opinia

**o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej**

Szanowny Panie Ministrze,

w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

**Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.**

Niezależnie od powyższej konkluzji zwracam uwagę, że projektowaną ustawę należy ocenić jako dążącą do złagodzenia obowiązujących obecnie przepisów ustaw regulujących zasady obrotu nieruchomościami rolnymi, tj. w szczególności ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej *ukur*) oraz ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Projektowana ustawa nie przewiduje jednak wprowadzenia zmian o charakterze systemowym w tym zakresie. Przykładowo – choć w zmienianym art. 2b ust. 1 *ukur* proponuje się skrócenie okresu, w którym nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna z 10 do 5 lat, to jednak nadal nabywca nieruchomości będący osobą fizyczną będzie zobowiązany prowadzić gospodarstwo rolne osobiście. Nadal też w przypadku nieruchomości rolnych nabytych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa będzie obowiązywał zakaz przenoszenia własności nieruchomości rolnej przez okres 15 lat od dnia nabycia, czy też obowiązek prowadzenia działalności rolniczej na nabytej nieruchomości, a w przypadku osób fizycznych – osobistego prowadzenia tej działalności, jak również zakaz ustanawiania hipoteki w tym okresie na nabytej nieruchomości rolnej. Niezmiennie obowiązywać też będą przepisy dotyczące wymogu posiadania kwalifikacji rolniczych w określonych przypadkach, obowiązku zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości rolnej na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego (czy też wchodzi w skład posiadanego gospodarstwa rolnego – w zależności od przypadku). Cały czas ograniczone pozostaną możliwości nabywania nieruchomości rolnych przez osoby prawne, gdyż zasadą nadal będzie nabywanie nieruchomości rolnych przez rolników indywidualnych. Niezmienione także

16 879432

pozostaną wymogi, których spełnienie jest konieczne dla uzyskania statusu rolnika indywidualnego, tj. m.in. wymogi posiadania kwalifikacji rolniczych, zamieszkiwania co najmniej od 5 lat w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzenia przez ten okres osobiście tego gospodarstwa. Zmianie nie ulegną również przepisy dotyczące 300-hektarowego pułapu powierzchniowego, będącego m.in. elementem definicji gospodarstwa rodzinnego i rolnika indywidualnego na gruncie *ukur* oraz warunkującego możliwość nabycia nieruchomości rolnych na gruncie *ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*.

Konkludując – nadal zatem obowiązywać będą w Polsce przepisy, które w kontekście *Komunikatu wyjaśniającego Komisji w sprawie nabywania gruntów rolnych i prawa Unii Europejskiej* z 18 października 2017 r. (Dz. Urz. UE 2017/C 350/05) należy uznać za obciążone ryzykiem uznania przez Komisję Europejską za sprzeczne z zasadą swobody przepływu kapitału, o której mowa w art. 63 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. Taki wniosek jest tym bardziej uprawniony w kontekście wszczętego przez Komisję postępowania przeciwko Polsce w systemie EU-Pilot.

MSZ wielokrotnie zwracał uwagę w toku uzgodnień międzyresortowych dotyczących projektowanej ustawy na potrzebę kompleksowej analizy obowiązującego w Polsce ustawodawstwa dotyczącego obrotu nieruchomościami rolnymi pod kątem zapewnienia zgodności jego przepisów z zasadą swobody przepływu kapitału i poszanowania zasady proporcjonalności (m.in. opinie MSZ: z dn. 11.06.2018 r., sygn. DPUE.920.1787.2017/8/BP; z dnia 11.04.2018, sygn. DPUE.920.1787.2017/5/BP oraz z dnia 1.12.2017 r., sygn. DPUE.920.1787.2017/2/BP). Powtarzanie tych uwag w niniejszej opinii nie jest zasadne, ponieważ przedłożony projekt ustawy – jak już wskazano – dąży do złagodzenia obowiązujących ograniczeń w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi.

Chociaż proponowane zmiany można oceniać pozytywnie, należy jednak pamiętać, że jedynie zmiany o charakterze systemowym, których projektowana ustawa nie zawiera, mogłyby wyeliminować ryzyko podjęcia przez Komisję Europejską dalszych działań.

*Z poważaniem*



Złoty Piór  
Ministerstwo Rolnictwa i  
Rolnictwa

**U S T A W A**

z dnia ..... 2019 r.

**o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych  
ustaw<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1405, 1496 i 1637) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1a:

a) w pkt 1 w lit. c średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d–f w brzmieniu:

„d) sprzedanych na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,

e) położonych w granicach administracyjnych miast,

f) w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości;”

b) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) udziałów we współwłasności nieruchomości, o których mowa w pkt 1;”;

2) uchyla się art. 1b;

3) w art. 2:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) „gospodarstwie rolnym” – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, w którym powierzchnia nieruchomości rolnej albo łączna powierzchnia nieruchomości rolnych jest nie mniejsza niż 1 ha;”

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawę z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa.

b) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) „osobie bliskiej” – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz pasierbów;”;

4) w art. 2a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej.”;

b) w ust. 3:

– w pkt 1:

– – lit. ca otrzymuje brzmienie:

„ca) spółkę prawa handlowego:

- której wyłącznym udziałowcem albo akcjonariuszem jest Skarb Państwa, będącą operatorem systemu przesyłowego albo posiadającą koncesję na przesyłanie paliw ciekłych, w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, z późn. zm.<sup>2)</sup>),
- która jest operatorem systemu dystrybucyjnego gazowego zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,”

– – po lit. ca dodaje się lit. cb w brzmieniu:

„cb) spółkę kapitałową lub grupę kapitałową, o której mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw energii oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 2012), w przypadku zakupu nieruchomości rolnej na cele związane z budową, modernizacją lub rozbudową mienia określonego w art. 1 ust. 2 tej ustawy,”

– – lit. e otrzymuje brzmienie:

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 650, 685, 771, 1000, 1356, 1629, 1637 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 42.

- „e) parki narodowe, w przypadku nabycia nieruchomości rolnych na cele związane z ochroną przyrody,”
- w lit. g średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. h oraz i w brzmieniu:
- „h) spółdzielnię produkcji rolnej w wyniku:
- wykonania prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 147 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285), lub
  - zbycia wkładu gruntowego przez członka tej spółdzielni,
- i) członka spółdzielni produkcji rolnej, mającego wkład gruntowy w tej samej spółdzielni, w przypadku zbycia na jego rzecz wkładu gruntowego przez innego członka tej samej spółdzielni;”
- po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:
- „1a) o powierzchni mniejszej niż 1 ha;”
- w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5–12 w brzmieniu:
- „5) na podstawie art. 118 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2017 r. poz. 2336 oraz z 2018 r. poz. 650 i 858);
- 6) na podstawie art. 17 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
- 7) na podstawie art. 125 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348);
- 8) na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126, z późn. zm.<sup>3)</sup>);
- 9) w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego;
- 10) w wyniku zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa oraz działu spadku;
- 11) w wyniku podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa handlowego;
- 12) położonej na obszarze górniczym lub terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.”

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 650, 723, 1563, 1629, 1637, 1669 i 2245.

c) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy określone w ustawie wymogi dotyczące nabywcy nieruchomości rolnej spełnia jeden z małżonków.”,

d) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty lub w innych przypadkach niż wymienione w ust. 1 i 3, może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na wniosek:

1) zbywcy nieruchomości rolnej, jeżeli:

a) wykaże, że nie było możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej podmiotom, o których mowa w ust. 1, chyba że nabycie tej nieruchomości ma nastąpić na podstawie innej niż sprzedaż czynności prawnej,

b) nabywca nieruchomości rolnej:

– zobowiąże się do prowadzenia działalności rolniczej na nabywanej nieruchomości rolnej,

– uzyska opinię właściwego ze względu na położenie nieruchomości rolnej wojewódzkiego ośrodka doradztwa rolniczego, dotyczącą zamierzonej działalności rolniczej, z wyjątkiem nabywcy nieruchomości rolnej, któremu przyznano pomoc, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020 (Dz. U. z 2018 r. poz. 627 oraz z 2019 r. poz. ...),

c) w wyniku nabycia nieruchomości rolnej nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;

2) osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:

a) posiada kwalifikacje rolnicze,

b) spełnia warunki określone w pkt 1 lit. b,

c) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości rolnej na terenie gminy, na obszarze której położona jest

jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego;

- 3) osoby fizycznej zamierzającej powiększyć gospodarstwo rolne, jeżeli:
  - a) przyznano jej pomoc, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020,
  - b) nabycie nieruchomości rolnej będzie zgodne z warunkami przyznanej pomocy, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020,
  - c) spełnia warunki określone w pkt 1 lit. b,
  - d) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości rolnej na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, wchodzących w skład posiadanego gospodarstwa rolnego,
  - e) w wyniku nabycia nieruchomości rolnej nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;
- 4) uczelni, jeżeli nieruchomość rolna:
  - a) jest niezbędna dla realizacji przez nią celów dydaktycznych lub prowadzenia badań naukowych lub prac rozwojowych,
  - b) będzie wykorzystywana na cele rolnicze;
- 5) nabywcy:
  - a) jeżeli nieruchomość rolna położona jest w obszarze rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, stanowiącej realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub w granicach linii rozgraniczających teren lokalizacji takiej inwestycji ustalonych w ostatecznej decyzji administracyjnej,



- b) który zobowiąże się do rozpoczęcia realizacji inwestycji w terminie 12 miesięcy od dnia nabycia nieruchomości rolnej,
  - c) który określi termin zrealizowania inwestycji.”,
- e) po ust. 4 dodaje się ust. 4a–4g w brzmieniu:

„4a. Uważa się, że warunek, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, został spełniony, jeżeli:

- 1) na zamieszczone przez zbywcę nieruchomości rolnej nieodpłatnie na stronie internetowej prowadzonej przez Krajowy Ośrodek ogłoszenie o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnej, zwane dalej „ogłoszeniem o nieruchomości rolnej”, nie została złożona odpowiedź przez co najmniej jednego rolnika indywidualnego, oraz
- 2) podana w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej cena nieruchomości rolnej niezabudowanej lub bez nasadzeń nie przewyższa o 50% średniej ceny gruntów rolnych dla danej klasy bonitacyjnej gruntu w danym województwie za kwartał poprzedzający dzień podania średniej ceny gruntów rolnych przez Główny Urząd Statystyczny, chyba że zbywca nieruchomości rolnej dysponuje operatem szacunkowym, z którego wynika, że cena nieruchomości rolnej przewyższa 50% średniej ceny gruntów rolnych dla danej klasy bonitacyjnej gruntu w danym województwie za kwartał poprzedzający dzień podania średniej ceny gruntów rolnych przez Główny Urząd Statystyczny.

4b. Uważa się, że odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej nie została złożona również w przypadku, gdy:

- 1) proponowana cena nieruchomości rolnej była niższa o ponad 10% niż określona w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej i nie została zaakceptowana przez zbywcę nieruchomości rolnej lub
- 2) została złożona po upływie terminu wskazanego w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej.

4c. Ogłoszenie o nieruchomości rolnej zawiera co najmniej:

- 1) oznaczenie sprzedawanej nieruchomości rolnej z podaniem danych z ewidencji gruntów i budynków dotyczących jej oznaczenia, powierzchni, klasy i rodzaju użytków rolnych oraz numeru księgi wieczystej albo zbioru dokumentów;

- 2) opis budynków i innych składników majątkowych wchodzących w skład sprzedawanej nieruchomości rolnej;
- 3) informację o przeznaczeniu sprzedawanej nieruchomości rolnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu – informację o sposobie zagospodarowania terenu i warunkach zabudowy ustalonych w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku tej decyzji – informację o ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 4) cenę nieruchomości rolnej;
- 5) termin składania odpowiedzi na ogłoszenie o nieruchomości rolnej, który nie może być krótszy niż 30 dni liczone od dnia zamieszczenia go na stronie internetowej prowadzonej przez Krajowy Ośrodek.

4d. Odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej:

- 1) zawiera co najmniej:
  - a) proponowaną cenę zakupu nieruchomości rolnej,
  - b) imię i nazwisko rolnika indywidualnego, który zamierza kupić nieruchomość rolną, wraz z podaniem adresu zameldowania na pobyt stały,
  - c) oświadczenie podmiotu składającego odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej, że jest rolnikiem indywidualnym;
- 2) składa się za pośrednictwem strony internetowej prowadzonej przez Krajowy Ośrodek lub w oddziale terenowym Krajowego Ośrodka, właściwym ze względu na położenie nieruchomości rolnej, we wskazanym w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej terminie, przy czym termin uważa się za zachowany także, jeżeli przed jego upływem odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej została nadana w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2188);
- 3) uważa się za oświadczenie woli o zamiarze zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej;
- 4) złożona w oddziale terenowym Krajowego Ośrodka, przekazywana jest niezwłocznie zbywcy nieruchomości rolnej.

4e. Zbywca nieruchomości rolnej dający ogłoszenie o nieruchomości rolnej bez zamiaru zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej jest obowiązany do naprawienia szkody, jaką poniósł:

- 1) podmiot dający odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej, przez to, że liczył na zawarcie tej umowy, jeżeli odpowiedź ta spełniała warunki określone w ust. 4d;
- 2) Krajowy Ośrodek w związku z czynnościami związanymi z zamieszczonym ogłoszeniem o nieruchomości rolnej i odpowiedzią na to ogłoszenie.

4f. Podmiot, który złożył odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej bez zamiaru zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, jest obowiązany do naprawienia szkody, jaką poniósł:

- 1) zbywca nieruchomości rolnej dający ogłoszenie o nieruchomości rolnej, przez to, że liczył na zawarcie tej umowy;
- 2) Krajowy Ośrodek w związku z czynnościami związanymi z zamieszczonym ogłoszeniem o nieruchomości rolnej i odpowiedzią na to ogłoszenie.

4g. Jeżeli wniosek, o którym mowa w ust. 4, został złożony po upływie 6 miesięcy od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 4c pkt 5, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka odmawia wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości rolnej.”,

f) po ust. 5 dodaje się ust. 5a–5c w brzmieniu:

„5a. Stronami postępowania administracyjnego w sprawie, o której mowa w ust. 4, są zbywca i nabywca nieruchomości rolnej.

5b. Wniosek, o którym mowa w ust. 4, poza elementami podania określonymi w Kodeksie postępowania administracyjnego zawiera:

- 1) oznaczenie zbywcy i nabywcy nieruchomości rolnej z podaniem ich adresów zamieszkania albo siedziby oraz w przypadku osoby fizycznej numer identyfikacyjny Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (numer PESEL) zbywcy i nabywcy nieruchomości rolnej, jeżeli został nadany, natomiast jeżeli osoba fizyczna nie posiada obywatelstwa polskiego – kod kraju, numer paszportu lub innego dokumentu tożsamości;
- 2) oznaczenie zbywanej nieruchomości rolnej według ewidencji gruntów i budynków;

- 3) uzasadnienie wniosku zawierające w szczególności cel, dla którego nieruchomość rolna jest nabywana, oraz przewidywany sposób jej wykorzystania.

5c. Do wniosku, o którym mowa w ust. 4, dołącza się:

- 1) wypis z ewidencji gruntów i budynków dla zbywanej nieruchomości rolnej;
  - 2) odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie wydane na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego dla zbywanej nieruchomości rolnej lub informację o numerze księgi wieczystej dostępnej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych ;
  - 3) zaświadczenie o przeznaczeniu zbywanej nieruchomości rolnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
  - 4) dokumenty potwierdzające spełnienie warunków do uzyskania zgody, o której mowa w ust. 4;
  - 5) oświadczenie zbywcy nieruchomości rolnej o zamiarze zbycia nieruchomości rolnej na rzecz wnioskodawcy, o którym mowa w ust. 4 pkt 2–5;
  - 6) oświadczenie zbywcy nieruchomości rolnej, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, o:
    - a) braku możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego,
    - b) ustalonej z nabywcą nieruchomości rolnej cenie sprzedaży nieruchomości rolnej.”,
- g) ust. 6 otrzymuje brzmienie:
- „6. W przypadku niewyrażenia zgody, o której mowa w ust. 4, Krajowy Ośrodek, na pisemne żądanie zbywcy nieruchomości rolnej złożone w terminie miesiąca od dnia, w którym decyzja o niewyrażeniu zgody stała się ostateczna, jest obowiązany do zakupu nieruchomości rolnej za zapłatą ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej przez Krajowy Ośrodek przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.”,
- h) po ust. 6 dodaje się ust. 6a–6d w brzmieniu:
- „6a. W przypadku gdy nieruchomość rolna jest obciążona hipoteką, Krajowy Ośrodek:

- 1) dokonuje na rzecz zbywcy nieruchomości rolnej zapłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy ceną, o której mowa w ust. 6, a sumą hipoteki, a pozostałą z tej ceny kwotę wpłaca niezwłocznie do depozytu sądowego, albo
- 2) wpłaca niezwłocznie do depozytu sądowego kwotę równą cenie, o której mowa w ust. 6, jeżeli suma hipoteki przewyższa albo jest równa tej cenie.

6b. W dniu dokonania wpłaty przez Krajowy Ośrodek do depozytu sądowego kwoty, o której mowa w ust. 6a, hipoteka wygasa.

6c. Wydanie zbywcy nieruchomości rolnej kwoty, o której mowa w ust. 6a, wpłaconej do depozytu sądowego następuje na jego wniosek za zgodą wierzycieli hipotecznych ujawnionych w księdze wieczystej w dniu nabycia nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek.

6d. Przepisu ust. 6 nie stosuje się w przypadku, gdy nie wyrażono zgody, o której mowa w ust. 4:

- 1) ze względu na niespełnienie warunku, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a lub c;
  - 2) jeżeli o jej wyrażenie wnioskował podmiot, o którym mowa w ust. 4 pkt 2–5.”,
- i) ust. 7–10 otrzymują brzmienie:

„7. Krajowy Ośrodek w terminie 2 miesięcy od otrzymania żądania zbywcy nieruchomości rolnej powiadamia go o wysokości ceny, o której mowa w ust. 6.

8. Zbywca nieruchomości rolnej w terminie miesiąca od dnia otrzymania powiadomienia, o którym mowa w ust. 7, może:

- 1) wystąpić do sądu o ustalenie ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek albo
- 2) złożyć pisemne oświadczenie o cofnięciu żądania nabycia tej nieruchomości przez Krajowy Ośrodek.

9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

10. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 2, Krajowemu Ośrodkowi przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych kosztów ustalenia ceny, o której mowa w ust. 6.”;

5) w art. 2b:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyraża zgodę, w drodze decyzji administracyjnej, na dokonanie czynności, o których mowa w ust. 2, przed upływem okresu 5 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem nabywcy nieruchomości rolnej lub interesem publicznym.”,

c) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Organem wyższego stopnia, w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w sprawach, o których mowa w ust. 3, jest minister właściwy do spraw rozwoju wsi.”,

d) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości rolnych:

1) zbywanych:

a) na rzecz osoby bliskiej,

b) w wyniku wykonania umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, jeżeli następca ten w chwili nabycia będzie rolnikiem indywidualnym,

c) na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa lub działającego na jego rzecz Krajowego Ośrodka,

d) na rzecz państwowej lub samorządowej osoby prawnej, jeżeli nieruchomość rolna jest przeznaczona na cele publiczne określone w ostatecznej decyzji o lokalizacji celu publicznego,

e) na rzecz osoby, której została przyznana pomoc, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020,

- f) na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego;
  - 2) nabytych w wyniku dziedziczenia oraz działu spadku lub zapisu windykacyjnego.”;
- 6) w art. 2c pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:
- „1) użytkownika wieczystego nieruchomości rolnej albo udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej;
  - 2) udziału we współwłasności nieruchomości rolnej.”;
- 7) w art. 3:
- a) w ust. 5 w pkt 1:
    - po lit. ba dodaje się lit. bb w brzmieniu:  
„bb) spółka lub grupa kapitałowa, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb,”
    - w lit. c średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d–f w brzmieniu:  
„d) Spółka Celowa, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. g,  
e) spółdzielnia produkcji rolnej, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. h,  
f) członek spółdzielni produkcji rolnej, o którym mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. i,”
  - b) po ust. 8 dodaje się ust. 8a w brzmieniu:  
„8a. Krajowy Ośrodek może dokonać zapłaty niespornej części ceny nieruchomości rolnej przed wystąpieniem do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości.”
  - c) ust. 9 otrzymuje brzmienie:  
„9. Sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.”
  - d) po ust. 9 dodaje się ust. 9a i 9b w brzmieniu:  
„9a. Rozwiązanie, zmiana lub odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości rolnej objętej prawem pierwokupu, o którym mowa w ust. 4, a także czynność prawna obciążająca zbywaną nieruchomość rolną, w tym ustanawiająca ograniczone prawo rzeczowe, dokonane od chwili zawarcia tej umowy do czasu upływu terminu do wykonania tego prawa przez uprawnionego, bez pisemnej zgody Krajowego Ośrodka są nieważne.

9b. Zgoda, o której mowa w ust. 1, jest wydawana w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zbywcy nieruchomości rolnej lub interesem publicznym.”,

e) dodaje się ust. 12–14 w brzmieniu:

„12. W przypadku gdy nieruchomość rolna jest obciążona hipoteką, Krajowy Ośrodek:

- 1) dokonuje na rzecz zbywcy nieruchomości rolnej zapłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy ceną nieruchomości, a sumą hipoteki, a pozostałą z tej ceny kwotę wpłaca niezwłocznie do depozytu sądowego, albo
- 2) wpłaca niezwłocznie do depozytu sądowego kwotę równą cenie nieruchomości, jeżeli suma hipoteki przewyższa albo jest równa tej cenie.

13. W dniu dokonania wpłaty przez Krajowy Ośrodek do depozytu sądowego kwoty, o której mowa w ust. 12, hipoteka wygasa.

14. Wydanie zbywcy nieruchomości rolnej kwoty, o której mowa w ust. 12, wpłaconej do depozytu sądowego następuje na jego wniosek za zgodą wierzycieli hipotecznych ujawnionych w księdze wieczystej w dniu nabycia nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek.”;

8) w art. 3a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Krajowemu Ośrodkowi działającemu na rzecz Skarbu Państwa przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577 oraz z 2018 r. poz. 398, 650, 1544, 2219 i 2244), która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha.”,

b) w ust. 2:

- w pkt 1 wyrazy „akcji dopuszczonych” zastępuje się wyrazami „akcji spółek, których akcje są dopuszczone”,
- w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) udziałów i akcji na rzecz spółki lub grupy kapitałowej, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb.”,

c) po ust. 3 dodaje się ust. 3a–3c w brzmieniu:



„3a. Rozwiązanie, zmiana lub odstąpienie od umowy sprzedaży udziałów lub akcji, objętych prawem pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, a także czynność prawna obciążająca zbywane udziały lub akcje, w tym ustanawiające ograniczone prawo rzeczowe, dokonane od chwili zawarcia tej umowy do czasu upływu terminu do wykonania tego prawa przez uprawnionego, bez pisemnej zgody Krajowego Ośrodka są nieważne.

3b. Zgoda, o której mowa w ust. 3a, jest wydawana w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zbywcy nieruchomości rolnej lub interesem publicznym.

3c. W przypadku gdy udziały lub akcje są obciążone prawem zastawu, Krajowy Ośrodek dokonuje zapłaty ceny w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wygaśnięciu zastawu, o ile zapłata ceny jest już wymagalna.”,

d) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Do prawa pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 8, 8a, 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu co do nieruchomości, z tym że termin do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu wynosi 2 miesiące od dnia wpływu do Krajowego Ośrodka zawiadomienia dokonanego przez spółkę prawa handlowego, której udziały stanowią przedmiot warunkowej umowy sprzedaży. Do zawiadomienia dołącza się:

- 1) wypisy z ewidencji gruntów i budynków dla wszystkich nieruchomości rolnych stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste spółki prawa handlowego;
- 2) odpis z ksiąg wieczystych lub zbioru dokumentów prowadzonych dla nieruchomości lub informację o numerach ksiąg wieczystych dostępnych w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych;
- 3) potwierdzone za zgodność z oryginałem bilans oraz rachunek zysków i strat spółki prawa handlowego za trzy ostatnie lata obrotowe;
- 4) aktualną listę wspólników lub akcjonariuszy oraz umowę lub statut spółki prawa handlowego;
- 5) oświadczenie zarządu spółki prawa handlowego o wysokości zobowiązań warunkowych.”,

e) dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

„5. Sądem właściwym do ustalenia ceny zbywanych akcji lub udziałów jest sąd właściwy dla siedziby spółki.

6. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w ust. 4 pkt 5, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.”;

9) w art. 3b:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. W przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tych nieruchomości za zapłatą ceny odpowiadającej ich wartości rynkowej.

2. Wartość rynkową nieruchomości rolnej Krajowy Ośrodek określa przy zastosowaniu sposobów określania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Spółka, o której mowa w ust. 1, w terminie miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia Krajowego Ośrodka o nabyciu nieruchomości rolnej może wystąpić do sądu o ustalenie ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek.”,

c) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.”,

d) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10–14 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu.”;

10) po art. 3b dodaje się art. 3c w brzmieniu:

„Art. 3c. 1. W przypadku podjęcia przez spółkę akcyjną, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, uchwały, o której mowa w art. 27 ust. 2 pkt 3a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 512 i 685), Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tych nieruchomości za zapłatą ceny odpowiadającej ich wartości rynkowej określonej przy zastosowaniu sposobów określania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

2. Spółka, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana powiadomić Krajowy Ośrodek o uchwale, o której mowa w ust. 1, w terminie miesiąca od dnia jej podjęcia. Do powiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków każdej nieruchomości rolnej stanowiącej własność spółki.

3. Spółka, o której mowa w ust. 1, w terminie miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia Krajowego Ośrodka o nabyciu nieruchomości rolnej może wystąpić do sądu o ustalenie ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek.

4. Sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

5. Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10–14 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu.”;

11) w art. 4:

a) w ust. 1:

– w pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa handlowego”;

– w części wspólnej wyrazy „równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej” zastępuje się wyrazami „ceny tej nieruchomości”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli cena, o której mowa w ust. 1, nie wynika z treści czynności prawnej, orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, wartość rynkową nieruchomości rolnej Krajowy Ośrodek określa przy zastosowaniu sposobów określania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.”,

c) ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, właściciel nieruchomości rolnej w terminie miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia Krajowego Ośrodka o nabyciu tej nieruchomości może wystąpić do sądu o ustalenie ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek. Sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nabywanej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.”,

d) w ust. 3 wyrazy „równowartość pieniężna” zastępuje się wyrazem „cena”,

e) w ust. 4:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą;”,

– w pkt 2 w lit. e średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. f–i w brzmieniu:

„f) przez spółkę lub grupę kapitałową, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb,

g) przez Spółkę Celową, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. g,

h) przez spółdzielnię produkcji rolnej, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. h,

i) przez członka spółdzielni produkcji rolnej, o którym mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. i;”,

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku wykonania umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników;”

e) po ust. 4 dodaje się ust. 4a i 4b w brzmieniu:

„4a. Rozwiązanie, zmiana lub odstąpienie od umowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, odwołanie jednostronnej czynności, o której mowa w ust. 1 pkt 2, a także dokonanie czynności prawnej obciążającej zbywaną nieruchomość rolną, w tym ustanawiającej ograniczone prawo rzeczowe, dokonane od chwili nabycia nieruchomości rolnej, o którym mowa w ust. 1, do czasu upływu terminu do złożenia oświadczenia o jej nabyciu przez Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa, bez pisemnej zgody Krajowego Ośrodka są nieważne.

4b. Zgoda, o której mowa w ust. 4a, jest wydawana w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zbywcy nieruchomości rolnej lub interesem publicznym.”

f) w ust. 5 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10–14 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu, z tym że:”

g) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Przepisy ust. 1–3, ust. 4 pkt 2 lit. b–g, ust. 4a, art. 3 ust. 10 i 11 oraz art. 3a ust. 3–6 stosuje się odpowiednio do nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha, albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, z wyłączeniem przypadku, gdy nabywcą udziałów i akcji jest Skarb Państwa. W przypadku nabycia udziałów lub akcji takiej spółki w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zawiadomienia, o którym mowa w ust. 5, dokonuje spółka po wpisaniu tego podwyższenia do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego na podstawie przepisów o Krajowym Rejestrze Sądowym.”

12) po art. 4a dodaje się art. 4b w brzmieniu:

„Art. 4b. 1. Krajowy Ośrodek może nabywać na własność Skarbu Państwa nieruchomości rolne oraz akcje i udziały w spółkach prawa handlowego, które są

właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych, jeżeli wymaga tego realizacja zadań określonych w ustawie.

2. Nabycie nieruchomości rolnych oraz akcji i udziałów, o których mowa w ust. 1, następuje po cenie odpowiadającej ich wartości rynkowej uwzględniającej ich obciążenia.

3. Przepisy art. 3 ust. 12–14 oraz art. 3a ust. 3b stosuje się odpowiednio.”;

13) w art. 6:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Do okresu, o którym mowa w ust. 1, zalicza się okres zamieszkiwania w innej gminie bezpośrednio poprzedzający zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest albo była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Za staż pracy, o którym mowa w ust. 2, uznaje się również okres pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym potwierdzony zaświadczeniem wydanym na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 1990 r. o wliczaniu okresów pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym do pracowniczego stażu pracy (Dz. U. poz. 310).”;

14) w art. 7:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest pisemne oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo.”,

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Dowodem potwierdzającym spełnienie warunku określonego w art. 5 ust. 1:

- 1) pkt 1 w zakresie dotyczącym powierzchni użytków rolnych jest pisemne oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu;
- 2) pkt 2 jest pisemne oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu.”,

c) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 5 pkt 1 lub 2, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia

w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.”;

15) w art. 8a ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Krajowy Ośrodek sprawuje nadzór nad spełnianiem zobowiązań, o których mowa w art. 2a ust. 4 pkt 1 lit. b tiret pierwsze, pkt 2 lit. b i c, pkt 3 lit. c i d, pkt 5 lit. b i c, oraz warunków, o których mowa w art. 2a ust. 4 pkt 4 lit. b i art. 2b ust. 1 i 2.”;

16) w art. 9:

a) w ust. 1:

– wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Nabycie własności nieruchomości rolnej, udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, użytkowania wieczystego oraz nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne. W szczególności nieważne jest”;

– w pkt 2 wyraz „sądu” zastępuje się wyrazami „Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Jeżeli nabywca nieruchomości rolnej:

1) w okresie, o którym mowa w art. 2b ust. 1:

a) nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, a w przypadku osoby fizycznej osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna,

b) oddał w posiadanie nabytą nieruchomość rolną bez zgody Krajowego Ośrodka,

2) nie wykonuje zobowiązania, o którym mowa w art. 2a ust. 4 pkt 1 lit. b tiret pierwsze, pkt 2 lit. c lub pkt 3 lit. d,

3) nie wykorzystuje nieruchomości na cele rolnicze, w przypadku o którym mowa w art. 2a ust. 4 pkt 4,

4) nie rozpocznie albo nie zakończy inwestycji w terminach wskazanych w art. 2a ust. 4 pkt 5 lit. b i c

– Krajowy Ośrodek może wystąpić do sądu o nabycie własności tej nieruchomości przez Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.”,

c) dodaje się ust. 4–6 w brzmieniu:

„4. W przypadku gdy nieruchomość rolna jest obciążona hipoteką, Krajowy Ośrodek:

- 1) dokonuje na rzecz zbywcy nieruchomości rolnej zapłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy ceną, o której mowa w ust. 3, a sumą hipoteki, a pozostałą z tej ceny kwotę wpłaca niezwłocznie do depozytu sądowego, albo
- 2) wpłaca niezwłocznie do depozytu sądowego kwotę równą cenie, o której mowa w ust. 3, jeżeli suma hipoteki przewyższa albo jest równa tej cenie.

5. W dniu dokonania wpłaty przez Krajowy Ośrodek do depozytu sądowego kwoty, o której mowa w ust. 4, hipoteka wygasa.

6. Wydanie zbywcy nieruchomości rolnej kwoty, o której mowa w ust. 4, wpłaconej do depozytu sądowego następuje na jego wniosek za zgodą wierzycieli hipotecznych ujawnionych w księdze wieczystej w dniu nabycia nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek.”;

17) uchyla się art. 9a.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 147 § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. W razie odpłatnego przeniesienia własności wkładu gruntowego, spółdzielni przysługuje prawo pierwokupu. Nie dotyczy to przeniesienia własności wkładu gruntowego na rzecz innego członka tej samej spółdzielni posiadającego w niej wkład gruntowy.”;

2) w art. 148 § 4 otrzymuje brzmienie:

„§ 4. Do wydzielenia równoważnego gruntu, o którym mowa w § 3, stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 908) dotyczące wymiany gruntów.”.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 91 i 1162) wprowadza się następujące zmiany:



- 1) w art. 17b po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. Notariusz jest obowiązany do przekazania wypisu aktu notarialnego przenoszącego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.”;

- 2) w art. 20 po ust. 5d dodaje się ust. 5e i 5f w brzmieniu:

„5e. Dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka, w ramach limitu wydatków, o których mowa w ust. 5, może w imieniu i na rzecz Krajowego Ośrodka, udzielać zamówień publicznych, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane, związane wyłącznie z działalnością tego oddziału terenowego Krajowego Ośrodka.

5f. W przypadku, o którym mowa w ust. 5e, do dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka stosuje się odpowiednio przepisy Prawa zamówień publicznych dotyczące kierownika zamawiającego.”;

- 3) art. 22 otrzymuje brzmienie:

„Art. 22. 1. Krajowy Ośrodek, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, może wykorzystywać mienie Zasobu do ustanawiania zabezpieczeń:

- 1) zaciąganych zobowiązań finansowych, o których mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa;
- 2) o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa.

2. Ustanowienie zabezpieczeń, o których mowa w ust. 1, może polegać w szczególności na ustanowieniu przez Krajowy Ośrodek hipoteki na nieruchomościach Zasobu.”;

- 4) w art. 24:

- a) w ust. 1 pkt 1–3 otrzymują brzmienie:

„1) w pierwszej kolejności wydzierżawienia albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych, na zasadach określonych w rozdziałach 6 lub 8, z wyłączeniem nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha oraz nieruchomości rolnych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu – w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku tej decyzji – w

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na cele inne niż rolne;

- 2) oddania mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym na zasadach określonych w rozdziale 8 i 9;
- 3) wniesienia mienia lub jego części do spółki prawa handlowego;”,

b) w ust. 5:

- wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność;”,

- w pkt 1:

- lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) jeżeli są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu – w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku tej decyzji – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych albo, jeżeli położony jest na nich cmentarz;”,

- dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) jeżeli są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu – w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku tej decyzji – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na cele związane z realizacją i rozbudową obiektów użyteczności publicznej, tworzeniem nowych miejsc pracy oraz rozwojem

lokalnym realizowanym przez jednostki samorządu terytorialnego, w tym w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;”,

c) ust. 5a otrzymuje brzmienie:

„5a. W przypadku gdy nabywca, o którym mowa w ust. 5:

- 1) przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia nieruchomości, zbył lub przeznaczył tą nieruchomość na inne cele, niż określone w umowie,
- 2) w okresie 10 lat od dnia nabycia nieruchomości, nie wykorzystał jej na cele określone w umowie

– Krajowy Ośrodek występuje do tego nabywcy z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1, natomiast od osób wymienionych w ust. 5 pkt 3, Krajowemu Ośrodkowi zwrot taki przysługuje, o ile Lasy Państwowe nie skorzystają z prawa pierwokupu. W przypadku zamiaru zbycia gruntu przez osoby, o których mowa w ust. 5 pkt 3, Lasom Państwowym przysługuje prawo pierwokupu tej nieruchomości, na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.”,

d) ust. 5c otrzymuje brzmienie:

„5c. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu, zajęte pod drogi gminne, powiatowe i wojewódzkie, grunty faktycznie wykorzystywane jako drogi oraz grunty przeznaczone na te cele w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego.”,

e) po ust. 5c dodaje się ust. 5d w brzmieniu:

„5d. Za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Krajowy Ośrodek może bez przeprowadzenia przetargu, w drodze umowy, wydzierżawić lub wynająć na rzecz:

- 1) jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na cele związane z realizacją i rozbudową obiektów użyteczności publicznej, tworzeniem nowych miejsc pracy oraz rozwojem

lokalnym realizowanym przez jednostki samorządu terytorialnego, w tym w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;

2) państwowych osób prawnych na cele związane z realizacją ich zadań statutowych.”,

f) dodaje się ust. 14 w brzmieniu:

„14. Przy przeznaczaniu nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, na cele realizacji inwestycji, w szczególności w zakresie budownictwa mieszkaniowego, Krajowy Ośrodek może prowadzić działania podnoszące walory gospodarcze tych nieruchomości, w tym działania, których wynikiem będzie przygotowanie nieruchomości do realizacji tych inwestycji, w szczególności przez scalenie, wymianę lub podział nieruchomości.”;

5) art. 24a otrzymuje brzmienie:

„Art. 24a. 1. Na wniosek organu założycielskiego lub organu nadzorującego, zaopiniowany przez Krajowy Ośrodek, minister właściwy do spraw rozwoju wsi, może wyrazić zgodę na przekazanie przez Krajowy Ośrodek nieruchomości wchodzących w skład Zasobu na wyposażenie lub doposażenie państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

2. W przypadku gdy nabywca, o którym mowa w ust. 1:

1) przed upływem 10 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości, zbył lub przeznaczył tę nieruchomość na inne cele, niż określone w umowie,

2) w okresie 10 lat nie wykorzystał jej na cele określone w umowie

– Krajowy Ośrodek występuje do tego podmiotu z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1.”;

6) po art. 24a dodaje się art. 24b w brzmieniu:

„Art. 24b. 1. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, może wyodrębnić z Zasobu nieruchomości, które wraz z innymi składnikami mienia, tworzą nierozdzielalną, zorganizowaną całość gospodarczą, o powierzchni przekraczającej 300 ha, której podział byłby nieuzasadniony ekonomicznie, zwanymi dalej „ośrodkami produkcji rolniczej”.

2. Krajowy Ośrodek gospodaruje ośrodkiem produkcji rolniczej w drodze oddania na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym na zasadach określonych w rozdziale 8 z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Krajowy Ośrodek zawiera umowę dzierżawy ośrodka produkcji rolniczej po przeprowadzeniu przetargu, w którym uczestniczyć może osoba fizyczna lub prawna która:

- 1) udokumentuje, że co najmniej przez okres 10 lat nieprzerwanie prowadziła gospodarstwo rolne o powierzchni co najmniej 100 ha;
- 2) daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej;
- 3) nie ma zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, a w szczególności nie zalega z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków gdy uzyskał on przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
- 4) nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwo umyślne określone w rozdziale XXII lub XXXVI Kodeksu karnego albo przestępstwo umyślne określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt, a w przypadku osoby prawnej żaden z członków organu zarządzającego ani nadzorczego nie został skazany prawomocnym wyrokiem za te przestępstwa;
- 5) posiada pozytywną opinię właściwego ze względu na położenie nieruchomości rolnej wojewódzkiego ośrodka doradztwa rolniczego, dotyczącą zamierzonej działalności rolniczej.

4. Umowa, o której mowa w ust. 3, jest zawierana w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz zawiera w szczególności postanowienia określające:

- 1) warunki prowadzenia działalności rolniczej na przedmiocie dzierżawy,
  - 2) przypadki powodujące możliwość wypowiedzenia umowy przed upływem okresu, na jaki została zawarta,
  - 3) przypadki powodujące zmianę wysokości czynszu,
  - 4) minimalną liczbę pracowników, jaką obowiązany będzie zatrudniać dzierżawca.”;
- 7) w art. 28 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Krajowy Ośrodek sporządza wykaz nieruchomości Zasobu przeznaczonych do sprzedaży i ogłasza go na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka, w siedzibie właściwej miejscowo izby rolniczej oraz właściwym

miejscowo urządzenie gminy przez okres 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu lub planowanym terminem sprzedaży w innym trybie niż przetarg. Wykaz może być ogłoszony w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości znajdującej się w obrębie geodezyjnym, w którym położona jest nieruchomość.”;

8) w art. 28a po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do nabywców nieruchomości, w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości.”;

9) w art. 29:

a) po ust. 1a dodaje się ust. 1aa w brzmieniu:

„1aa. Do okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, dolicza się:

- 1) okres umowy dzierżawy, z przedmiotu której wyłączono całość lub część gruntów – w przypadku wydzierżawienia na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 6 lub 7;
- 2) okres dzierżawy dotychczasowego dzierżawcy – w przypadku zmiany dzierżawcy dokonanej na podstawie art. 39c.”,

b) w ust. 2 po wyrazach „nieruchomości rolne” dodaje się wyrazy „o powierzchni od 1 ha oraz nieruchomości rolne przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na cele rolne”;

c) w ust. 3ba pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) w dniu opublikowania wykazu, o którym mowa w art. 28 ust. 1, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka posiadał udziały lub akcje w spółkach prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych lub w spółce zależnej lub dominującej, w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577 oraz z 2018 r. poz. 398, 650, 1544, 2219 i 2244), w stosunku do takiej spółki, z wyjątkiem:

- a) akcji dopuszczonych do obrotu na rynku giełdowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2018 r. poz. 2286, 2243 i 2244),

- b) akcji lub udziałów w spółce, będącej grupą producentów rolnych, o której mowa w ustawie z dnia 15 września 2000 r. o grupach producentów rolnych i ich związkach oraz o zmianie innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 1026);”,
- d) w ust. 3bb:
  - wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„Krajowy Ośrodek może organizować przetargi, o których mowa w ust. 3b, w których oprócz:”,
  - pkt 1 otrzymuje brzmienie:  
„1) rolników indywidualnych, o których mowa w ust. 3b pkt 1, może uczestniczyć również osoba, która nie spełnia jedynie wymogu dotyczącego 5-letniego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, określonego w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, w przypadku, gdy osoba ta:
    - a) w dniu ogłoszenia wykazu, o którym mowa w art. 28 ust. 1, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka ma nie więcej niż 40 lat lub
    - b) realizuje warunki określone w decyzji o przyznaniu pomocy, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020;”,
- e) w ust. 3bc pkt 2 otrzymuje brzmienie:  
„2) władają lub władały nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Krajowego Ośrodka nieruchomości tych nie opuściły albo podmioty, w których są współnikami bądź w organach których uczestniczą osoby, które władają lub władały nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Krajowego Ośrodka nieruchomości tych nie opuściły.”,
- f) w ust. 3bd w pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:  
„b) kilku nieruchomości Zasobu znajdujących się na terenie jednego obrębu ewidencyjnego.”,
- g) dodaje się ust. 6–14 w brzmieniu:

„6. Osoba, która zgłosiła zamiar uczestniczenia w przetargu, może wnieść do dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka pisemne zastrzeżenia w sprawie niedopuszczenia jej do przetargu lub dopuszczenia osoby nieuprawnionej do uczestniczenia w tym przetargu, w terminie 3 dni od dnia ogłoszenia na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka osób dopuszczonych do udziału w przetargu. Ogłoszenie zamieszcza się na co najmniej 3 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu.

7. Uczestnik przetargu może wnieść do dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka pisemne zastrzeżenia na czynności przetargowe w terminie 7 dni od dnia dokonania tych czynności.

8. Dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka rozpatruje zastrzeżenia, o których mowa w ust. 6 i 7, w terminie 7 dni od dnia ich wniesienia.

9. Dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka:

- 1) powtarza czynności przetargowe albo unieważnia przetarg – w przypadku uwzględnienia choćby jednego z zastrzeżeń, o którym mowa w ust. 6 i 7;
- 2) oddala zastrzeżenia – w przypadku ich nieuwzględnienia;
- 3) pozostawia zastrzeżenie bez rozpoznania – w przypadku jego wniesienia po terminie, o którym mowa w ust. 6 i 7, albo przez osobę inną niż osoba, która zgłosiła zamiar uczestniczenia w przetargu, lub uczestnik przetargu.

10. Rozstrzygnięcie, o którym mowa w ust. 9, doręcza się osobie, która wniosła zastrzeżenia i zamieszcza się je na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka. Uważa się, że rozstrzygnięcie, o którym mowa w ust. 9a, zostało doręczone osobie która wniosła zastrzeżenie, z dniem zamieszczenia rozstrzygnięcia na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka.

11. Na rozstrzygnięcie, o którym mowa w ust. 9, osobom, o których mowa w ust. 6 i 7, służy prawo wniesienia zastrzeżeń do Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego rozstrzygnięcia.

12. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń, o których mowa w ust. 11, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka:

- 1) utrzymuje w mocy rozstrzygnięcie dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka;



- 2) zarządza powtórzenie czynności przetargowych przez dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka albo unieważnia przetarg;
- 3) pozostawia zastrzeżenia bez rozpoznania – w przypadku wniesienia zastrzeżeń po terminie, o którym mowa w ust. 11, albo przez osobę inną niż wskazana w ust. 6 i 7, albo w przypadku stwierdzenia okoliczności, o których mowa w ust. 9 pkt 3.

13. Do obliczania terminów, o których mowa w ust. 6, 7 i 11, stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

14. Do czasu wydania rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 9, przez dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka albo rozpatrzenia zastrzeżeń przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, albo upływu terminu na wniesienie tych zastrzeżeń, umowa sprzedaży nie może zostać zawarta.”;

- 10) w art. 29a w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Umowa sprzedaży nieruchomości rolnej zbywanej na zasadach określonych w art. 29 ust. 1 i 3b lub art. 31 ust. 2 zawiera w szczególności zobowiązania nabywcy nieruchomości do:”;

- 11) art. 32a otrzymuje brzmienie:

„Art. 32a. 1. Krajowy Ośrodek, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, wydaną na uzasadniony wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka może nabywać, a na wniosek ministra właściwego do spraw rozwoju wsi – nabywa odpłatnie albo nieodpłatnie akcje lub udziały w spółkach prawa handlowego, nieruchomości lub ich części oraz przedsiębiorstwa lub zorganizowane części przedsiębiorstw w rozumieniu Kodeksu cywilnego, na własność Skarbu Państwa, jeżeli wymaga tego realizacja zadań wynikających z polityki państwa, w szczególności w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich.

2. Odpłatne nabycie, o którym mowa w ust. 1, dotyczące akcji lub udziałów w spółkach prawa handlowego, nieruchomości lub ich części oraz przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw, nie może nastąpić po cenie wyższej niż ustalona zgodnie z art. 30, pomniejszonej o kwotę równą wartości obciążeń nieruchomości.”;

- 12) w art. 38:

a) po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:

„1b. Do umowy:

- 1) dzierżawy nie stosuje się art. 695 Kodeksu cywilnego;
- 2) najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokali mieszkalnych, nie stosuje się art. 661 Kodeksu cywilnego.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Do wydzierżawienia i najmu nieruchomości, z wyłączeniem najmu lokali mieszkalnych, przepisy art. 28 i art. 29 ust. 1h stosuje się odpowiednio.”;

13) w art. 39:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Art. 29 ust. 3–3g oraz 6–14 stosuje się odpowiednio.”;

b) w ust. 2 w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) wydzierżawienie następuje w związku z wyłączeniem z przedmiotu umowy dzierżawy całości gruntów albo ich części w wyniku powstałego na tych gruntach, na podstawie art. 24 ust. 7 i 7c, trwałego zarządu, z zastrzeżeniem, że powierzchnia wydzierżawianej bez przetargu nieruchomości wyrażona w hektarach przeliczeniowych nie powinna być większa od wyłączonej z umowy dzierżawy.”;

14) w art. 39b w ust. 1 wyraz „5-krotność” zastępuje się wyrazem „30-krotność”;

15) w art. 46:

a) ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności, w tym najemców, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, Krajowy Ośrodek może nabywać nieruchomości, w tym lokale i budynki mieszkalne stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, lub realizować inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

4. Nabyte lub wybudowane lokale i budynki mieszkalne, o których mowa w ust. 3, wchodzi w skład Zasobu i mogą być sprzedawane albo wynajmowane osobom fizycznym.”,

b) dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

„5. Wynajem lokali mieszkalnych osobom innym niż najemcom, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, odbywa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21

czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. Na realizację inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego Krajowy Ośrodek może otrzymać dotacje ze środków przewidzianych na ten cel w budżecie państwa.”.

**Art. 4.** W ustawie z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 1154) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 9 w ust. 2 pkt 4 skreśla się wyrazy „użytkowanymi na cele rolne”;
- 2) w art. 11 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Dyrektor Generalny przekazuje dyrektorom oddziałów terenowych limit wydatków przeznaczonych na funkcjonowanie oddziałów terenowych Krajowego Ośrodka w danym roku obrotowym, w terminie 20 dni od dnia wejścia w życie ustawy budżetowej na dany rok.”;

- 3) po art. 14 dodaje się art. 14a w brzmieniu:

„Art. 14a. 1. Dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka, w ramach limitu wydatków, o którym mowa w art. 11 ust. 2a, może w imieniu i na rzecz Krajowego Ośrodka, udzielać zamówień publicznych, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane, związane wyłącznie z działalnością tego oddziału terenowego Krajowego Ośrodka.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, do dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka stosuje się odpowiednio przepisy Prawa zamówień publicznych dotyczące kierownika zamawiającego.

3. Każda jednostka organizacyjna Krajowego Ośrodka, zgodnie z przepisami o zamówieniach publicznych, samodzielnie sporządza:

- 1) plan postępowań o udzielenie zamówień publicznych, jakie przewiduje przeprowadzić w danym roku finansowym,
  - 2) roczne sprawozdanie o udzielonych zamówieniach publicznych – uwzględniając wydatki planowane i dokonane w ramach rocznego planu finansowego Krajowego Ośrodka, o którym mowa w art. 11 ust. 2a, oraz rocznego planu finansowego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.”;
- 4) w art. 15 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Krajowy Ośrodek, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, może wykorzystywać mienie do ustanawiania zabezpieczeń zobowiązań finansowych innych

niż te, o których mowa w ust. 1, jeżeli są związane z realizacją zadań wynikających z polityki państwa, w szczególności w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich. Krajowy Ośrodek może w szczególności ustanowić hipotekę na nieruchomościach Krajowego Ośrodka.”;

5) po art. 16 dodaje się art. 16a w brzmieniu:

„Art. 16a. 1. W celu realizacji zadań ustawowych, Krajowy Ośrodek jest uprawniony do wykorzystywania danych ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 oraz z 2018 r. poz. 650 i 1669).

2. Starosta udostępnia Krajowemu Ośrodkowi dane z ewidencji gruntów i budynków nieodpłatnie.

3. Przy udostępnianiu danych, o których mowa w ust. 2, art. 15 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 570 oraz z 2018 r. poz. 1000, 1544 i 1669) stosuje się odpowiednio.”;

6) art. 17 otrzymuje brzmienie:

„Art. 17. Krajowy Ośrodek, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, może tworzyć lub przystępować do spółki prawa handlowego oraz posiadać, obejmować lub nabywać akcje lub udziały w spółkach. Przepisu art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych nie stosuje się.”.

**Art. 5.** Do spraw dotyczących wyrażenia zgody:

- 1) przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na nabycie nieruchomości rolnych wszczętych i niezakończonych ostateczną decyzją przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem tych postępowań, które zostały wszczęte na wniosek zbywcy nieruchomości rolnej, do których stosuje się przepisy dotychczasowe;
- 2) o której mowa w art. 2b ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem sądu przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, z tym że jeżeli sprawa dotyczy zbycia lub oddania w posiadanie nieruchomości rolnej osobom, o których mowa w art.

2b ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, postępowanie umarza się.

**Art. 6.** Postępowania w sprawach dotyczących wyrażenia zgody przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na nabycie nieruchomości rolnych:

- 1) położonych w granicach administracyjnych miast,
- 2) o powierzchni mniejszej niż 1ha

– wszczęte i niezakończone ostateczną decyzją przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy umarza się.

**Art. 7.** Do okresu, przez jaki nabywca nieruchomości rolnej, która weszła w skład jego gospodarstwa rolnego, jest obowiązany prowadzić to gospodarstwo rolne, w przypadku nieruchomości rolnych nabytych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 8.** 1. Do czynności prawnych związanych z realizacją prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 3 i art. 3a ustawy zmienianej w art. 1, albo uprawnienia Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, o którym mowa w art. 3b i art. 4 ustawy zmienianej w art. 1, w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i innych czynności prawnych dokonanych przed tym dniem, a także zdarzeń prawnych, które nastąpiły przed tym dniem, stosuje się przepisy dotychczasowe, z tym że z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy art. 3 ust. 12, art. 3a ust. 3b, art. 3b ust. 5 oraz art. 4 ust. 5 i 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. Do czynności prawnych związanych z realizacją prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 147 § 2 ustawy zmienianej w art. 2, w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 9.** 1. Do przetargów na sprzedaż oraz dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ogłoszonych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, z tym że osoba, która zgłosiła zamiar uczestniczenia w przetargu, lub uczestnik przetargu mogą wnieść do dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa pisemne zastrzeżenia, o których mowa w art. 29 ust. 6 lub 7 ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, w terminie 7 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, a w przypadku wniesienia tych zastrzeżeń stosuje się odpowiednio art. 29 ust. 8–14 ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. Zastrzeżenia, o których mowa w art. 29 ust. 6 lub 7 ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, można wnieść do dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa również w przypadku przetargów zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy w terminie 7 dni od dnia wejścia w niniejszej ustawy, a w przypadku wniesienia tych zastrzeżeń stosuje się odpowiednio art. 29 ust. 8–14 ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 10.** Do zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy umów:

- 1) dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie stosuje się art. 695 Kodeksu cywilnego,
  - 2) najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokali mieszkalnych, nie stosuje się art. 661 Kodeksu cywilnego
- chyba że przed dniem wejścia w życie ustawy umowy te stały się umowami zawartymi na czas nieoznaczony.

**Art. 11.** Informacje o zamówieniach publicznych udzielonych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w 2019 r. przed dniem wejścia w życie ustawy uwzględnia się w rocznym sprawozdaniu o udzielonych zamówieniach publicznych za rok 2019 sporządzonym przez biuro Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

**Art. 12.** Jednostki organizacyjne Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa sporządzają plany postępowań o udzielenie zamówień publicznych, jakie przewidują przeprowadzić w roku 2019, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie ustawy.

**Art. 13.** Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa przekazuje dyrektorom oddziałów terenowych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa limit wydatków przeznaczonych na funkcjonowanie oddziałów terenowych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w roku 2019, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie ustawy.

**Art. 14.** Przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 32 i art. 39a ust. 1 i 8 ustawy wymienionej w art. 3 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 32 i art. 39a ust. 1 i 8 tej ustawy, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie dłużej jednak niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 15.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 1 pkt 4 lit. e, który wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

11.01.2019 r.

## Uzasadnienie

W dniu 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 585, z późn. zm.). Uchwalenie tej ustawy było niezbędne, gdyż zarówno obowiązująca ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu sprzed nowelizacji, jak i uchwalona w poprzedniej kadencji Sejmu ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nie realizowały w pełni, wyrażonej w art. 23 Konstytucji RP zasady, że podstawą ustroju rolnego jest gospodarstwo rodzinne, prowadzone przez rolnika indywidualnego. Dodatkowo, ziemia w Polsce nabywana była bardzo często w celach spekulacyjnych przez osoby, które nie były zainteresowane jej uprawą, a jedynie osiągnięciem zysku z jej sprzedaży. Powodowało to stały wzrost cen nieruchomości rolnych (na przestrzeni ponad 20 lat ceny gruntów rolnych wzrosły kilkudziesięciokrotnie, do około 40 tys. zł/ha na rynku prywatnym), przez co rolnicy mieli trudności w powiększaniu swoich gospodarstw. Należy również wskazać, że ziemia rolna powinna służyć produkcji rolnej prowadzonej przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. wprowadzone więc zostały regulacje mające na celu:

- 1) realizację konstytucyjnej zasady, że podstawą ustroju rolnego jest gospodarstwo rodzinne;
- 2) realną ochronę gruntów rolnych przed niekontrolowanym, spekulacyjnym obrotem, powodującym stały wzrost cen nieruchomości rolnych;
- 3) przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;
- 4) zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego kraju.

Zasadność wprowadzenia zmian wskazaną na wstępie ustawą o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, została potwierdzona przez przyjętą przez Parlament Europejski w dniu 27 kwietnia 2017 r. rezolucję w sprawie aktualnego stanu koncentracji gruntów rolnych w UE: jak ułatwić rolnikom dostęp do gruntów? Rezolucja ta zawiera postulaty dotyczące m.in. potrzeby zapewnienia rolnikom możliwości nabywania gruntów na powiększanie ich gospodarstw oraz konieczności zapobiegania nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. Jednym z ważniejszych jest też ten, który wzywa Komisję Europejską do rozważenia wstrzymania toczących się postępowań, których przedmiotem jest sprawdzenie zgodności z prawem Unii Europejskiej ustawowych regulacji państw członkowskich w zakresie obrotu ziemią rolną do czasu ustalenia i

opublikowania przez Komisję, wraz z państwami członkowskimi i zainteresowanymi stronami, precyzyjnego katalogu kryteriów pozwalających ustalić dopuszczalne ramy ingerencji państwa w obszar regulacji rynku obrotu nieruchomościami rolnymi. Względy, które przemawiały za przyjęciem przez Parlament Europejski rezolucji korespondują z celami i przepisami zawartymi w ustawie dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.

Parlament Europejski, podobnie jak polski ustawodawca, miał m.in. na względzie fakt, że ziemia jest zasobem, który z czasem ulega systematycznemu zmniejszaniu i jest dobrem niepomnażalnym, a stanowi ona podstawę prawa człowieka do zdrowej i wystarczającej żywności, stąd też obrót gruntami rolnymi nie może być równie swobodny jak obrót dowolną inną formą kapitału, ponieważ powierzchnia gruntów nie da się zwiększyć. Przyjmując rezolucję miano również na względzie, że grunty są wykupywane w wielkich ilościach przez inwestorów niezwiązanych z rolnictwem, a spekulacja gruntami powoduje wzrost cen gruntów oraz uniemożliwia zwiększanie powierzchni małych i średnich gospodarstw, niezbędnej do ich dalszego funkcjonowania. Po ponad dwóch latach od wejścia w życie ustawy, można jednoznacznie stwierdzić, że zakładane przy wprowadzaniu w życie nowych regulacji cele są realizowane, zgodnie z założeniami.

Szczególne uwagę należy zwrócić na skutki zmian wprowadzonych w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1405, z późn. zm.). Nie potwierdziły się obawy przeciwników przyjętych rozwiązań prawnych, że ustawa całkowicie „zamrozi” obrót ziemią rolną. Obrót nieruchomościami rolnymi funkcjonuje i odbywa się głównie między rolnikami indywidualnymi. Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości w 2017 r. w obrocie prywatnym doszło do 57 492 tys. transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych, natomiast w 2016 r. było tych transakcji 69 788 (spadek o ponad 17%). Podkreślenia również wymaga, że wprowadzenie obostrzeń w obrocie nieruchomościami rolnymi uniemożliwiło nabywanie gruntów rolnych przez podmioty, których zasadnicza aktywność życiowa i zawodowa ma miejsce poza rolnictwem, a które kupowały ziemię w celach spekulacyjnych, albo zakup ten traktowały jako formę lokaty kapitału. Wprowadzone zmiany przyczyniły się też do zahamowania wzrostu cen nieruchomości rolnych. Na rynku prywatnym ceny te ustabilizowały się. W II kwartale 2016 r. cena 1 ha użytków rolnych wynosiła 39 429 zł, podczas gdy w II kwartale 2018 r. 44 252 zł (dane wg GUS). Rocznie cena 1 ha wzrosła więc o około 6%.

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, we współpracy z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa (wcześniej z Agencją Nieruchomości Rolnych), prowadziło stały



monitoring tego, czy wprowadzone zmiany faktycznie realizują cele ustawowe. W ramach tego monitoringu szczegółowo przeanalizowane zostały wpływające do Ministerstwa propozycje w zakresie zmian przepisów dotyczących obrotu oraz gospodarowania nieruchomościami rolnymi. Propozycje te zostały zgłoszone przez organizacje rolnicze m.in. Federację Związków Pracodawców-Dzierżawców i Właścicieli Rolnych, Krajową Radę Izb Rolniczych, NSZZ RI Solidarność, Europejski Fundusz Rozwoju Wsi Polskiej, organizacje branżowe (Polski Związek Firm Deweloperskich, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Związek Banków Polskich), uczelnie publiczne (Uniwersytet Jagielloński i SGGW), jednostki samorządu terytorialnego, a także osoby fizyczne i prawne oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

Zawarte w projekcie ustawy propozycje nowych regulacji lub zmian obowiązujących przepisów stanowią odzwierciedlenie doświadczeń w stosowaniu obowiązujących przepisów lub wiążą się z realizacją postulatów zgłaszanych przez środowiska rolnicze. W szczególności, nie zmieniając wprowadzonego ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości ZWRSP oraz o zmianie niektórych ustaw wymogu, zgodnie z którym, nabywcą nieruchomości rolnej może być, co do zasady, rolnik indywidualny, zdecydowano o wprowadzeniu rozwiązań, które będą miały na celu złagodzenie dotychczas obowiązujących ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi.

## **I. Zmiany w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego**

1) zmiany w pkt 1 mają na celu rozszerzenie katalogu przypadków wyłączających stosowanie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej UKUR). Umożliwione zostanie swobodne zbywanie nieruchomości rolnych nabytych z ZWRSP przez najemców domów, lokali mieszkalnych i budynków gospodarczych, stanowiących tzw. „grunty niezbędne”, ogródki przydomowe, a także gruntów położonych w granicach administracyjnych miast oraz nieruchomości rolnych stanowiących stawy rybne. Obecnie jeżeli nieruchomości te mają powierzchnię co najmniej 0,3 ha, to do ich zbycia stosuje się przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co często uniemożliwia np. nabycie mieszkania wraz z ogródkiem przydomowym przez osoby niezwiązane z rolnictwem. Wyłączenie stosowania przepisów ustawy w odniesieniu do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast wynika z racji przeznaczenia takich nieruchomości, co do zasady do zainwestowania miejskiego, w szczególności pod budownictwo mieszkaniowe, czy też inwestycje towarzyszące. Uwzględniając postulaty środowiska rybackiego oraz Ministra Gospodarki

Morskiej i Żeglugi Śródlądowej, ze względu na specyfikę działalności, wyłączono spod przepisów ustawy, grunty pod stawami rybnymi. Zgodnie z projektowanym art. 1a pkt 2 UKUR przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie będą miały zastosowania nie tylko do nieruchomości rolnych wymienionych w pkt 1 tego przepisu, ale także do udziałów we współwłasności tych nieruchomości, co również ma na celu ułatwienie ich nabycia. Kodeks cywilny regulujący współwłasność rzeczy nie posługuje się pojęciem „części udziałów”, a jedynie pojęciem „udziałów”, które określa się ułamkiem. Nawet jeżeliby pozostawić określenie „część udziałów” to i tak byłby to udział, który należałoby określić ułamkiem. Uzasadnienie to znajduje zastosowanie także w przypadku zmiany art. 1a pkt 2.

2) uchylenie art. 1b wiąże się z wprowadzeniem art. 1a pkt 1 lit. e, którym, jak już wspomniano, wyłączono spod przepisów ustawy nieruchomości położone w granicach administracyjnych miast. Uchylony art. 1b również wyłączał przepisy ustawy odnośnie nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miast, jednakże w węższym zakresie, jedynie w przypadkach wskazanych w tym przepisie.

3) poprawkami w pkt 3 dokonano zmian w słowniczku znajdującym się w art. 2 UKUR. W lit. a, celem wyjaśnienia pojawiających się wątpliwości, wyraźnie stwierdzono, że za „gospodarstwo rolne” uznaje się gospodarstwo, w którym łączna powierzchnia wszystkich nieruchomości rolnych wynosi 1 ha i nie ma wymogu, żeby co najmniej jedna nieruchomość miała 1 ha powierzchni. Natomiast w lit. b proponuje się rozszerzenie kręgu osób bliskich o rodzeństwo rodziców oraz pasierba. W praktyce zdarzają się sytuacje, w których brak jest innych uprawnionych do nabycia nieruchomości rolnych niż wskazane osoby. Zmiana spełnia oczekiwania rolników w tym zakresie.

4) zmiana w pkt 4 lit. a związana jest ze zmianą wprowadzaną literą c. Zmiana w lit. b tiret pierwszy umożliwia nabywanie nieruchomości rolnych przez spółkę prawa handlowego, będącą operatorem systemu dystrybucyjnego gazowego zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne oraz spółkę kapitałową lub grupę kapitałową, o której mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw energii oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych, w przypadku zakupu nieruchomości rolnych na cele związane z budową, modernizacją lub rozbudową mienia określonego w art. 1 ust. 2 tej ustawy, parki narodowe na cele związane z ochroną przyrody, na podstawie również innych zdarzeń prawnych niż umowa sprzedaży.

Dodatkowo proponowana zmiana potwierdza także, że nabycie nieruchomości rolnych przez spółdzielnię produkcji rolnej może nastąpić w wyniku wykonania przysługującego jej prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 147 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, a także umożliwia nabycie członkowi takiej spółdzielni nieruchomości stanowiącej wkład od innego członka.

Z kolei zmiana w pkt 4 lit. b tiret drugi uwzględnia postulowane zarówno w uzgodnieniach społecznych jak i międzyresortowych złagodzenie rygorów ustawy w odniesieniu do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha. Wychodzi ona również naprzeciw wynikającej z programów rządowych potrzeby osiedlania na obszarach wiejskich osób niezwiązanych z rolnictwem, a zajmujących się świadczeniem szeroko pojętych usług na rzecz lokalnych środowisk, co przyczynia się do rozwoju obszarów wiejskich w ramach zwartej zabudowy wiejskiej, a zarazem umożliwia rolnikom indywidualnym pozyskanie środków pieniężnych na rozwój prowadzonych gospodarstw rodzinnych. Wymaga dodatkowo zaznaczenia, że obrót takimi nieruchomościami dotyczy w większości przypadków nieruchomości rolnych, które faktycznie stanowią nieruchomości nie mające znaczenia dla poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych, a które położone są wśród zabudowy mieszkaniowej i nabywane są w celu realizacji zabudowy jednorodzinnej.

Zmiana wprowadzana w pkt 4 lit. b tiret trzeci rozszerza katalog przypadków uprawniających do nabycia nieruchomości rolnych, bez potrzeby ubiegania się o uzyskanie zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Przepis ten będzie dotyczył nabycia nieruchomości rolnej:

- 1) na podstawie art. 118 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników;
- 2) na podstawie art. 17 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 3) na podstawie art. 125 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 4) na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
- 5) w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego;
- 6) w wyniku zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa oraz działu spadku;
- 7) w wyniku podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa handlowego,
- 8) położonej na obszarze górniczym lub terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

Zmiana wprowadzona w pkt 4 lit. c ma na celu doprowadzenie do zgodności przepisów UKUR z rozwiązaniami przyjętymi w ustawie z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i

opiekuńczy oraz wyeliminowanie sytuacji takich jak np. brak możliwości zawarcia umowy o dożywocie. Dodatkowo zaznaczyć należy, iż jest ono spójne z jednym z podstawowych założeń ustawy stanowiących, iż ograniczenia obrotu nie dotyczą osób bliskich do których zalicza się małżonków.

Natomiast w pkt 4 lit. d-f proponuje się rozszerzenie katalogu podmiotów i przypadków, w których możliwe będzie nabycie nieruchomości rolnej za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR, jak również doprecyzowanie trybu uzyskania zgody na nabycie nieruchomości rolnej. Wprowadzane przepisy mają ułatwić nabywanie nieruchomości rolnych przez osoby zapewniające należyte prowadzenie działalności rolniczej. Zawierają one również uregulowania mające na celu realne wykazanie, że nie było możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolników indywidualnych. Warunek braku możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego, będzie mógł być spełniony, w przypadku zamieszczenia nieodpłatnie na stronie internetowej prowadzonej przez KOWR ogłoszenia zbywcy o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnej. Dodatkowo w projektowanych przepisach zobowiązano wyraźnie zbywcę i nabywcę do składania oświadczeń co do zamiaru zbycia nieruchomości rolnej i jej rolniczego wykorzystania, co wiąże się z tym, iż stają się oni stronami postępowania o wyrażenie zgody przez Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej. Ponadto zrezygnowano z dawania przez nabywcę nieruchomości rolnej rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej na rzecz zobowiązania się przez niego do prowadzenia działalności rolniczej na nabywanej nieruchomości oraz uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego ośrodka doradztwa rolniczego. W przepisach szczegółowo wskazano jakie informacje niezbędne należy przedstawić we wniosku, a także jakie dokumenty należy do wniosku dołączyć. Postępowanie w tym zakresie będzie bardziej przejrzyste i wyeliminuje wątpliwości uczestników odnośnie sposobu wykazania spełnienia przesłanek uzyskania zgody.

W pkt 4 lit. g-h doprecyzowano kiedy KOWR dokonuje zapłaty za nabywaną nieruchomość rolną oraz w jakich przypadkach żądanie nabycia nieruchomości rolnej przez KOWR nie przysługuje. Celem tej regulacji jest zapobieżenie przypadkom, w których właściciele nieruchomości rolnych będą domagać się ich nabycia przez KOWR, w związku z tym że wskazany przez nich kandydat na nabywcę nie spełniał kryteriów uzyskania zgody.

W pkt 4 lit. i wydłużono z 1 do 2 miesięcy okres na powiadomienie przez KOWR zbywcy nieruchomości rolnej o wysokości równowartości pieniężnej tej nieruchomości. Termin 1 miesiąca był bowiem zbyt krótki na sporządzenie wyceny nieruchomości.

5) zgodnie z regulacją zaproponowaną w pkt 5 lit. a nabywca nieruchomości rolnej, przez okres 5 lat a nie jak dotychczas 10 lat zobowiązany będzie do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość oraz nie będzie mógł przez ten okres zbyć oraz oddać w posiadanie nieruchomości rolnej. Zmiana ta została wprowadzona z inicjatywy organizacji rolniczych, które uznały, że okres 10 lat jest zbyt długi.

Zgodę na oddanie nieruchomości w posiadanie lub jej zbycie, zgodnie ze zmianą dokonaną w pkt 5 lit. b, wydawał będzie Dyrektor Generalny KOWR w drodze decyzji administracyjnej a nie sąd. Ma to na celu, aby wszystkie zgody na nabycie nieruchomości rolnej były wydawane przez jeden organ, co spowoduje ujednoczenie praktyki w tym zakresie, a także sprawi, że uzyskanie takiej zgody będzie prostsze i tańsze.

Zgodnie z regulacją, o której mowa w pkt 5 lit. c, organem wyższego stopnia, w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w tych sprawach będzie minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Natomiast w pkt 5 lit. d, doprecyzowane zostały przypadki, w których nabywca będzie mógł zbyć lub oddać w posiadanie nieruchomość rolną przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia bez uzyskania zgody, o której mowa w pkt 5 lit. b. Jednocześnie należy wskazać, że wprowadzenie obowiązku osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego ma na celu zapewnienie aby nieruchomości rolne były nabywane przez osoby fizyczne, które utrzymują się z rolnictwa, przede wszystkim rolników indywidualnych. Wymóg osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego dotyczy wyłącznie osób fizycznych i ma służyć wykorzystywaniu nieruchomości rolnej zgodnie z ich przeznaczeniem. Pozostałe podmioty mają obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego. Decydując się na zakup nieruchomości rolnej osoba fizyczna oraz osoba prawna ma zamiar osiągnięcia korzyści z prowadzenia działalności rolniczej na tej nieruchomości. Sam wymóg rolniczego wykorzystania nieruchomości rolnej nie zapobiega spekulacji nieruchomościami, czy też nadmiernej koncentracji własności nieruchomości, gdyż bez wymogu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego grunty rolne mogłyby być nabywane tylko jako lokata kapitału, a jednocześnie służyć osiągnięciu dochodu z ich wydzierżawiania. Powodowałoby to wzrost cen nieruchomości na rynku. Projektowane rozwiązanie natomiast gwarantuje, że nabywcami nieruchomości rolnej nie będą osoby, których celem nie jest prowadzenie gospodarstwa rolnego, a uzyskanie pewnych określonych korzyści (przede wszystkim finansowych), wiążących się z własnością takich nieruchomości (np. dotyczących preferencyjnych zasad ubezpieczeń społecznych czy związanych z lokatą kapitału). Wprowadzenie obowiązku osobistego prowadzenia gospodarstwa jest niezbędne do osiągnięcia celów ustawy, na które składają się zagwarantowanie, że grunty rolne będą rzeczywiście wykorzystywane do celów

rolniczych, jak również zapewnienie właściwego zagospodarowania ziemi rolnej poprzez zachętę do długoterminowych inwestycji.

6) zmiana w pkt 6 polega na doprecyzowaniu art. 2c UKUR, który wskazuje, w jakich przypadkach odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy ustawy dotyczące nabycia nieruchomości rolnej. Za zbędne uznano, że przepisy te stosuje się odpowiednio do nabycia części udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej oraz części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej (z uwagi, że znajdują zastosowanie do nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej jak i udziału we współwłasności nieruchomości rolnej). Odpowiednie zastosowanie mają wyjaśnienia zawarte w punkcie 1 dot. pojęcia „części udziałów”.

7) regulacja w pkt 7 lit. a polega na rozszerzeniu przypadków wyłączających stosowanie prawa pierwokupu dzierżawcy oraz KOWR. Katalog ten został uzupełniony o nabycie nieruchomości przez podmioty, którym przyznano możliwość nabywania nieruchomości rolnych, bez potrzeby ubiegania się o zgodę Dyrektora Generalnego KOWR. Dotyczy to w szczególności Spółki Celowej o której mowa w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w pewnych przypadkach spółki kapitałowej lub grupy kapitałowej, o której mowa w ustawie o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw energii oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych, a także spółdzielni produkcji rolnej, czy też członka spółdzielni produkcji rolnej.

W pkt 7 lit. b zaproponowano natomiast regulację umożliwiającą KOWR dokonania zapłaty niespornej części ceny nieruchomości, przed wystąpieniem do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości. Kwestia związana z postępowaniem KOWR odnośnie zapłaty ceny w przypadku kwestionowania wartości nieruchomości nie była uregulowana, stąd też KOWR często dokonywał zapłaty kwoty wskazanej w umowie warunkowej, pomimo, że sąd uznawał później, że była ona rażąco odbiegająca od jej wartości rynkowej; KOWR miał problemy z odzyskaniem różnicy ceny nieruchomości.

Zmiana w pkt 7 lit. c ma charakter doprecyzowujący, wskazano w nim, że sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej, a nie tak jak dotychczas, „cenę nieruchomości rolnej”.

Regulacja zaproponowana w pkt 7 lit. d ma na celu zapobieżenie przypadkom rozwiązania, zmiany, czy też odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, a także dokonywania obciążeń zbywanej nieruchomości, w tym ustanawiania ograniczonego prawa rzeczowego, w przypadku zamiaru KOWR skorzystania z prawa pierwokupu tej nieruchomości.

W praktyce zdarzały się przypadki, że strony umowy sprzedaży dowiadując się o planowanym przez KOWR skorzystaniu z prawa pierwokupu nieruchomości próbowały w szczególności odstąpić od umowy. Powodowało to, że działania podejmowane przez KOWR, pomimo nakładu pracy, ostatecznie okazywały się bezskuteczne. Należy przy tym zauważyć, że ograniczenia w zakresie możliwości rozwiązania, zmiany lub odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości rolnej objętej prawem pierwokupu mają charakter czasowy, krótkotrwały, są natomiast niezbędne do skutecznej realizacji przez KOWR prawa pierwokupu oraz prawa nabycia nieruchomości rolnych i do tego, aby uprawnienia te nie były pozorne. Z uwagi na krótkotrwały, przejściowy charakter ograniczenie to nie narusza istoty prawa własności. Dodatkowo zaznaczenia wymaga, iż mając na uwadze różne losowe sytuacje mogące doprowadzić do tego, że dla którejś ze stron zawarcie umowy utraciło już znaczenie lub mogłoby spowodować niekorzystne skutki, w projektowanej regulacji zawarto przepis umożliwiający odstąpienie od takiej umowy za zgodą KOWR, wskazując jednocześnie w jakich przypadkach taka zgoda może być wydana.

W pkt 7 lit. e określono sposób postępowania KOWR w przypadku korzystania z prawa pierwokupu w sytuacji, gdy nieruchomość rolna obciążona jest hipoteką. Kwestie te nie były dotychczas uregulowane, często zdarza się, że hipoteka ustanawiana jest celowo, żeby zniechęcić KOWR do skorzystania z przysługującego mu prawa pierwokupu. Wymaga w tym miejscu zaznaczenia, że mając na uwadze konieczność zabezpieczenia praw wierzycieli hipotecznych, których wierzytelności zabezpieczają hipoteki ustanowione na nieruchomości, wprowadzona została zasada, iż cena zbycia nieruchomości wpłacana jest do depozytu sądowego. Zaznaczyć należy, że nie stanowi to żadnego ograniczenia praw wierzycieli do zaspokojenia wierzytelności gdyż dochodzi tu wyłącznie do zmiany sposobu zabezpieczenia z rzeczowego na pieniężny co, z uwagi na brak konieczności prowadzenia postępowania związanego ze sprzedażą nieruchomości, przyczynia się jednocześnie do skrócenia procedury uzyskania świadczenia pieniężnego i może przyczynić się do uzyskania wyższej sumy zaspokojenia.

**8)** zmiana w pkt 8 lit. a przewiduje wyłączenie z prawa pierwokupu akcji i udziałów spółek kapitałowych, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni mniejszej niż 5 ha. Często bowiem spółki kapitałowe, pomimo że nie zajmują się działalnością rolniczą są właścicielami nieruchomości rolnych o małej powierzchni. Nabywanie akcji takich spółek nie jest zasadne, gdyż nie służy realizacji podstawowych celów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Natomiast regulacja w pkt 8 lit. b ma za zadanie doprecyzować przepis art. 3a ust. 2 pkt 1 UKUR. Dodatkowo za zasadne uznano wyłączenie stosowania prawa pierwokupu KOWR w przypadku zbywania udziałów i akcji na rzecz spółki lub grupy kapitałowej o której mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw energii oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych.

Zmiana w pkt 8 lit. c ma na celu zapobieżenie przypadkom odstąpienia od sprzedaży udziałów lub akcji w spółce kapitałowej, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha w przypadku zamiaru KOWR skorzystania z prawa pierwokupu udziałów lub akcji. Uzasadnienie jest podobne jak do zmiany wprowadzanej w pkt 7 lit. d. Dodatkowo przewiduje się, że w przypadku gdy udziały lub akcje obciążone będą prawem zastawu KOWR dokonywać będzie zapłaty ceny w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wygaśnięciu zastawu. Regulacja ta z kolei ma na celu zapobieżenie przypadkom, w których spółka ustanawiać będzie zastaw na akcjach albo udziałach w celu uniemożliwienia KOWR skorzystania z prawa pierwokupu.

Natomiast w pkt 8 lit. d proponuje się, aby KOWR mógł skorzystać z prawa pierwokupu udziałów lub akcji spółki kapitałowej w terminie 2 miesięcy od dnia wpływu do KOWR zawiadomienia, okres 1 miesiąca jest bowiem niewystarczający na pełne rozeznanie. Proponuje się również by KOWR był informowany przez spółkę m.in. o jej udziałowcach czy też posiadanych nieruchomościach jak i wysokości zobowiązań warunkowych. Zmiana ta ułatwi KOWR sprawdzenie czy skorzystanie z prawa pierwokupu akcji lub udziałów jest zasadne.

W pkt 8 lit. e, żeby nie było żadnych wątpliwości wskazuje się, że sądem właściwym do ustalenia ceny zbywanych akcji lub udziałów jest sąd właściwy dla siedziby spółki. Dodatkowo wprowadza się odpowiedzialność karną za złożenie fałszywego oświadczenia zarządu spółki o wysokości zobowiązań warunkowych.

9) z tych samych względów co w pkt 8, wprowadzane są zmiany w pkt 9 lit. a, które również mają na celu wyłączenie z prawa nabycia nieruchomości rolnej przysługującego KOWR od spółek osobowych, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni mniejszej niż 5 ha.

Zmiana w pkt 9 lit. b doprecyzowuje art. 3b ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Natomiast zmiana w pkt 9 lit. d ma na celu stosowanie do prawa nabycia nieruchomości rolnej art. 3 ust 10-14 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, który reguluje nabywanie przez KOWR w ramach prawa pierwokupu nieruchomości obciążonych hipoteką.



**10)** w pkt 10 proponuje się aby KOWR mógł skorzystać z prawa nabycia nieruchomości rolnych, w przypadku podjęcia przez spółkę akcyjną która jest właścicielem nieruchomości rolnej o pow. co najmniej 5 ha uchwały o której mowa w art. 27 ust. 2 pkt 3a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

**11)** Przepis w pkt 11 lit. a doprecyzowuje art. 4 ust. 1 pkt 4 UKUR poprzez zastąpienie wyrazów „spółek handlowych” wyrazami „spółek prawa handlowego”, tym samym nastąpi ujednoczenie nazewnictwa w całym tekście UKUR.

Również doprecyzowujący charakter ma zmiana w pkt 11 lit b-d dotycząca art. 4 ust. 2, 2a i 3 UKUR. W szczególności wyrazy „równowartość pieniężna” zastąpiono wyrazem „cena”.

Zmiana w pkt 11 lit. e, doprecyzowuje art. 4 ust 4 pkt 1 UKUR, poprzez wskazanie, że

KOWR nie przysługuje prawo nabycia jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, do powierzchni nie większej niż 300 ha użytków rolnych, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą.

Dodatkowo rozszerzony został katalog przypadków, po spełnieniu których KOWR nie będzie mógł skorzystać z prawa nabycia. Dotyczy to w szczególności nabycia nieruchomości rolnej przez Spółkę Celową o której mowa w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w pewnych przypadkach spółkę kapitałową lub grupę kapitałową, o której mowa w ustawie o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw energii oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych, a także spółdzielnię produkcji rolnej, czy też członka spółdzielni produkcji rolnej.

Zmiana w pkt 11 lit. e ma spowodować, aby podobnie jak w przypadku prawa pierwokupu, podmioty zawierające umowę inną niż umowa sprzedaży nie doprowadzały celowo do jej rozwiązania, zmiany, odstąpienia, nie doprowadzały do odwołania jednostronnej czynności prawnej, a także nie obciążały zbywanej nieruchomości, celem udaremnienia skorzystania przez KOWR z przysługującego mu prawa nabycia. Odpowiednie zastosowanie w tym przypadku ma uzasadnienie do punktu 7.

Zmiany w pkt 11 lit. f –g mają charakter dostosowujący, w związku z dodaniem nowych, omówionych wcześniej przepisów.

**12)** w pkt 12 wprowadzono zmianę do UKUR, polegającą na umożliwieniu KOWR nabywania, jeżeli z taką ofertą wystąpi zbywca, na własność Skarbu Państwa po uzgodnionej cenie rynkowej nieruchomości rolnych oraz akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego, które są

właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych, jeżeli wymaga tego realizacja zadań określonych w ustawie. Podobny przepis znajduje się w art. 32 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 91, z późn. zm.).

**13)** zmiana w pkt 13 w lit. a ma na celu wskazanie, że rolnik może zmieniać miejsce zamieszkania nie tracąc przy tym statusu rolnika indywidualnego; ważnym jest żeby zawsze zamieszkiwał w gminie, w której położona jest albo była jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego. Obecnie bowiem pojawiają się wątpliwości czy rolnik może zmienić miejsce zamieszkania nie tracąc przy tym statusu rolnika indywidualnego. Zmiana powinna wyeliminować pojawiające się wątpliwości w tym zakresie.

Natomiast przepis w pkt 13 lit. b ma na celu uznanie za staż pracy w rolnictwie okresu, w którym dane osoby pracowały w gospodarstwie rolnym rodziców. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 1990 r. o wliczaniu okresów pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym do pracowniczego stażu pracy (Dz. U. poz. 310) dzieciom rolnika, okres w który pracowały w gospodarstwie rolnym rodziców wliczany jest do pracowniczego stażu pracy. Nie jest natomiast on wliczany do stażu pracy w rolnictwie, chociaż dzięki takiej pracy dzieci rolników zdobywają kwalifikacje rolnicze. Proponowana zmiana ułatwi zatem dzieciom rolników uzyskanie statusu rolnika indywidualnego.

**14)** zgodnie z proponowanymi w pkt 14 lit. a i b zmianami dowodami potwierdzającymi osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego, będą pisemne oświadczenia prowadzących to gospodarstwo. Zrezygnowano z potrzeby poświadczeń ich przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Dowodem potwierdzającym spełnienie warunku określonego w art. 5 ust. 1 pkt 1 UKUR w zakresie dotyczącym powierzchni użytków rolnych będzie pisemne oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu, identycznie będzie z dowodem w zakresie wskazanym w art. 5 ust. 1 pkt 2 UKUR. Proponowane rozwiązanie stanowi uproszczenie dla rolników. Nie będą już musieli zwracać się do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) o poświadczenie, że osobiście prowadzą gospodarstwo rolne. Ponadto wójt miał trudności w sprawdzeniu, czy oświadczenie rolnika jest prawdziwe. Postępowanie wójtów nie było jednolite w tym zakresie. Niektórzy bowiem żądali w tym zakresie od rolników dokumentów, a inni potwierdzali jedynie własnoręcznie podpisu na oświadczeniu.

Zgodnie z regulacją zawartą w pkt 14 lit. c osoba, która złoży nieprawdziwe oświadczenie podlegać będzie odpowiedzialności karnej.

**15)** zmiana odesłań w pkt 15 wiąże się z wcześniej wprowadzonymi zmianami w zakresie zgody Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej.

**16)** zmiana w pkt 16 lit. a wiąże się z wcześniej dokonanymi zmianami, stąd też doprecyzowano, że nabycie własności nieruchomości rolnej, udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, użytkowania wieczystego oraz nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne, w przypadku gdy spółka będzie właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha. Podobnie, z uwagi na zmianę w art. 2b ust 3 UKUR (Dyrektor Generalny KOWR, a nie sąd będzie wyrażał zgodę na zbycie lub oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej przed upływem określonego ustawą okresu), dokonano zmiany w art. 9 ust. 1 pkt 2 UKUR.

Proponowany w pkt 14 lit. b przepis ma na celu przyznanie KOWR możliwości nabycia nieruchomości rolnych we wskazanych przypadkach, w szczególności od uczelni oraz samorządowych i państwowych osób prawnych, jeżeli nie wykorzystają ich zgodnie z celem w którym je nabyły.

Z kolei przepis w pkt 16 lit. c ma na celu umożliwienie Krajowemu Ośrodkowi nabywania nieruchomości rolnych bez obciążonej hipoteki.

**17)** zmiana w pkt 17 polega na uchyleniu art. 9a UKUR, dodanego, podobnie jak art. 1b UKUR ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Uchylenie art. 9a wiąże się z wprowadzeniem do UKUR art. 1a pkt 1 lit. e, którym, jak już wspomniano, wyłączono spod przepisów ustawy nieruchomości położone w granicach administracyjnych miast.

## **II. Zmiany w ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze**

Zmiany mają na celu określenie przypadków, w których spółdzielni produkcji rolnej będzie przysługiwać prawo pierwokupu, a także wskazanie, że do wydzielania gruntu równoważnego w przypadku wycofania wkładu gruntowego, zastosowanie będą mieć przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów dotyczące wymiany gruntów.

## **III. Zmiany w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa**

**1)** w pkt 1 wprowadzono obowiązek przekazywania przez notariuszy wypisu umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy. Pozwoli to na identyfikację nabywcy tego prawa i naliczenie opłaty za użytkowanie wieczyste, co obecnie jest utrudnione z uwagi na brak informacji o danych nabywcy.

2) w pkt 2 proponuje się wprowadzić regulację zgodnie z którą dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka będzie mógł w imieniu i na rzecz Krajowego Ośrodka, udzielać zamówień publicznych, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane, związane wyłącznie z działalnością tego oddziału terenowego Krajowego Ośrodka. Propozycja ta ułatwi gospodarowanie Zasobem na szczeblu oddziału terenowego.

3) w pkt 3 projektu ustawy proponuje się zmianę art. 22 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, celem umożliwienia wykorzystania przez KOWR nieruchomości Zasobu jako zabezpieczenia podejmowanych przez Państwo działań związanych z prowadzeniem aktywnej polityki rolnej, mającej na celu wsparcie rolnictwa. Nie jest planowane obciążanie nieruchomości ZWRSP hipotekami na dużą skalę. W ZWRSP znajduje się 1,3 mln ha ziemi. Przewiduje się, że będą to pojedyncze przypadki, co nie wpłynie na realizację zobowiązań finansowych za środków pochodzących ze sprzedaży lub/i odpłatnego gospodarowania mieniem ZWRSP. Należy również podkreślić, że każdorazowo będzie wymagana zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

4) zmiana w pkt 4 lit. a polega na wyłączeniu nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha oraz nieruchomości rolnych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, z wydzierżawienia albo sprzedaży w pierwszej kolejności na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych. Ma to na celu ujednoczenie obowiązujących przepisów i dostosowanie ich do regulacji zawartych w UKUR. Zmiana w art. 24 ust. 1 pkt 2 i 3 ma charakter doprecyzowujący, w związku ze zmianami w art. 3 pkt 15 projektu ustawy.

W art. 3 pkt 4 lit. b proponuje się aby nieodpłatne przekazanie gruntów ZWRSP na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, czy też osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku, która przez okres co najmniej 5 lat była pracownikiem państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej odbywało się za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Zmiana ta ma na celu zwiększenie kontroli nad nieodpłatnym wyzbywaniem się gruntów ZWRSP. Zwłaszcza, że rozszerzona została możliwość nieodpłatnego przekazania nieruchomości ZWRSP na rzecz jednostek samorządu terytorialnego. Obecnie większość gmin nie posiada miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest procesem długotrwałym. Rozszerzenie katalogu o ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pozwoli na przyspieszenie inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych samorządu. Dodatkowo zmiana w lit. b tiret drugi ma na celu usprawnienie i przyspieszenie

procesu modernizacji gmin, powiatów, województw i umożliwi samorządom lepsze wykorzystanie środków pochodzących z funduszy unijnych skierowanych na ten cel, w tym realizację inwestycji w drodze partnerstwa publiczno-prywatnego.

W art. 3 pkt 4 lit. c doprecyzowano, że w przypadku gdy przed upływem 10 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości, nabywca który otrzymał ją nieodpłatnie, zbył lub przeznaczył tę nieruchomość na inne cele, niż określone w umowie, czy też w okresie 10 lat od dnia nabycia nieruchomości, nie wykorzystał jej na cele określone w umowie, to KOWR uprawniony będzie do wystąpienia do tego podmiotu z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości. Obecnie brzmienie tego przepisu bywa nieprawidłowo interpretowane w ten sposób, że jedynie przez 10 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości Krajowy Ośrodek może wystąpić z żądaniem o zwrot aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości.

Zmiana w art. 3 pkt 4 lit. d projektu ustawy polega na umożliwieniu KOWR nieodpłatnego przekazania na własność jednostce samorządu terytorialnego również gruntów wykorzystywanych faktycznie jako drogi. Grunty te nie służą bowiem realizowaniu przez KOWR przypisanych mu zadań.

W art. 3 pkt 4 lit. e przewidziano, że za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, nieruchomości wchodzące w skład Zasobu, Krajowy Ośrodek będzie mógł bez przeprowadzenia przetargu wydzierżawić lub wynająć na rzecz jednostki samorządu terytorialnego lub państwowej osoby prawnej. Regulacja ta umożliwi udostępnienie nieruchomości Zasobu tym podmiotom na określony czas w celu realizacji przez nich zadań własnych.

**5)** zmiana w pkt 5 ma na celu doprecyzowanie trybu przekazywania nieruchomości Zasobu na wyposażenie lub doposażenie państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Ponadto, przyznano Krajowemu Ośrodkowi możliwość wystąpienia do instytucji, która zbyła otrzymaną nieruchomość Zasobu przed upływem 10 lat od dnia nabycia, czy też w okresie 10 lat nie wykorzystała jej na cele określone w umowie, z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości.

**6)** w pkt 6 proponuje się wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą Krajowy Ośrodek będzie mógł wyodrębnić z Zasobu grunty o znacznej powierzchni, przekraczające 300 ha, które stanowią zorganizowaną całość gospodarczą, a ich podział nie jest uzasadniony ekonomicznie. Zgodnie z projektem grunty te będą mogły być zagospodarowane w drodze przetargu na dzierżawę. Wydzierżawić je będą mogły jedynie podmioty, które m.in. przez 10 lat prowadziły gospodarstwo rolne na gruntach o powierzchni ponad 100 ha. Warunki te są

niezbędne do wykazania doświadczenia w prowadzeniu działalności rolniczej na odpowiednio dużym areale.

7) obecne brzmienie przepisu zmienianego w pkt 7 jest częstym powodem skarg osób, które chciały uczestniczyć w przetargu, ale z uwagi na usuwanie wykazów z tablicy ogłoszeń w miejscowościach, w których położona jest nieruchomość – nie mogły w nich uczestniczyć, co prowadziło do unieważniania przetargów. W wielu miejscowościach brak jest sołtysów, lub brak jest miejsc (tablic ogłoszeniowych) do publikacji wykazu. Z uwagi na rozpowszechniony dostęp do informacji elektronicznej zdecydowana większość rolników poszukuje informacji o nieruchomościach w Internecie za pośrednictwem mobilnych urządzeń, które stanowią w dobie cyfryzacji główne źródło informacji i w naturalny sposób wypierają ogłoszenia drukowane na papierze i wywieszane na tablicy ogłoszeń. W art. 3 pkt 7 proponuje się aby wykaz nieruchomości ZWRSP przeznaczonych do sprzedaży ogłaszany był dodatkowo na stronie podmiotowej BIP KOWR, co spowoduje, że będzie się mogła z nim zapoznać większa liczba osób.

8) zmiana w pkt 8 projektu ustawy polega na wyłączeniu spod przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (stanowiącego, że sprzedaż nieruchomości rolnej przez KOWR może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha) nabywania stawów rybnych. Stawy bardzo często stanowią zorganizowaną całość gospodarczą o powierzchni znacznie przekraczającej 300 ha, która nie może zostać podzielona tak np. jak Stawy Przemkowskie, czy Stawy Milickie.

9) w pkt 9 lit. a wprowadzono możliwość zaliczenia okresu dzierżawy pierwotnego dzierżawcy do 3 letniego okresu dzierżawy wymaganego do uzyskania przez dzierżawcę prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości ZWRSP, w przypadku gdy w umowę dzierżawy wstąpi osoba bliska dotychczasowego dzierżawcy, lub gdy dzierżawca ten wyłączy z przedmiotu dzierżawy nieruchomości np. nierolne lub przeznaczone na realizację celów publicznych.

Natomiast zmiana w pkt 9 lit. b jest konsekwencją zmian wprowadzonych do art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, polegających w szczególności na wyłączeniu nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha spod regulacji dotyczącej sprzedaży nieruchomości ZWRSP w pierwszej kolejności w trybie przetargu ograniczonego.

Z kolei w pkt 9 lit. c proponuje się umożliwienie udziału w przetargach ograniczonych rolnikom indywidualnym posiadającym akcje lub udziały w spółce, będącej grupą producentów rolnych, o której mowa w ustawie z dnia 15 września 2000 r. o grupach producentów rolnych i ich związkach oraz o zmianie innych ustaw, albo posiadających akcje dopuszczone do obrotu na rynku giełdowym.

W pkt 9 lit. d wskazano, że w przetargu na powiększenie gospodarstwa rodzinnego mogą uczestniczyć osoby, które nie spełniają wymogu 5 letniego osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, ale mają nie więcej niż 40 lat lub realizują warunki określone w decyzji o przyznaniu pomocy o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020. Przepis ten umożliwi nabycie nieruchomości rolnej z Zasobu przez osobę, która otrzymała premię dla młodego rolnika, ale ukończyła już 40 lat.

W pkt 9 lit. e wskazano, że w przetargu nie mogą brać udziału podmioty nie tylko te, które władają lub władają nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Krajowego Ośrodka nieruchomości tych nie opuściły, ale również podmioty, w których są współnikami bądź w organach których uczestniczą osoby, które władają lub władają nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Krajowego Ośrodka nieruchomości tych nie opuściły. Pozwoli to KOWR w większym stopniu przeciwdziałać procederowi bezumownego użytkowania gruntów ZWRSP.

W pkt 9 lit. f zamieniono wyraz „miejscowości” na „obręb ewidencyjny” gdyż termin miejscowość nie jest precyzyjnie określony w przepisach i nie jest tożsamy z pojęciem obrębu. Jedna miejscowość może liczyć więcej niż jeden obręb ewidencyjny.

W pkt 9 lit. g dodano przepisy uprawniające osoby, które nie zostały dopuszczone do przetargu oraz uczestników przetargu do zgłoszenia zastrzeżeń w tym zakresie do dyrektora oddziału terenowego KOWR organizującego przetarg, a następnie do Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka. Uprawnienie to dotyczyć będzie zarówno przetargów na dzierżawę jak i sprzedaż nieruchomości Zasobu. Regulacja ta pozwoli kontrahentom KOWR na udział w przetargu lub zmianę jego wyniku w przypadku, gdy doszło do uchybień, a zarazem da dyrektorowi oddziału terenowemu KOWR możliwość wyeliminowania nieprawidłowości.

**10)** w pkt 10 doprecyzowano, że zakaz przenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia oraz obowiązek prowadzenia działalności rolniczej czy też zakaz ustanawiania w tym okresie hipoteki dotyczy jedynie nieruchomości rolnych.

**11)** w pkt 11 doprecyzowano, że KOWR może nabywać nieruchomości do Zasobu również nieodpłatnie. Zdarzają się bowiem sytuacje, że właściciele nieruchomości gotowi są oddać je za darmo. Dotyczy to w szczególności osób w trudnej sytuacji życiowej, które często nie mogą liczyć na pomoc osób bliskich przy prowadzeniu gospodarstw rolnych, a z różnych względów zbycie takich nieruchomości (odpłatnie lub nieodpłatnie) na rzecz osób trzecich nie jest zasadne. KOWR w celu realizowania polityki rolnej państwa będzie też mógł nabywać przedsiębiorstwa lub części przedsiębiorstw.

**12)** w pkt 12 lit. a wprowadzono regulację, mającą na celu aby umowy dzierżawy czy też umowy najmu dotyczące nieruchomości Zasobu zawierane były wyłącznie na czas oznaczony. Umowa taka, pod względem wypowiedzenia jest bardziej korzystna dla kontrahentów KOWR. W przypadku umów na czas nieokreślony, krótki termin ich wypowiedzenia (jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego), mógłby być niekorzystny z punktu widzenia strony danej umowy i jej długoterminowych planów. Taka regulacja oznacza również lepszy sposób zabezpieczenia interesów Skarbu Państwa z punktu widzenia zagospodarowania mienia wchodzącego w skład ZWRSP i pobieranego z tego tytułu czynszu.

W lit. b proponuje się wskazać, że do wydzierżawienia i najmu nieruchomości, z wyłączeniem najmu lokali mieszkalnych, przepisy art. 28 i art. 29 ust. 1h stosuje się odpowiednio. Zmiana ta oznacza, że w przypadku najmu lokali mieszkalnych, Krajowy Ośrodek nie będzie obowiązany do sporządzania wykazu nieruchomości. Ponadto, do najmu takich lokali nie znajdzie zastosowania przepis, zgodnie z którym nieruchomość Zasobu lub jej część może być sprzedana bez przetargu, jeżeli może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność osoby chcącej nabyć tę nieruchomość lub jej część, o ile nieruchomość ta nie może być zagospodarowana samodzielnie.

**13)** w pkt 13 proponuje się, po pierwsze, w celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych i doprecyzowania przepisów, wskazanie w art. 39 ust. 1, że do przetargów na dzierżawę stosuje się odpowiednio art. 29 ust. 3–3g oraz ust. 6–14. Dotyczyć to będzie zatem w szczególności projektowanych przepisów o trybie zgłaszania i rozstrzygnięcia zastrzeżeń do przetargów. Rozwiązania te znacząco przyczynią się do usprawnienia procesu rozpatrywania „skarg” na czynności przetargowe, a tym samym do całego procesu rozdysponowywania nieruchomości Zasobu. Dodatkowo, w ust. 2 art. 39 proponuje się dodać przepis, zgodnie z którym przetargu nie stosuje się, gdy wydzierżawienie następuje w związku z wyłączeniem z przedmiotu umowy dzierżawy całości gruntów albo ich części w wyniku powstałego na tych gruntach, na podstawie art. 24 ust. 7 i 7c, trwałego zarządu, z zastrzeżeniem, że powierzchnia wydzierżawianej bez przetargu nieruchomości wyrażona w hektarach przeliczeniowych nie



powinna być większa od wyłączonej z umowy dzierżawy. Rozwiązanie to ma na celu umożliwienie rolnikom wydzierżawienie bez przetargu nieruchomości Zasobu w przypadku gdy dzierżawiona przez nich nieruchomość została przejęta w trwały zarząd np. przez GDDKiA. Ma to na celu zrekompensować rolnikom straty poniesione z tego tytułu.

**14)** w pkt 14 proponuje się zmianę art. 39b ust. 1 w taki sposób, że osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu bez tytułu prawnego, byłaby zobowiązana do zapłaty na rzecz Krajowego Ośrodka wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej nie 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, ale 30-krotności tego czynszu. Projektowany przepis ma na celu skuteczne zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa, jako właściciela nieruchomości rolnych Zasobu przed władaniem tymi nieruchomościami bez tytułu prawnego. Często bowiem, chociażby w przypadku zakończenia umów dzierżawy, dotychczasowi dzierżawcy nie wydają nieruchomości, bowiem sankcja z tego tytułu (5- krotność czynszu) jest w istocie mało dotkliwa finansowo, z uwagi na niskie wysokości tego czynszu. Podwyższenie tej sankcji powinno mieć charakter prewencyjny, „odstrasżający” od takich niezgodnych z prawem postępowań.

**15)** pkt 15 dotyczy zmian w art. 46. W pierwszej kolejności proponuje się zmianę ust. 3 w taki sposób, by w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności, w tym najemców, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, Krajowy Ośrodek mógł nabywać nieruchomości, w tym lokale i budynki mieszkalne stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności lub realizować inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Jednocześnie, zgodnie z projektowanym ust. 4, nabyte lub wybudowane lokale i budynki mieszkalne, o których mowa w ust. 3, wchodzą w skład Zasobu i mogą być sprzedawane albo wynajmowane osobom fizycznym.

Powyższe przepisy umożliwią KOWR samodzielne realizowanie tzw. inwestycji mieszkaniowych, w celu poprawy warunków mieszkalnych zwłaszcza w mniejszych miejscowościach.

W tym też celu proponuje się dodanie w art. 46 ust. 5 i 6, zgodnie z którymi to przepisami wynajem lokali mieszkalnych osobom innym niż najemcom, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, odbywa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponadto, na realizację inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego Krajowy Ośrodek może otrzymać dotacje ze środków przewidzianych na ten cel w budżecie państwa. Co do zasady jednak, inwestycje te będą realizowane ze środków uzyskanych z gospodarowania Zasobem

Własności Rolnej Skarbu Państwa i nie przewiduje się w najbliższej perspektywie takich dotacji. Podczas posiedzeń Rady Mieszkalnictwa w dniach 13 marca 2018 r. oraz 5 kwietnia 2018 r. zaprezentowana została koncepcja uczestnictwa Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w programie „Mieszkanie+”. Koncepcja ta dotyczyła budowy przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa mieszkań, tworzenia i uczestnictwa w spółkach prawa handlowego, prowadzących działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz współpracy z BGK Nieruchomości S.A. i jednostkami samorządu terytorialnego, w ramach ww. programu. Powyższa propozycja została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Mieszkalnictwa.

#### **IV. Zmiany w ustawie o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa.**

1) Zmiana art. 9 ma na celu dostosowanie do innych zmian, które pozwalają na nabycie i gospodarowanie nie tylko nieruchomościami rolnymi, ale też innymi.

2-3) projektowane w 1 i 2 regulacje mają na celu zmianę sposobu udzielania zamówień publicznych przez KOWR. KOWR jako agencja wykonawcza, należy do sektora finansów publicznych i jest obowiązany w szczególności do stosowania ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579, z późn. zm.). Jednostkami organizacyjnymi KOWR są biuro KOWR (Centrala) oraz 17 oddziałów terenowych. Jednostki te nie zostały wyposażone w przymiot samodzielności finansowej, co w szczególności determinuje sposób udzielenia zamówień publicznych w KOWR. Zamawiającym w rozumieniu ustawy – Prawo zamówień publicznych jest bowiem KOWR jako całość, a nie chociażby poszczególne jednostki organizacyjne. Brak samodzielności finansowej takich jednostek powoduje też obowiązek agregacji zamówień publicznych w skali całego kraju i to już na etapie ich planowania, co ma wpływ m. in. na szacowanie wartości takich zamówień i stosowanie do nich odpowiednich przepisów ustawy – Prawo zamówień publicznych, czy to w tzw. procedurze krajowej, czy unijnej.

Podkreślenia wymaga, że do ustawowych zadań KOWR należy w szczególności tworzenie warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, administrowanie zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne, czy zabezpieczenie majątku Skarbu Państwa. Skarb Państwa powierzył bowiem KOWR wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na rzecz Skarbu Państwa w stosunku do mienia wskazanego w ustawie z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Ponadto KOWR wykonuje

szereg innych zadań ustawowych. Wykonywanie zadań KOWR wiąże się nierozłącznie z procesem udzielania zamówień publicznych, w celu zakupu niezbędnych dostaw, usług, czy - co istotne w kontekście Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – robót budowlanych (na KOWR spoczywa bowiem obowiązek m.in. dbania o właściwy stan nieruchomości, co wiąże się z koniecznością zlecenia remontów budynków, czy lokali, nierzadko znajdujących się w złym stanie technicznym).

Ustawowe zadania KOWR finansowane są w ramach dwóch planów finansowych – planu finansowego KOWR oraz planu finansowego Zasobu.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także mając na względzie dotychczasowe doświadczenia związane z udzielaniem zamówień publicznych w KOWR, konieczne jest stworzenie regulacji prawnych, mocą których poszczególne jednostki organizacyjne będą mogły w sposób sprawny i niczym niezakłócony realizować swoje ustawowe zadania.

Proponuje się zatem, by Dyrektor Generalny, w terminie 20 dni od dnia wejścia w życie ustawy budżetowej na dany rok, przekazywał dyrektorom oddziałów terenowych limit wydatków przeznaczonych na funkcjonowanie oddziałów terenowych Krajowego Ośrodka w danym roku obrotowym. Limit ten dotyczy planu finansowego KOWR i w zakresie tego limitu poszczególni dyrektorzy oddziałów terenowych byłiby w szczególności upoważnieni do wydatkowania środków finansowych.

Wskazany w projekcie termin przekazania limitu wydatków umożliwi jednocześnie dotrzymanie, wynikającego z ustawy – Prawo zamówień publicznych, terminu sporządzenia planu zamówień na dany rok (który przygotowuje się nie później niż 30 dni od dnia przyjęcia budżetu lub planu finansowego przez uprawniony organ).

W ramach przyznanego limitu wydatków, dyrektorzy oddziałów terenowych mogliby, w imieniu i na rzecz Krajowego Ośrodka, udzielać zamówień publicznych, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane, związane wyłącznie z działalnością tego oddziału terenowego. Do dyrektorów oddziałów, w takim przypadku stosować się będzie odpowiednio przepisy prawa zamówień publicznych dotyczące kierownika zamawiającego.

Projektowane przepisy umożliwią zatem udzielanie zamówień publicznych w KOWR w taki sposób, że co prawda zamawiającym w dalszym ciągu będzie KOWR (osoba prawna – jednostki organizacyjne przymiotu osobowości prawnej nie mają), jednakże przyznanie samodzielności finansowej w sferze dotyczącej wydatkowania środków finansowych, spowoduje m.in. brak konieczności sumowania wartości poszczególnych zamówień w skali całego kraju, co znacznie ułatwi i usprawni wykonywanie ustawowych zadań KOWR.

Zgodnie bowiem z art. 32 ust. 5 ustawy – Prawo zamówień publicznych, jeżeli wyodrębniona jednostka organizacyjna zamawiającego posiadająca samodzielność finansową udziela zamówienia związanego z jej własną działalnością, wartość udzielanego zamówienia ustala się odrębnie od wartości zamówień udzielanych przez inne jednostki organizacyjne tego zamawiającego posiadające samodzielność finansową.

W doktrynie prawa zwraca się uwagę, że samodzielność finansowa jednostki może w szczególności przejawiać się w samodzielności wydatkowania środków na zadania realizowane przez jednostkę (tak w szczególności stwierdził Urząd Zamówień Publicznych w opinii dostępnej na stronie internetowej tego Urzędu: <https://www.uzp.gov.pl/baza-wiedzy/interpretacja-przepisow/opinie-dotyczace-ustawy-pzp/przygotowanie,-wszczecie-i-przebieg-postepowania-o-udzielenie-zamowienia-publicznego/samodzielosc-finansowa-wyodrebnionych-jednostek-organizacyjnych-zamawiajacego-art.-32-ust.-5-ustawy-pzp>).

Projektowane przepisy taką samodzielność kreują, co wraz z wyodrębnieniem organizacyjnym jednostek oraz faktem, że poszczególne zamówienia będą udzielane tylko w związku z zadaniami realizowanymi przez te jednostki (które to zadania jednostki determinuje właściwość miejscowa oddziałów, określona w statucie KOWR), pozwala przyjąć, że poszczególne jednostki w ww. zakresie powinny być traktowane odrębnie od innych jednostek.

Jednocześnie, do dyrektorów oddziałów terenowych znajdą zastosowanie, odpowiednio, przepisy dotyczące kierownika zamawiającego. Oznacza to z jednej strony, że poszczególne czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego będą wykonywane przez tych dyrektorów, z drugiej zaś wskazuje, że to dyrektorzy ponosić będą ewentualną odpowiedzialność za niezgodne z prawem działania w tym zakresie (w szczególności odpowiedzialność za naruszenie dyscypliny finansów publicznych).

W projektowanych przepisach przewiduje się także, w konsekwencji powyższego, że każda jednostka organizacyjna samodzielnie sporządzi plan zamówień publicznych na dany rok oraz samodzielnie sporządzi sprawozdanie z udzielonych zamówień, o których mowa w ustawie – Prawo zamówień publicznych. Jednakże, zarówno plan na dany rok, jak i sprawozdanie, będą zbiorczo zawierały informacje o wydatkach odpowiednio planowanych i dokonanych w ramach obu planów finansowych obowiązujących w KOWR – w odniesieniu oczywiście do danej jednostki. Analogiczne regulacje zaproponowano w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

**4)** w pkt 3 wprowadzono zmianę polegającą na umożliwieniu wykorzystania przez KOWR nieruchomości Zasobu jako zabezpieczenia podejmowanych przez Państwo działań mających na celu prowadzenie aktywnej polityki rolnej mającej na celu wsparcie rolnictwa.

5) w pkt 5 proponuje się natomiast, by w celu realizacji zadań ustawowych, Krajowy Ośrodek był uprawniony do wykorzystywania danych ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późn. zm.). Obowiązkiem starosty byłoby udostępnienie Krajowemu Ośrodkowi danych z ewidencji gruntów i budynków nieodpłatnie. Proponuje się także, by przy udostępnianiu danych, o których mowa powyżej, art. 15 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 570 z późn. zm.) stosował się odpowiednio. Projektowane przepisy pozwolą na sprawniejsze gospodarowanie nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz ułatwią realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Jednocześnie, pozwolą na usunięcie wszelkich ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych, bowiem aktualnie niektórzy starostowie odmawiają udostępniania takich danych na podstawie art. 15 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.

6) w pkt 6 proponuje się natomiast przepis, zgodnie z którym Krajowy Ośrodek, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, będzie mógł tworzyć lub przystępować do spółki prawa handlowego oraz posiadać, obejmować lub nabywać akcje lub udziały w spółkach. Przepis art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych nie będzie miał zastosowania. Projektowany przepis ma na celu doprecyzowanie i uszczegółowienie aktualnego art. 17 w taki sposób, by KOWR mógł nie tylko posiadać, czy obejmować akcje czy udziały w spółkach prawa handlowego, ale także tworzyć takie spółki (w celu chociażby realizacji inwestycji mieszkaniowych). Czynności takie dokonywane byłyby za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, w celu zapewnienia właściwego nadzoru nad działalnością KOWR.

## **V. Przepisy szczególne i przejściowe**

Projektowane art. 5-10 stanowią przepisy przejściowe, w których wskazano które przepisy będą miały zastosowanie do postępowań wszczętych przed wejściem w życie projektowanej ustawy. W art. 5 wskazano, że do spraw dotyczących wyrażenia zgody przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na nabycie nieruchomości rolnych, dotyczących postępowań które zostały wszczęte na wniosek zbywcy, zastosowanie znajdą dotychczasowe przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Dotychczasowe przepisy będą miały również zastosowanie do spraw o wyrażeniu zgody o której mowa w art. 2b ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 (dotyczących zbycia, czy też oddania w posiadanie nieruchomości rolne), wszczętych i

niezakończonych prawomocnym orzeczeniem sądu przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z tym że jeżeli sprawa dotyczyć będzie zbycia lub oddania w posiadanie nieruchomości rolnej osobom, o których mowa w art. 2b ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, to postępowanie będzie umarzone.

Natomiast w art. 6 wskazano, że umarzone będą również postępowania w sprawach dotyczących wyrażenia zgody przez Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, jak i o powierzchni mniejszej niż 1ha.

W art. 7 określono, że w przypadku nieruchomości rolnych nabytych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy – do okresu przez jaki nabywca nieruchomości rolnej w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna jest obowiązany prowadzić to gospodarstwo rolne – stosuje się przepisy nowe. Przepis ma na celu zrównanie obowiązków osób, które nabyły nieruchomość rolną przed i po wejściu w życie niniejszej ustawy.

W art. 8 wskazano, że do czynności prawnych związanych z realizacją określonych uprawnień Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (np. prawa pierwokupu nieruchomości, prawa nabycia nieruchomości, prawa pierwokupu akcji i udziałów), w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i innych czynności prawnych dokonanych przed tym dniem, a także zdarzeń prawnych, które nastąpiły przed tym dniem, stosuje się przepisy dotychczasowe. Natomiast z dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, art. 3 ust. 9a i 12, art. 3a ust. 3a i 3b, art. 3b ust. 5 oraz art. 4 ust. 4a, 5 i 6 stosowane będą w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

W projektowanym art. 9 wskazano zaś, że do przetargów na sprzedaż oraz dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ogłoszonych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Odrębnie uregulowana została natomiast możliwość skorzystania z zastrzeżeń na czynności przetargowe, które będzie można wnieść w terminie 7 dni od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy.

W celu uniknięcia ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych proponuje się wskazać, że roczne sprawozdanie o udzielonych zamówieniach za rok 2019, o którym mowa w ustawie – Prawo zamówień publicznych – udzielonych do czasu wejścia w życie projektowanej ustawy, sporządzi dla całego KOWR – Biuro KOWR (Centrala). Jednocześnie, mając na uwadze, że plan zamówień publicznych na dany rok sporządza się nie później niż 30 dni od dnia przyjęcia budżetu lub planu finansowego przez uprawniony organ, proponuje się wskazać, że jednostki organizacyjne KOWR sporządzą takie plany w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie

projektowanej ustawy. Proponuje się, by Dyrektor Generalny przekazał dyrektorom oddziałów terenowych limit wydatków przeznaczonych na funkcjonowanie oddziałów terenowych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w roku 2019, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy (art. 11-13).

Jak wskazano w art. 14, przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 32 i art. 39a ust. 1 i 8 ustawy wymienionej w art. 3 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 32 i art. 39a ust. 1 i 8 tej ustawy, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie dłużej jednak niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Projektowany art. 15 stanowi, że ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 1 pkt 4 lit. e, który wejdzie w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia. Okres ten jest niezbędny, aby KOWR mógł przystosować prowadzoną przez siebie stronę internetową do zamieszczania na niej bezpośrednio przez zainteresowane osoby ogłoszeń dotyczących sprzedaży nieruchomości rolnych, jak i odpowiedzi na te ogłoszenia.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.), w związku z tym nie wymaga notyfikacji.

Projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248).

Projekt ustawy został ujęty w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UD330.

<p><b>Nazwa projektu</b> Ustawa o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Podsekretarz Stanu w MRiRW – Pan Rafał Romanowski</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Pani Justyna Matys, Dyrektor Departamentu Gospodarki Ziemią, justyna.matys@minrol.gov.pl, (22) 623-18-41.</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> projekt z 11.01.2019 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Monitoring regulacji wprowadzonych ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 869).</p> <p><b>Nr w wykazie prac: UD 330</b></p>
---	--

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2016 r., poz. 585 z późn. zm.) wprowadzono szereg regulacji mających na celu ochronę gruntów rolnych przed spekulacyjnym wykupem, jak również zapewnienie, że nieruchomości rolne nabywane będą dla celów rolniczych. Regulacje te zawarte zostały w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (ukur) oraz w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Po ponad dwóch latach od wprowadzenia tych regulacji pojawiła się potrzeba zmiany lub doprecyzowania obowiązujących przepisów, a także wprowadzenia nowych regulacji. O taką zmianę wnioskowały organizacje rolnicze m.in. Federacja Związków Pracodawców-Dzierżawców i Właścicieli Rolnych, Krajowa Rada Izb Rolniczych, NSZZ RI Solidarność, Europejski Fundusz Rozwoju Wsi Polskiej, organizacje branżowe (Polski Związek Firm Deweloperskich, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Związek Banków Polskich), uczelnie publiczne (Uniwersytet Jagielloński i SGGW), jednostki samorządu terytorialnego, a także osoby fizyczne i prawne oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. W zgłaszanych propozycjach zwracano m.in. uwagę na konieczność doprecyzowania niektórych przepisów dotyczących m.in. przesłanek uzyskania zgody na zbycie nieruchomości. Wskazywano również na problem konieczności uzyskania zgody Dyrektora Generalnego KOWR na zbycie nieruchomości rolnej na rzecz niektórych członków rodziny (np. na rodzeństwo rodziców), jak też kwestionowano zasadność ubiegania się o taką zgodę w przypadku zbywania niewielkich powierzchniowo nieruchomości. Jednostki samorządu terytorialnego zwróciły uwagę, że obowiązujące przepisy uniemożliwiają nabycie gruntów rolnych przez państwowe lub samorządowe osoby prawne na cele publiczne. Również uczelnie publiczne wskazały, że nie mogą nabywać nieruchomości rolnych. W szczególności, nie zmieniając wprowadzonego ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości ZWRSP oraz o zmianie niektórych ustaw wymogu, zgodnie z którym, nabywcą nieruchomości rolnej może być, co do zasady, rolnik indywidualny, zdecydowano o wprowadzeniu rozwiązań, które będą miały na celu złagodzenie dotychczas obowiązujących ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi, w szczególności położonymi na terenach administracyjnych miast, czy też do 1 ha. Wychodząc zatem naprzeciw oczekiwaniom rolników oraz innych podmiotów zainteresowanych nabyciem nieruchomości rolnych konieczne jest dokonanie zmian w rozwiązaniach wprowadzonych ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Ponadto proponuje się, aby poprzez zmiany w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa umożliwić Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa realizację inwestycji mieszkaniowych.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

#### Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego (u.k.u.r.):

- 1) wyłączono stosowanie głównej zasady u.k.u.r., zgodnie z którą nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, w przypadku nabywania nieruchomości rolnej:
  - o powierzchni mniejszej niż 1 ha,
  - w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego,
  - w wyniku zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa oraz działu spadku,
  - w wyniku podziału, przekształcenia, bądź łączenia spółek prawa handlowego.
 W przypadkach tych nie będzie już potrzebna zgoda Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej. KOWR będzie miał jednak prawo pierwokupu (prawo nabycia) takich nieruchomości.
- 2) rozszerzono katalog osób bliskich w rozumieniu u.k.u.r. o rodzeństwo rodziców oraz pasierbów;
- 3) wyłączono stosowanie przepisów u.k.u.r. do nieruchomości rolnych:
  - położonych w granicach administracyjnych miast,
  - w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami rybnymi, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości,
  - nabytych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa jako tzw. „ogródki przydomowe”;
- 4) umożliwiono nabywanie nieruchomości rolnych za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR przez:
  - a) uczelnie na cele dydaktyczne,
  - b) państwowe lub samorządowe osoby prawne na cele publiczne,
- 5) doprecyzowano tryb postępowania oraz przesłanki warunkujące wyrażenie zgody przez DG KOWR na nabycie nieruchomości rolnej poprzez:
  - a) określenie wymogów, jakie powinien spełniać wniosek o wyrażenie zgody oraz wskazanie dokumentów jakie należy do niego



- dołączyć,
- b) określenie sposobu udokumentowania braku możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolników indywidualnych (niezbędne będzie nieodpłatne umieszczenie na stronie internetowej KOWR ogłoszenia o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnej),
  - c) dotychczasowy obowiązek dawania przez nabywcę rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej, zastąpiono wymogiem zobowiązania się przez niego do prowadzenia działalności rolniczej na nabywanej nieruchomości oraz wymogiem uzyskania pozytywnej opinii dotyczącej zamierzonej działalności rolniczej wydanej przez właściwy wojewódzki ośrodek doradztwa rolniczego,
- 6) zmniejszono do 5 lat (z 10) okres przez który:
    - nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabywana nieruchomość,
    - nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom;
  - 7) zgoda na zbycie lub oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości rolnej przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia będzie wyrażana przez Dyrektora Generalnego KOWR w drodze decyzji administracyjnej a nie przez sąd; organem wyższego stopnia będzie Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi;
  - 8) dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego będzie pisemne oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo (zrezygnowano z wymogu poświadczenia przez wójta, burmistrza, czy też prezydenta miasta);
  - 9) wprowadzono sankcję nieważności w przypadku:
    - celowego utrudniania skorzystania przez KOWR z przysługującego mu prawa pierwokupu nieruchomości rolnej; sankcją tą opatrzone rozwiązanie, zmianę lub odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości rolnej (również udziałów i akcji) objętej prawem pierwokupu KOWR, a także dokonanie czynności prawnej obciążającej zbywaną nieruchomość (również zbywane udziały i akcje), dokonane od chwili zawarcia tej umowy do czasu upływu terminu do wykonania tego prawa przez KOWR;
  - 10) - celowego utrudniania skorzystania przez KOWR z przysługującego mu prawo nabycia nieruchomości rolnej; sankcją tą opatrzone rozwiązanie, zmianę lub odstąpienie od umowy innej niż umowa sprzedaży, odwołanie jednostronnej czynności prawnej, a także dokonanie czynności prawnej obciążającej zbywaną nieruchomość, dokonane od chwili nabycia nieruchomości rolnej, do czasu upływu terminu do złożenia oświadczenia o jej nabyciu przez Krajowy Ośrodek. Wyłączono stosowanie prawa pierwokupu akcji i udziałów w spółkach kapitałowych, które posiadają nieruchomości rolne o łącznej powierzchni mniejszej niż 5 ha;
  - 11) zniesiono prawo nabycia nieruchomości rolnych od spółek osobowych posiadających grunty rolne o łącznej powierzchni mniejszej niż 5 ha;
  - 12) określono sposób postępowania KOWR w przypadku korzystania z prawa pierwokupu, czy też prawa nabycia nieruchomości rolnej, w sytuacji, gdy nieruchomość rolna obciążona jest hipoteką.

#### **Zmiany w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (u.g.n.r.S.P.):**

- 1) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, będzie mógł za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, wykorzystywać mienie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa do ustanawiania zabezpieczeń związanych z realizacją zadań wynikających z polityki państwa, w szczególności w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich,
- 2) z głównej zasady u.g.n.r.S.P. stanowiącej, że KOWR gospodaruje Zasobem w pierwszej kolejności w drodze wydzierżawienia albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych, wyłączone zostały nieruchomości rolne o powierzchni mniejszej niż 1 ha oraz nieruchomości rolne, przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne;
- 3) KOWR będzie zobowiązany ogłaszać wykaz nieruchomości ZWRSP przeznaczonych do sprzedaży, czy też dzierżawy również na stronie podmiotowej BIP KOWR,
- 4) zaliczono do 3 letniego okresu dzierżawy nieruchomości ZWRSP również okresu:
  - w którym nieruchomość była dzierżawiona przez poprzedniego dzierżawcę, który scedował prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy tej nieruchomości,
  - dzierżawy innej nieruchomości ZWRSP, która została przez dzierżawcę zwrócona na realizację celów publicznych,
- 5) przepis stanowiący o limicie 300 ha, jakie można nabyć z ZWRSP nie będzie miał zastosowania do nabywców nieruchomości, w których grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami rybnymi stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości,
- 6) umożliwiono wzięcie udziału w przetargu ograniczonym na sprzedaż lub dzierżawę nieruchomości ZWRSP rolnikom posiadającym akcje lub udziały w spółce, będącej grupą producentów rolnych, o której mowa w ustawie z dnia 15 września 2000 r. o grupach producentów rolnych i ich związkach oraz o zmianie innych ustaw,
- 7) Dyrektor Generalny KOWR, za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, będzie mógł wyodrębnić z ZWRSP nieruchomości, które wraz z innymi składnikami mienia, tworzą nierozzerwalną, zorganizowaną całość gospodarczą, o powierzchni przekraczającej 300 ha, której podział byłby nieuzasadniony ekonomicznie, zwanymi „ośrodkami produkcji rolniczej”; KOWR będzie gospodarował ośrodkami w drodze oddania na czas oznaczony do odpłatnego korzystania (po przeprowadzeniu przetargu) osobom prawnym lub fizycznym na zasadach określonych w u.g.n.r.S.P.;
- 8) umożliwiono nieodpłatne przekazywanie nieruchomości ZWRSP jednostkom samorządu terytorialnego na cele związane z realizacją i rozbudową obiektów użyteczności publicznej, tworzeniem nowych miejsc pracy oraz rozwojem lokalnym realizowanym przez jednostki samorządu terytorialnego – w przypadku gdy są one przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na te cele; dodatkowo aby jednostka samorządu terytorialnego mogła otrzymać nieodpłatnie nieruchomość ZWRSP wystarczające będzie

przeznaczenie tej nieruchomości w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych albo, jeżeli położony jest na nich cmentarz (dotychczas przeznaczenie to wynikać musiało z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);

- 9) umożliwiono Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa wdzierzawianie lub wynajęcie nieruchomości Zasobu na rzecz jednostki samorządu (jeżeli nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na cele związane z realizacją i rozbudową obiektów użyteczności publicznej, tworzeniem nowych miejsc pracy oraz rozwojem lokalnym realizowanym przez jednostki samorządu terytorialnego, w tym w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego) lub państwowej osoby prawnej (na cele związane z realizacją ich zadań statutowych) bez przeprowadzenia przetargu,
- 10) przy przeznaczaniu nieruchomości wchodzących w skład ZWRSP, na cele realizacji inwestycji, w szczególności w zakresie budownictwa mieszkaniowego, KOWR będzie mógł prowadzić działania podnoszące walory gospodarcze tych nieruchomości, w tym działania, których wynikiem będzie przygotowanie nieruchomości do realizacji tych inwestycji w szczególności przez scalenie, wymianę lub podział nieruchomości,
- 11) w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności, w tym najemców, Krajowy Ośrodek będzie mógł nabywać nieruchomości, w tym lokale i budynki mieszkalne stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności lub realizować inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego; nabyte lub wybudowane lokale i budynki mieszkalne, będą mogły być sprzedawane albo wynajmowane osobom fizycznym; na realizację inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego KOWR będzie mógł otrzymać dotacje ze środków przewidzianych na ten cel w budżecie państwa;
- 12) umożliwieniu dyrektorowi oddziału terenowego Krajowego Ośrodka udzielania zamówień publicznych, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane, związane wyłącznie z działalnością tego oddziału terenowego Krajowego Ośrodka;
- 13) wprowadzenie obowiązku przekazywania przez notariuszy wypisu umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości do Krajowego Ośrodka w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

#### **Oczekiwany efekt**

Wprowadzenie wskazanych zmian oraz nowych regulacji będzie miało korzystny wpływ na obrót nieruchomościami rolnymi zarówno na rynku prywatnym jak i państwowym. Dzięki proponowanym rozwiązaniom więcej podmiotów będzie mogło nabyć grunty rolne, zwłaszcza o niewielkiej powierzchni (do 1ha), czy też położone w granicach administracyjnych miast. Procedury uzyskania zgody Dyrektora Generalnego KOWR będą bardziej przejrzyste, gdyż określone zostaną jakie dokumenty należy złożyć w celu uzyskania tej zgody, czy też jak wykazać przesłankę braku możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego. KOWR będzie miał możliwość zbywania nieruchomości o powierzchni do 1 ha bez przetargu ograniczonego. KOWR w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności będzie mógł nabywać lokale i budynki mieszkalne lub realizować inwestycje mieszkaniowe w tym poprzez wnoszenie nieruchomości z ZWRSP aportem do spółek prawa handlowego, realizujących inwestycje w tym zakresie. Realizacja przez KOWR inwestycji mieszkaniowych będzie uzupełnieniem programu „Mieszkanie Plus”, w szczególności na terenach wiejskich. Należy przypomnieć, że jednym z priorytetowych narzędzi realizacji Strategii na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju jest Narodowy Program Mieszkaniowy, którego komponentem jest właśnie program Mieszkanie Plus. Zakłada on wsparcie budownictwa na wynajem z możliwością dojścia do własności, budownictwa komunalnego i chronionego. Program ten realizowany jest również w ramach „Strategii zrównoważonego rozwoju wsi” jako jeden z filarów strategii gospodarczej rządu, który przyczyni się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a także będzie stymulował potencjał na tych obszarach, zmniejszył różnicę pomiędzy regionami i wewnątrz regionów oraz wpłynie pozytywnie na dostęp do podstawowych dóbr i usług. Zaproponowana w projekcie ustawy koncepcja dotyczy budowy przez Krajowy Ośrodek mieszkań, tworzenia i uczestnictwa w spółkach prawa handlowego, prowadzących działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Propozycja ta została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Mieszkalnictwa oraz zaakceptowana przez Prezesa Rady Ministrów. W wyniku realizacji tego zadania, wiele rodzin będzie miało możliwość nabycia, czy też wynajęcia wybudowanych mieszkań, co przyczyni się przede wszystkim do poprawy warunków życia na obszarach, gdzie takie inwestycje zostaną zlokalizowane.

### **3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?**

Obrót nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) w państwach OECD/UE poddany jest ustawodawstwu krajowemu. W wielu krajach stosuje się uregulowania ograniczające swobodę obrotu ziemią rolniczą, które polegają na zachowaniu niepodzielności gospodarstwa, rozbudowanym nadzorze państwa nad obrotem, zakazie rozdrabniania struktury powierzchniowej poniżej ustawowego minimum, wymogu posiadania przez nabywcę kwalifikacji rolniczych, wyodrębnieniu kryterium „rodzinnego gospodarstwa rolnego” korzystającego w szerokiej mierze z realizacji Wspólnej Polityki Rolnej. Według prawa niemieckiego przeniesienie własności gruntu rolnego w zasadzie wymaga zgody organu administracyjnego. Brak zgody na podział gospodarstwa występuje najczęściej jeżeli:

- transakcja przyczyni się do powstania „nieracjonalnej konfiguracji gruntów” (np. przez nadmierną koncentrację własności, jeżeli nabywcą jest nierolnik, nabycie może mieć charakter spekulacyjny, nabyta nieruchomość nie jest potrzebna do stworzenia lub wzmocnienia podstawy egzystencji rodziny rolnika);
- gospodarstwo rolne ulegnie nieuzasadnionemu gospodarczo podziałowi lub zmniejszeniu poniżej 1 ha powierzchni (utraci samowystarczalność gospodarczą);
- świadczenie nabywcy jest w rażący sposób nieadekwatne do wartości gruntu liczonej według wartości dochodowej, a nie rynkowej gruntu.

Charakterystyczną cechą ustawodawstwa niemieckiego jest coraz szersze funkcjonowanie (zwłaszcza na terenach byłej NRD) spółek osadniczych jako spółek z o.o. posiadających prawo pierwokupu gruntów, jeśli organ administracji odmówi zgody na „transakcję sprzedaży strukturalnie szkodliwą”. Nabyte w ten sposób grunty przeznaczone są przez spółkę na tworzenie lub powiększenie

gospodarstw rodzinnych, a dalszy obrót takimi gruntami jest znacznie ograniczony aż do powstania prawa odkupu tych nieruchomości na rzecz spółki osadniczej.

#### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Osoby fizyczne (rolnicy) prowadzące indywidualne gospodarstwa rolne.	1391,1 tys.	GUS, Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2013 r., Warszawa 2014	Możliwość nabycia i zbycia gruntów rolnych na rynku prywatnym. Uprzywilejowanie powiększania gospodarstw rodzinnych, co stanowi rozwinięcie konstytucyjnej zasady wyrażonej w art. 23 Konstytucji RP. Zwolnienie z zakazu zbywania nieruchomości rolnych lub oddania nieruchomości w posiadania przez okres 5 lat od dnia nabycia w przypadku gdy nabywcą będzie osoba bliska.
Osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, w tym spółki prawa handlowego: - uczelnie publiczne, - państwowe albo samorządowe osoby prawne, - spółki prawa handlowego.	88,8 tys.	GUS, Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2013 r., Warszawa 2014	Umożliwienie nabycia nieruchomości rolnych w wyniku podziału, przekształcenia, bądź łączenia spółek prawa handlowego. W przypadku tym nie potrzebna będzie zgoda Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej. Zgoda będzie wymagana w przypadku nabycia takiej nieruchomości przez: 1) uczelnie na cele dydaktyczne związane z prowadzeniem działalności rolniczej, 2) państwowe albo samorządowe osoby prawne na inwestycje związane z realizacją celów publicznych. KOWR będzie miał możliwość wniesienia mienia z ZWRSP lub jego części do spółki prawa handlowego.
Jednostki samorządu terytorialnego	2478		Ułatwiona możliwość nieodpłatnego pozyskania nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.
Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Skarb Państwa			Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wydawał będzie decyzje administracyjne w zakresie wyrażenia zgody na zbycie lub oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia. KOWR będzie mógł zapłacić za nabytą nieruchomość rolną obciążoną hipoteką po wcześniejszym wykreśleniu tej hipoteki z księgi wieczystej. Równocześnie do KOWR będzie wpływało mniej umów przenoszących akcje i udziały w spółkach prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych, a zarazem KOWR znacznie realizować inwestycje mieszkaniowe, w tym celu będzie mógł wносить nieruchomości z ZWRSP aportem do spółek prawa handlowego, a także samodzielnie budować mieszkania na sprzedaż lub wynajem.

#### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt ustawy został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej RCL oraz został skierowany do konsultacji publicznych w dniu 8 listopada 2017 r. do następujących podmiotów:

- Krajowa Rada Izb Rolniczych,
- Polskie Towarzystwo Rolnicze,
- Rada Dialogu Społecznego,
- Rada Dialogu Społecznego w Rolnictwie,
- Federacja Przedsiębiorców Polskich,
- Polski Karp Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością - Organizacja Producentów
- Federacja Związków Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych,
- Sekretariat Rolnictwa Komisji Krajowej NSZZ "Solidarność",
- Związek Zawodowy Rolnictwa „Samoobrona”,
- Krajowy Związek Rolników Kółek i Organizacji Rolniczych,
- Związek Zawodowy Rolników „Ojczyzna”,
- Związek Zawodowe Centrum Narodowe Młodych Rolników,
- Związek Zawodowy Pracowników Rolnictwa w RP,
- Związek Producentów Ryb,
- Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych Rolników i Organizacji Rolniczych,
- Związek Zawodowy Rolników Rzeczypospolitej „Solidarni”,
- Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych,
- Krajowa Rada Spółdzielcza,

- Business Centre Club,
- Związek Rzemiosła Polskiego,
- Konfederacja Lewiatan,
- Niezależny Samorządowy Związek Zawodowy Rolników Indywidualnych „Solidarność”,
- Krajowy Związek Grup Producentów Rolnych – Izba Gospodarcza,
- Forum Związków Zawodowych,
- Federacja Branżowych Związków Producentów Rolnych,
- Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych,
- Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej,
- Związek Zawodowy Rolnictwa i Obszarów Wiejskich „Regiony”,
- Związek Zawodowy Wsi i Rolnictwa „Solidarność Wiejska” ,
- Polski Związek Zawodowy Rolników,
- Związek Przedsiębiorców i Pracodawców,
- Polski Związek Pracodawców-Uslugodawców Rolnych,
- Międzynarodowa Koalicja Dla Ochrony Polskiej Wsi ICPPC,
- Rada Krajowa Federacji Konsumentów,
- Krajowe Stowarzyszenie Sołtysów,
- Stowarzyszenie Polska Federacja Producentów Żywności,
- Wiejskie Centrum Integracji Europejskiej,
- Krajowe Stowarzyszenie Przemysłu Tytoniowego,
- ANIMAL BY PRODUCTS – Polski Związek Przetwórców,
- Związek Pracodawców Przemysłu Utylizacyjnego,
- Konwent Polskich Lokalnych Grup Rybackich,
- PROM – Polska Rada Organizacji Młodzieżowych,
- Polski Związek Ogrodnicy,
- Polska Izba Ogrodnicza,
- Związek Sadowników RP,
- Towarzystwo Rozwoju Sadów Karłowych,
- Krajowy Związek Zrzeszeń Plantatorów Owoców i Warzyw,
- Krajowy Związek Stowarzyszeń Producentów Ziemniaków Skrobiowych w Polsce,
- Stowarzyszenie Producentów Skrobi Ziemniaczanej,
- Polska Grupa Producentów Skrobi Ziemniaczanej i Modyfikatów,
- Stowarzyszenie Producentów Ziemniaków Skrobiowych przy PPZ S. A. w Niechlowie,
- Zrzeszenie Plantatorów i Producentów Ziemniaków w Luboniu,
- Zrzeszenie Producentów Ziemniaka w Pile,
- Polski Związek Producentów Chmielu,
- Związek Polskich Plantatorów Chmielu,
- Krajowy Związek Plantatorów Tytoniu w Lublinie,
- Polski Związek Plantatorów Tytoniu w Krakowie,
- Związek Plantatorów Tytoniu w Krasnymstawie,
- Izba Zbożowo-Paszowa,
- Krajowe Zrzeszenie Producentów Rzepaku i Roślin Białkowych,
- Stowarzyszenie Krajowa Unia Producentów Soków,
- Polska Izba Lnu i Konopi,
- Krajowy Związek Plantatorów Buraka Cukrowego,
- Polska Izba Technologii i Wyrobów Naturalnych,
- Polska Izba Gospodarcza Maszyn i Urządzeń Rolniczych,
- Polski Związek Owczarski,
- Polska Federacja Hodowców Bydła i Producentów Mleka,
- Polski Związek Hodowców i Producentów Bydła Mięsnego,
- Polskie Zrzeszenie Producentów Bydła Mięsnego,
- Polska Izba Nasienna,
- Polskie Stowarzyszenie Rolnictwa Zrównoważonego „ASAP”,
- Stowarzyszenie Naukowo-Techniczne Inżynierów i Techników Rolnictwa,
- Instytut Gospodarki Rolnej,
- Lubelskie Towarzystwo Pszczelnicze,
- Ogólnopolski Związek Producentów Drobiu POLDRÓB,
- Polski Klub Ekologiczny,
- Forum Aktywizacji Obszarów Wiejskich FAOW,
- Polska Sieć LGD.

Termin zgłaszania uwag upłynął w dniu 30 listopada 2017 r., jednakże podczas prac nad projektem przeanalizowano uwagi, które wpłynęły po tym terminie lub zostały zgłoszone przez inne podmioty. W dniu 12 lutego 2018 r. odbyło się spotkanie z organizacjami

rolniczymi, które przesłały uwagi do projektu ustawy. Podczas spotkania poinformowano, które uwagi zostały uwzględnione, a także wyjaśniono przyczyny dla których nie uwzględniono pozostałych.

Kolejna wersja projektu ustawy została umieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej RCL w dniu 28 marca 2018 r. O skierowaniu jej do ponownych uzgodnień międzyresortowych została powiadomiona w piśmie z dnia 28 marca 2018 r.: Krajowa Rada Izb Rolniczych, Federacja Związków Pracodawców-Dzierżawców i Właścicieli Rolnych, Krajowa Rada Notarialna oraz Związek Banków Polskich.

O kolejnej wersji projektu ustawy (z dnia 25 maja 2018 r.), umieszczanej w Biuletynie Informacji Publicznej RCL oraz przekazanej do uzgodnień międzyresortowych, poinformowana została Krajowa Rada Izb Rolniczych oraz Krajowa Rada Notarialna (przy pismach z dnia 6 czerwca 2018 r.)

Szczegółowe informacje o konsultacjach publicznych przedstawione zostaną w raporcie z konsultacji.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]										
	0 2019 r.	1 2020 r.	2 2021 r.	3 2022 r.	4 2023 r.	5 2024 r.	6 2025 r.	7 2026 r.	8 2027 r.	9 2028 r.	Łącznie (0-9)
<b>Dochody ogółem</b>	0	3,1	26,75	26,95	27,15	27,35	27,55	27,75	27,95	25,05	<b>219,6</b> (zakładając, iż dochody pojawią się od roku 2022 z tytułu najmu)
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (w tym Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa)	0	3,1	26,75	26,29	26,49	26,69	26,89	27,09	27,29	24,39	<b>214,98</b> (zakładając, iż dochody pojawią się od roku 2021)
pozostałe jednostki	0	0	0	0,66	1,32	1,98	2,64	3,3	3,96	4,62	<b>18,48</b> Przychody z czynszu (zakładając od 2022 roku 0,66 mln zł/100 mieszkań)
<b>Wydatki ogółem</b>	<b>0</b>	<b>3,1</b>	<b>26,75</b>	<b>26,95</b>	<b>27,15</b>	<b>27,35</b>	<b>27,55</b>	<b>27,75</b>	<b>27,95</b>	<b>25,05</b>	<b>219,6</b>
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (w tym Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa)	<b>0</b>		<b>23,65</b>	<b>23,65</b>	<b>23,65</b>	<b>23,65</b>	<b>23,65</b>	<b>23,65</b>	<b>23,65</b>	<b>23,65</b>	<b>189,2</b> (zakładając, że w 2021 r. rozpocznie się budowa)
pozostałe jednostki	0	0	0	0,2	0,4	0,6	0,8	1	1,2	1,4	<b>5,6</b> Wydatki na zarządzanie nieruchomościami oddanymi pod wynajem

<b>Saldo ogółem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (w tym Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa)	<b>0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>0</b>	<b>3,1</b> (zakładając, że w 2020 r. rozpocznie się przygotowanie do budowy i w tym samym roku pojawią się zwiększone dochody ze sprzedaży nieruchomości z Zasobu dla 24,8 mln za lata 2020 – 2027)
pozostałe jednostki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Źródła finansowania</b>	Przychody ze zwiększonej sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Budowa mieszkań nastąpi systemem zaprojektuj i wybuduj poprzez przeprowadzenie zamówień publicznych. Przyjęte koszty wynikają z przewidywanych kosztów budowy mieszkań, które w przeliczeniu za 1 m<sup>2</sup> wynosić będą około 4,3 tys. zł ( średni koszt budowy 1m2 powierzchni użytkowej mieszkań na podstawie danych GUS za II kwartał 2018 r. ), w założeniu że od roku 2021 do 2028 zostanie wybudowanych 800 mieszkań, o średniej powierzchni 55 m<sup>2</sup> (800 x 55 x 4 300 = 189200 tys zł). Koszty przygotowania do budowy 100 mieszkań 3,1 mln zł/rok, koszty zarządzania lokali oddanych do użytku najemcom wynosić będą od 2022 roku 200000 zł rocznie za 100 mieszkań, do kwoty 1,4 mln rocznie w 2028 roku.</p> <p>Przedstawione poniżej dochody wynikają z wpływów jakie przyniesie wynajem mieszkań, wybudowanych przez KOWR, których wysokość szacowana jest na około 5,28 mln zł rocznie od 2022 (8000 mieszkań x 55m<sup>2</sup> mieszkanie x 12 miesięcy x 10 zł/m<sup>2</sup> stawka czynszu), przy założeniu że dochód pojawi się w 2022 r. w kwocie 660 000zł (100 mieszkań x 55 m<sup>2</sup> x 10 zł x 12 miesięcy = 660 000 zł) i sukcesywnie będzie wzrastał do 4,6 mln w 2028 roku.</p> <p>Nie przewiduje się dotacji z budżetu państwa. Inwestycje te będą realizowane ze środków uzyskanych z gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, gdyż od 2021 roku przy założeniu będzie zniesione wstrzymanie sprzedaży nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wprowadzonym ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r., o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Nastąpi zatem zwiększenie powierzchni nieruchomości sprzedawanych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.</p> <p>Zmiany dotyczące gospodarowania mieniem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie wpłyną na sektor finansów publicznych. Co prawda jednostki samorządu terytorialnego będą miały ułatwioną możliwość nieodpłatnego otrzymania nieruchomości Zasobu, aczkolwiek Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie będzie musiał organizować przetargów ograniczonych na zbycie nieruchomości rolnych o powierzchni do 1 ha co przyniesie mu oszczędności z tytułu organizacji przetargów oraz pozwoli uzyskać wyższą cenę za taką nieruchomość. Zatem projektowane zmiany nie wpłyną na wysokość środków wpłacanych przez KOWR do budżetu państwa.</p>											
<b>7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe</b>												
Skutki												
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)				
W ujęciu pieniężnym	duże przedsiębiorstwa	0	0	0	0	0	0	0				
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	0	0	0	0	0	0	0				
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	0	0	0	0	0	0	0				

W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	<p>Wyłączono stosowanie przepisów u.k.u.r. do nieruchomości rolnych (udziałów we współwłasności nieruchomości rolnych):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- położonych w granicach administracyjnych miast,</li> <li>- w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami rybnymi, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości.</li> </ul> <p>Wyłączono stosowanie głównej zasady u.k.u.r., zgodnie z którą nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, w przypadku nabywania nieruchomości rolnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- o powierzchni mniejszej niż 1 ha,</li> <li>- w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego,</li> <li>- w wyniku podziału, przekształcenia, bądź łączenia spółek prawa handlowego.</li> </ul>
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	<p>Wyłączono stosowanie przepisów u.k.u.r. do nieruchomości rolnych (udziałów we współwłasności nieruchomości rolnych):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- położonych w granicach administracyjnych miast,</li> <li>- w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami rybnymi, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości.</li> </ul> <p>Wyłączono stosowanie głównej zasady u.k.u.r., zgodnie z którą nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, w przypadku nabywania nieruchomości rolnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- o powierzchni mniejszej niż 1 ha,</li> <li>- w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego,</li> <li>- w wyniku podziału, przekształcenia, bądź łączenia spółek prawa handlowego.</li> </ul>
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	<p>Wyłączono stosowanie przepisów u.k.u.r. do nieruchomości rolnych (udziałów we współwłasności nieruchomości rolnych):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- położonych w granicach administracyjnych miast,</li> <li>- w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami rybnymi, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości.</li> </ul> <p>Wyłączono stosowanie głównej zasady u.k.u.r., zgodnie z którą nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, w przypadku nabywania nieruchomości rolnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- o powierzchni mniejszej niż 1 ha,</li> <li>- w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego,</li> <li>- w wyniku zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa oraz działu spadku.</li> </ul> <p>Umożliwiono nabywanie nieruchomości rolnych bez zgody Dyrektora Generalnego KOWR również przez rodzeństwo rodziców, jak i pasierbów właściciela nieruchomości rolnej.</p>
Niemierzalne		<p>Projektowane przepisy ustawy przyczynią się do poprawy struktury agrarnej gospodarstw rodzinnych, które zgodnie z art. 23 Konstytucji RP są podstawą ustroju rolnego w Polsce, tworząc warunki do racjonalnego wykorzystania zasobów i zwiększenia potencjału ekonomicznego tych gospodarstw. Zabezpieczenie ziemi rolnej stanowiącej rolniczą przestrzeń produkcyjną gospodarstw rodzinnych pozytywnie wpłynie na bezpieczeństwo żywnościowe kraju. Uregulowanie rynku obrotu ziemią rolną spowoduje zwiększenie stabilności cen nieruchomości rolnych poprzez ograniczenie spekulacji wartością tych gruntów przez osoby, które nabywają je w innych celach niż prowadzenie produkcji rolnej. Poprawa walorów gospodarczych nieruchomości ZWRSP, wynikająca z działań podejmowanych przez KOWR w celu przygotowania nieruchomości do realizowania inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.</p>
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		
<b>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</b>		
<input type="checkbox"/> nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).		<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input checked="" type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<p>Komentarz: Będą wydawane decyzje administracyjne w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości rolnych przez uczelnie, lub samorządowe osoby prawne. Ponadto będą wydawane decyzje przez Dyrektora Generalnego KOWR w zakresie zgody na zbycie lub oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości rolnej przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia. Dotychczas zgodę taką wyrażał sąd. Równocześnie do KOWR będzie wpływało mniej umów przenoszących akcje i udziały w spółkach prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych.</p>	
<b>9. Wpływ na rynek pracy</b>	
Ustawa nie będzie miała wpływu na rynek pracy.	
<b>10. Wpływ na pozostałe obszary</b>	
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input checked="" type="checkbox"/> mienie państwowe
	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	<p>Ułatwienie w nabywaniu nieruchomości rolnych, w szczególności do 1 ha oraz położonych w granicach administracyjnych miast.</p> <p>Zmiana zasad gospodarowania nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Nieruchomości Zasobu będą częściej mogły być przekazywane nieodpłatnie na rzecz jednostek samorządu terytorialnego. Ponadto KOWR nie będzie musiał organizować przetargów ograniczonych na zbycie nieruchomości Zasobu o powierzchni do 1ha. Gospodarowanie nieruchomościami Zasobu będzie zatem bardziej efektywne, gdyż często sprzedaż nieruchomości o powierzchni do 1 ha w przetargu ograniczonym nie dochodziła do skutku z uwagi na brak chętnych.</p> <p>Poprawa walorów gospodarczych nieruchomości ZWRSP, wynikająca z działań, takich jak scalanie, wymiana lub podział, podejmowanych przez KOWR w celu przygotowania nieruchomości do realizowania inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Powstaną nowe budynki mieszkalne.</p>
<b>11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego</b>	
Wykonanie ustawy będzie następowało poprzez bieżące jej stosowanie.	
<b>12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?</b>	
Przewiduje się bieżący monitoring funkcjonowania znowelizowanych przepisów. Miernikiem będzie zwiększenie średniej powierzchni użytków rolnych gospodarstw rodzinnych oraz pojawienie się nowych budynków mieszkalnych.	
<b>13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)</b>	
Brak.	



# **RAPORT Z KONSULTACJI**

Stosownie do dyspozycji § 51 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r., poz. 1006, z późn. zm.) **przedstawiam raport z konsultacji dotyczący projektu ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw.**

## **I. Omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania:**

**1.** Projekt ustawy został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej RCL oraz skierowany do konsultacji publicznych w dniu 8 listopada 2017 r. z następującymi podmiotami:

- Krajowa Rada Izb Rolniczych,
- Polskie Towarzystwo Rolnicze,
- Rada Dialogu Społecznego,
- Rada Dialogu Społecznego w Rolnictwie,
- Federacja Przedsiębiorców Polskich,
- Polski Karp Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością - Organizacja Producentów
- Federacja Związków Pracodawców - Dzierżawców i Właścicieli Rolnych,
- Sekretariat Rolnictwa Komisji Krajowej NSZZ "Solidarność",
- Związek Zawodowy Rolnictwa „Samoobrona”,
- Krajowy Związek Rolników Kółek i Organizacji Rolniczych,
- Związek Zawodowy Rolników „Ojczyzna”,
- Związek Zawodowy Centrum Narodowe Młodych Rolników,
- Związek Zawodowy Pracowników Rolnictwa w RP,
- Związek Producentów Ryb,
- Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych Rolników i Organizacji Rolniczych,
- Związek Zawodowy Rolników Rzeczypospolitej „Solidarni”,
- Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych,
- Krajowa Rada Spółdzielcza,
- Business Centre Club,
- Związek Rzemiosła Polskiego,
- Konfederacja Lewiatan,

- Niezależny Samorządowy Związek Zawodowy Rolników Indywidualnych „Solidarność”,
- Krajowy Związek Grup Producentów Rolnych - Izba Gospodarcza,
- Forum Związków Zawodowych,
- Federacja Branżowych Związków Producentów Rolnych,
- Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych,
- Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej,
- Związek Zawodowy Rolnictwa i Obszarów Wiejskich „Regiony”,
- Związek Zawodowy Wsi i Rolnictwa „Solidarność Wiejska”,
- Polski Związek Zawodowy Rolników,
- Związek Przedsiębiorców i Pracodawców,
- Polski Związek Pracodawców - Usługodawców Rolnych,
- Międzynarodowa Koalicja Dla Ochrony Polskiej Wsi ICPPC,
- Rada Krajowa Federacji Konsumentów,
- Krajowe Stowarzyszenie Sołtysów,
- Stowarzyszenie Polska Federacja Producentów Żywności,
- Wiejskie Centrum Integracji Europejskiej,
- Krajowe Stowarzyszenie Przemysłu Tytoniowego,
- ANIMAL BY PRODUCTS - Polski Związek Przetwórców,
- Związek Pracodawców Przemysłu Utylizacyjnego,
- Konwent Polskich Lokalnych Grup Rybackich,
- PROM - Polska Rada Organizacji Młodzieżowych,
- Polski Związek Ogrodniczy,
- Polska Izba Ogrodnicza,
- Związek Sadowników RP,
- Towarzystwo Rozwoju Sadów Karłowych,
- Krajowy Związek Zrzeszeń Plantatorów Owoców i Warzyw,
- Krajowy Związek Stowarzyszeń Producentów Ziemniaków Skrobiowych w Polsce,
- Stowarzyszenie Producentów Skrobi Ziemniaczanej,
- Polska Grupa Producentów Skrobi Ziemniaczanej i Modyfikatów,
- Stowarzyszenie Producentów Ziemniaków Skrobiowych przy PPZ S. A. w Niechlowie,
- Zrzeszenie Plantatorów i Producentów Ziemniaków w Luboniu,
- Zrzeszenie Producentów Ziemniaka w Pile,

- Polski Związek Producentów Chmielu,
- Związek Polskich Plantatorów Chmielu,
- Krajowy Związek Plantatorów Tytoniu w Lublinie,
- Polski Związek Plantatorów Tytoniu w Krakowie,
- Związek Plantatorów Tytoniu w Krasnymstawie,
- Izba Zbożowo-Paszowa,
- Krajowe Zrzeszenie Producentów Rzepaku i Roślin Białkowych,
- Stowarzyszenie Krajowa Unia Producentów Soków,
- Polska Izba Lnu i Konopi,
- Krajowy Związek Plantatorów Buraka Cukrowego,
- Polska Izba Technologii i Wyrobów Naturalnych,
- Polska Izba Gospodarcza Maszyn i Urządzeń Rolniczych,
- Polski Związek Owczarski,
- Polska Federacja Hodowców Bydła i Producentów Mleka,
- Polski Związek Hodowców i Producentów Bydła Mięsnego,
- Polskie Zrzeszenie Producentów Bydła Mięsnego,
- Polska Izba Nasienna,
- Polskie Stowarzyszenie Rolnictwa Zrównoważonego „ASAP”,
- Stowarzyszenie Naukowo-Techniczne Inżynierów i Techników Rolnictwa,
- Instytut Gospodarki Rolnej,
- Lubelskie Towarzystwo Pszczelnicze,
- Ogólnopolski Związek Producentów Drobiu POLDRÓB,
- Polski Klub Ekologiczny,
- Forum Aktywizacji Obszarów Wiejskich FAOW,
- Polska Sieć LGD.

Termin zgłaszania uwag upłynął w dniu 30 listopada 2017 r., jednakże podczas prac nad projektem zostały przeanalizowane również uwagi, które wpłynęły po tym terminie lub zostały zgłoszone przez inne podmioty. W dniu 12 lutego 2018 r. odbyło się spotkanie z organizacjami rolniczymi, które przesłały uwagi do projektu ustawy. Podczas spotkania poinformowano, jakie uwagi zostały uwzględnione, a także wyjaśniono przyczyny, dla których nie uwzględniono pozostałych.

Następna wersja projektu ustawy została umieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej RCL w dniu 28 marca 2018 r. O skierowaniu jej do ponownych uzgodnień międzyresorto-

wych została powiadomiona w piśmie z dnia 28 marca 2018 r.: Krajowa Rada Izb Rolniczych, Federacja Związków Pracodawców-Dzierżawców i Właścicieli Rolnych, Krajowa Rada Notarialna oraz Związek Banków Polskich.

O kolejnej wersji projektu ustawy (z dnia 25 maja 2018 r.), umieszczonej w Biuletynie Informacji Publicznej RCL oraz przekazanej do uzgodnień międzyresortowych, poinformowana została Krajowa Rada Izb Rolniczych oraz Krajowa Rada Notarialna (przy pismach z dnia 6 czerwca 2018 r.).

Zmieniona wersja projektu ustawy została zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej RCL oraz skierowana do uzgodnień międzyresortowych w dniu 21 listopada 2018 r. O skierowaniu projektu do tych uzgodnień poinformowana została Krajowa Rada Izb Rolniczych, Krajowa Rada Notarialna, Federacja Związków Pracodawców-Dzierżawców i Właścicieli Rolnych, Niezależny Samorządowy Związek Zawodowy Rolników Indywidualnych „Solidarność” oraz Polskie Towarzystwo Rolnicze (przy pismach z dnia 21 listopada 2018 r.).

W ramach konsultacji publicznych uwagi zgłosiły następujące organizacje:

- Krajowa Rada Izb Rolniczych,
- Krajowa Rada Spółdzielcza,
- Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych,
- Polskie Towarzystwo Rolnicze,
- Federacja Związków Pracodawców - Dzierżawców i Właścicieli Rolnych,
- Niezależny Samorządowy Związek Zawodowy Rolników Indywidualnych „Solidarność”,
- Krajowe Zrzeszenie Producentów Rzepaku i Roślin Białkowych,
- Rada Dialogu Społecznego,
- Rada Dialogu Społecznego w Rolnictwie,
- Business Centre Club,
- Krajowa Rada Notarialna,
- Stowarzyszenie Producentów Skrobi Ziemniaczanej,
- Konfederacja Lewiatan,
- Związek Banków Polskich.

Dodatkowo uwagi do projektu ustawy nadesłały inne podmioty oraz inne organy Państwa, do których projekty te nie zostały skierowane w ramach konsultacji społecznych, tj.: Komisja Nadzoru Finansowego, Polski Związek Łowiecki oraz Polski Związek Wędkarski.

2. Do najważniejszych zgłoszonych uwag należy zaliczyć te, które dotyczą:

1) W zakresie zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego:

1. Rozszerzenia katalogu wyłączeń spod działania ustawy o nieruchomości rolne o powierzchni większej niż tylko wynoszącej do 0,3 ha, a także o nieruchomości zabytkowe,
2. Rozszerzenia definicji „osoby bliskiej” o: zięcia, synową, teścia i teściową zbywającego,
3. Rozszerzenia katalogu przypadków, w których można nabywać nieruchomości rolne bez uzyskiwania zgody Dyrektora Generalnego KOWR o prawo nabywania nieruchomości rolnych przez spółdzielnie produkcji rolnej, spełniające kryteria wielorodzinnego gospodarstwa rolnego oraz nabywania przez członków gruntów spółdzielni, pod warunkiem pozostawienia ich w spółdzielni jako wkłady gruntowe,
4. Wprowadzenia precyzyjnej definicji pojęcia nadmiernej koncentracji gruntów rolnych,
5. Uproszczenia procedur, w których na dokonanie określonej transakcji wymagana jest zgoda Dyrektora Generalnego KOWR (np. przepisów dotyczących trybu składania wniosków w tych sprawach czy też sposobu ogłoszenia zamiaru zbycia nieruchomości rolnej na stronie internetowej prowadzonej przez KOWR zamiast w urzędach gmin, siedzibach izb rolniczych, prasie lokalnej lub Internecie, tak jak to miało miejsce dotychczas,
6. Wątpliwości co do pozostawienia w wyłącznej kompetencji wojewódzkich ośrodków doradztwa rolniczego (tj. bez udziału izb rolniczych) kwestii dotyczących wydawania opinii w zakresie dawania rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej, a także brak kryteriów, w oparciu o które taka opinia ma być wydawana,
7. Wątpliwości co do przyszłej funkcjonalności centralnego krajowego elektronicznego rejestru ofert zbycia nieruchomości, który ma być administrowany przez KOWR,
8. Braku określenia według jakich kryteriów i kalkulacji kosztów będzie ustalane odszkodowanie z tytułu naprawienia szkody od dających ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości rolnej bez zamiaru zawarcia umowy sprzedaży, co w praktyce utrudni ich realizację,
9. Wskazania zbyt krótkiego terminu, w którym będzie możliwość wystąpienia do KOWR przez zbywcę o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości na rzecz innego podmiotu niż uprawniony z ustawy,
10. Ograniczania prawa własności oraz swobody działalności gospodarczej przez wprowadzenie zapisu art. 2b ust. 1 stanowiącego, że nabywca nieruchomości rolnej jest

obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście,

11. Wyrażania zgody przez KOWR (a nie jak dotąd przez sąd) na zbycie nieruchomości rolnej przed upływem okresu 5 lat od dnia jej nabycia,
  12. Zablokowania stronom transakcji możliwości wycofania się z umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, w sytuacji gdy objęta jest ona prawem pierwokupu, bez możliwości odstąpienia od niej,
  13. Niebezpieczeństwa przejmowania przez KOWR na podstawie projektowanego art. 4b ustawy nieruchomości rolnych będących w obrocie prywatnym, co stanowić będzie naruszenie norm konstytucyjnych,
  14. Uściślenia i doprecyzowania art. 6 ustawy przez jednoznaczne przesądzenie, że nieruchomość rolna położona w gminie, w której rolnik indywidualny zamieszkuje co najmniej od 5 lat (będąc zameldowanym na pobyt stały) przez cały ten okres wchodzi w skład prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego,
  15. Trudności w weryfikacji treści oświadczenia składanego przez samego zainteresowanego o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego, które ma zastąpić dotychczas wymagane oświadczenie zainteresowanego, poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta),
  16. Odebrania uprawnień sądowi w kwestii rozstrzygania o nieważności umów i przyznania ich Dyrektorowi Generalnemu KOWR.
- 2) W zakresie zmian w Prawie spółdzielczym modyfikacji treści art. 147 § 2 Prawa spółdzielczego, co może skutkować negatywnymi konsekwencjami dla wielu spółdzielni, ponieważ utracą one prawo do ochrony użytkowanego dotychczas areалу swoich gruntów i zachowania tworzonej od lat struktury obszarowej, dostosowanej nie tylko do wymogów nowoczesnej agrotechniki, ale również do potrzeb prowadzonej produkcji zwierzęcej.
- 3) W zakresie zmian w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa:
1. Ustanowienia uprawnienia do obciążania nieruchomości Skarbu Państwa hipotekami, co może zahamować w całości obrót nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,
  2. Braku uregulowań określających zasady, na podstawie których KOWR będzie typował i tworzył ośrodki produkcji rolnej, co stanowić będzie zbyt szerokie uprawnienie przyznane KOWR,

3. Wątpliwości co do możliwości wydzierżawiania w przetargu „ośrodków produkcji rolnej” przez osoby fizyczne i prawne, które co najmniej przez okres 10 lat nieprzerwanie prowadziły gospodarstwo rolne o powierzchni co najmniej 100 ha, co prowadzi do tego, że będą to nieruchomości niedostępne dla rolników indywidualnych, a dostęp do takich nieruchomości będzie dla nich utrudniony,
  4. Wprowadzenie zasady odpowiedzialności zbiorowej podmiotu prawa handlowego za nadużycia popełnione przez jednego ze współników jako osoby fizycznej lub inną osobę prawną bez konieczności powiązania ze sobą tych działalności, co uniemożliwi obrót nieruchomościami rolnymi wśród podmiotów prawa handlowego z uwzględnieniem spółek akcyjnych,
  5. Wprowadzenia przepisów, na mocy których KOWR będzie mógł nabywać odpłatnie albo nieodpłatnie nieruchomości lub ich części oraz przedsiębiorstwa lub zorganizowane części przedsiębiorstw w rozumieniu Kodeksu cywilnego na własność Skarbu Państwa, jeżeli wymaga tego realizacja zadań określonych w ustawie, co może prowadzić do nadużyć, ponieważ trudno sobie wyobrazić, że osoby fizyczne dobrowolnie będą chciały przekazać nieruchomość nieodpłatnie na rzecz Skarbu Państwa, a ponadto może to mieć negatywny wpływ na obrót gospodarczy,
  6. Wątpliwości co do wyłączenia w stosunku do umowy dzierżawy i najmu (z wyłączeniem umowy najmu lokali mieszkalnych) stosowania, odpowiednio, art. 695 i 661 Kodeksu cywilnego, co narusza podstawową zasadę niedziałania prawa wstecz,
  7. Nakładania nowych, dodatkowych kar na osobę władającą nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa bez tytułu prawnego przez zwiększenie wysokości wynagrodzenia wnoszonego na rzecz KOWR za korzystanie z tej nieruchomości w sytuacji dostatecznego uregulowania tej kwestii obecnie przez pozbawienie takiej osoby dopłat pochodzących ze środków unijnych co jest już wystarczającą dolegliwością,
  8. Przyznania KOWR kompetencji do nabywania nieruchomości lub realizowania inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności,
  9. Wykreślenia przepisów projektowanego Rozdziału 9a wprowadzającego regulacje karne, ponieważ brak jest uzasadnienia prawnego do wprowadzenia odpowiedzialności karnej w stosunku do osób, które objęły w posiadanie nieruchomości rolną Zasobu bez tytułu prawnego i pomimo wezwania, nie wydały tej nieruchomości KOWR.
- 4) W zakresie zmian w ustawie o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności

Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw uchylenia jedynie art. 11 pkt 1 tej ustawy, z jednoczesnym pozostawieniem regulacji art. 11 pkt 2, co jest sprzeczne z celami dokonywanej obecnie nowelizacji.

5) W zakresie zmian w ustawie o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa wprowadzenia uprawnienia do obciążania nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa hipotekami, ponieważ może to zahamować w całości obrót ziemią tego Zasobu.

Odnosząc się do wyrażonych wątpliwości wyjaśnić należy, że proponowane rozwiązania są adekwatne do aktualnej sytuacji panującej w obrocie gruntami rolnymi, tak państwowymi, jak i prywatnymi. Należy przy tym zauważyć, że w sytuacji, gdyby zostały uwzględnione wszystkie, bądź znaczna część, ze zgłoszonych uwag (np. te, postulujące wyłącznie stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego albo konieczności uzyskania zgody Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnych o powierzchni większej niż 1 ha), to oznaczałoby to w istocie całkowite zniweczenie celu, który zamierzał i nadal zamierza osiągnąć ustawodawca i w konsekwencji powrót do stanu prawnego obowiązującego przed dniem 30 kwietnia 2016 r., tj. do momentu wejścia w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 869).

Założeniem przyświecającym ustawodawcy było i jest zrealizowanie w pełni, wyrażonej w art. 23 Konstytucji RP zasady, że podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne, prowadzone przez rolnika indywidualnego. Tym samym przyjęte regulacje mają za zadanie przede wszystkim doprowadzić do wypełnienia tego celu, a także realnie chronić grunty rolne przed niekontrolowanym, spekulacyjnym wykupem, powodującym stały wzrost cen, przeciwdziałać nadmiernej koncentracji gruntów rolnych, a także zapewnić bezpieczeństwo żywnościowe kraju. Ponadto z treści i z charakteru zgłoszonych uwag wynika, że bardzo często były one ze sobą wzajemnie sprzeczne (np. uwagi dotyczące przyjmowanych regulacji wprowadzających zasadę, że umowy dzierżawy i najmu nieruchomości wchodzących w skład Zasobu będą zawierane na czas oznaczony). Świadczyły często również o niezrozumieniu przez zgłaszających je materii objętej procedowanym projektem ustawy, a także odnosiły się wielokrotnie do materii już regulowanej obecnie obowiązującymi ustawami, a nie do projektowanych przepisów (np. kwestia nabywcy nieruchomości rolnej, który będzie zobowiązany na podstawie projektowanych przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przez okres 5 lat, a nie tak jak dotychczas 10 lat zobowiązany do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość oraz nie będzie mógł przez ten okres zbyć oraz oddać w posiadanie nieruchomości rolnej).



W zakresie dotyczącym ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przyjęte w projekcie rozwiązania mają na celu rozszerzenie katalogu przypadków wyłączających stosowanie przepisów tej ustawy. Umożliwione zostanie swobodne zbywanie nieruchomości rolnych nabytych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez najemców domów, lokali mieszkalnych i budynków gospodarczych, stanowiących tzw. „grunty niezbędne”, ogródki przydomowe, a także gruntów położonych w granicach administracyjnych miast oraz nieruchomości rolnych stanowiących stawy rybne. Obecnie jeżeli nieruchomości te mają powierzchnię co najmniej 0,3 ha, to do ich zbycia stosuje się przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co często uniemożliwia np. nabycie mieszkania wraz z ogródkiem przydomowym przez osoby niezwiązane z rolnictwem. Zaproponowano również poszerzenie kręgu osób bliskich o rodzeństwo rodziców oraz pasierba. Zmiana ta spełnia oczekiwania rolników w tym zakresie. Nowelizacja uwzględnia również postulowane złagodzenie rygorów ustawy w odniesieniu do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha. Uwzględnia ona także wynikającą z programów rządowych potrzebę osiedlania się na obszarach wiejskich osób niezwiązanych z rolnictwem, a zajmujących się świadczeniem szeroko pojętych usług na rzecz lokalnych środowisk, co przyczynia się do rozwoju obszarów wiejskich w ramach zwartej zabudowy wiejskiej, a zarazem umożliwia rolnikom indywidualnym pozyskanie środków pieniężnych na rozwój prowadzonych gospodarstw rodzinnych.

Nowelizacja spowoduje rozszerzenie katalogu podmiotów i przypadków, w których możliwe będzie nabycie nieruchomości rolnej za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR, jak również doprecyzowanie trybu uzyskania zgody na nabycie nieruchomości rolnej. Wprowadzane przepisy mają ułatwić nabywanie nieruchomości rolnych przez osoby zapewniające należyte prowadzenie działalności rolniczej i spowodują w istocie uproszczenie procedury w tym zakresie. Postępowanie będzie bardziej przejrzyste i wyeliminuje wątpliwości uczestników odnośnie sposobu wykazania spełnienia przesłanek uzyskania zgody. Ponadto, zgodnie z przyjętymi założeniami, nabywca nieruchomości rolnej, przez okres 5 lat, a nie jak dotychczas 10 lat zobowiązany będzie do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość oraz nie będzie mógł przez ten okres zbyć oraz oddać w posiadanie nieruchomości rolnej. Zmiana ta odpowiada oczekiwaniom organizacji rolniczych, które wskazywały, że okres 10 lat jest zbyt długi. Zgodę na oddanie nieruchomości w posiadanie lub jej zbycie wydawał będzie Dyrektor Generalny KOWR w drodze decyzji administracyjnej a nie sąd. Ma to na celu, aby wszystkie zgody na nabycie nieruchomości rolnych były wydawane przez jeden organ, co spowoduje ujednoczenie praktyki w tym zakresie, a także sprawi, że uzyskanie takiej zgody będzie prostsze, tańsze a niejednokrotnie także szybsze. Podnoszone uwagi, jakoby następowało ograniczenie prawa

własności oraz swobody działalności gospodarczej przez wprowadzenie zapisu art. 2b ust. 1 stanowiącego, że nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście są całkowicie niezasadne, ponieważ w projekcie ustawy przyjęto rozwiązanie, które łagodzi dotychczas obowiązującą w tym zakresie regulację.

W projektowanych przepisach zostały również przewidziane regulacje mające zapobiec przypadkom rozwiązania, zmiany, czy też odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, a także dokonywania obciążeń zbywanej nieruchomości, w tym ustanawiania ograniczonego prawa rzeczowego, w przypadku zamiaru KOWR skorzystania z prawa pierwokupu tej nieruchomości, co w praktyce czyniło działania podejmowane przez KOWR bezskutecznymi, przy czym angażowano pracowników, jak też mogło to generować dodatkowe wydatki ponoszone przez KOWR. Należy zauważyć, że ograniczenia te mają charakter czasowy, krótkotrwały, są natomiast niezbędne do skutecznej realizacji przez KOWR prawa pierwokupu oraz prawa nabycia nieruchomości rolnych i do tego, aby uprawnienia te nie były pozorne. Z uwagi na krótkotrwały, przejściowy charakter ograniczenie to nie powoduje naruszenie istoty prawa własności. Podobne rozwiązania zostały przyjęte w odniesieniu do konieczności zapobieżenia przypadkom odstąpienia od sprzedaży udziałów lub akcji w spółce kapitałowej, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha w przypadku zamiaru KOWR skorzystania z prawa pierwokupu udziałów lub akcji.

Do ustawy wprowadzono ponadto zmianę, polegającą na umożliwieniu KOWR nabywania na własność Skarbu Państwa po cenie rynkowej nieruchomości rolnych oraz akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych, jeżeli wymaga tego realizacja zadań określonych w ustawie. Warto przy tym podkreślić, że podobny przepis znajduje się w art. 32 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 91, z późn. zm.). Zgłaszane w tym zakresie wątpliwości nie znajdują uzasadnienia, ponieważ nabycie to będzie następowało na zasadach prawa cywilnego, a więc dobrowolnie wyrażonej przez obie strony danej czynności woli, a nie na zasadzie jakiegokolwiek „przymusu”, czy wręcz w drodze wywłaszczenia. Przepis ten statuuje jedynie podstawę prawną do nabywania przez KOWR zarówno nieruchomości rolnych, jak i akcji oraz udziałów w spółkach prawa handlowego na rynku prywatnym.

Jednymi z ważniejszych są również te zmiany, które mają na celu wskazanie, że rolnik może zmieniać miejsce zamieszkania nie tracąc przy tym statusu rolnika indywidualnego;

ważnym jest żeby zawsze zamieszkiwał w gminie, w której położona jest albo była jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego. Zmiana ta powinna wyeliminować pojawiające się obecnie wątpliwości w tym zakresie. Ponadto zgodnie z proponowanymi przepisami dowodami potwierdzającymi osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego, będą pisemne oświadczenia prowadzących to gospodarstwo. Zrezygnowano z potrzeby poświadczeń ich przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Dowodem potwierdzającym spełnienie warunku określonego w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w zakresie dotyczącym powierzchni użytków rolnych będzie pisemne oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu, identycznie będzie z dowodem w zakresie wskazanym w art. 5 ust. 1 pkt 2 tej ustawy. Rozwiązanie to stanowi uproszczenie dla rolników. Nie będą już musieli zwracać się do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) o poświadczenie, że osobiście prowadzą gospodarstwo rolne, co rodziło trudności, po stronie wójta, w sprawdzeniu czy oświadczenie rolnika jest prawdziwe.

Nie znajdują również uzasadnienia zgłaszane uwagi, zawierające obawy przed „odebraniem uprawnień sądowi w kwestii rozstrzygnięcia o nieważności umów i przyznania ich Dyrektorowi Generalnemu KOWR”. Projektowane rozwiązania w żadnej mierze nie modyfikują obecnie obowiązujących rozwiązań w tym zakresie. Trudno byłoby sobie wyobrazić, aby to nie sąd, ale podmiot funkcjonujący w strukturze administracji rządowej rozstrzygał o kwestii nieważności umowy. Nowelizacja polega jedynie na tym, że nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej będzie nieważne w sytuacji, gdy zbycie albo oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej nastąpi bez zgody Dyrektora Generalnego KOWR (a nie sądu, tak jak ma to miejsce dotychczas), o której mowa w art. 2b ust. 3.

W zakresie Prawa spółdzielczego uwzględnione zostały postulaty dotyczące umożliwienia korzystania przez spółdzielnie z prawa pierwokupu w razie odpłatnego przeniesienia własności wkładu gruntowego również w sytuacji, gdy przeniesienie własności tego wkładu następuje na rzecz rolnika indywidualnego oraz osoby bliskiej w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Odnosząc się do ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa proponuje się zmianę polegającą na umożliwieniu wykorzystania przez KOWR nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa jako zabezpieczenia podejmowanych przez Państwo działań związanych z prowadzeniem aktywnej polityki rolnej, mającej na celu wsparcie rolnictwa. Ponadto wprowadzone zostaną regulacje, zgodnie z którymi Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

będzie mógł wyodrębnić z Zasobu grunty o znacznej powierzchni, przekraczające 300 ha, które stanowią zorganizowaną całość gospodarczą, a ich podział nie jest uzasadniony ekonomicznie. Zgodnie z projektem grunty te będą mogły być zagospodarowane w drodze przetargu na dzierżawę. Wydzierżawić je będą mogły jedynie podmioty, które m.in. przez 10 lat prowadziły gospodarstwo rolne na gruntach o powierzchni ponad 100 ha. Warunki te są niezbędne do wykazania doświadczenia w prowadzeniu działalności rolniczej na odpowiednio dużym areale.

W projekcie doprecyzowano również, że KOWR może nabywać nieruchomości do Zasobu także nieodpłatnie. Nie można przy tym zgodzić się z podnoszonym przez organizacje rolnicze argumentem jakoby stanowiło to narzędzie do uzyskiwania przez KOWR własności nieruchomości wbrew woli ich właścicieli. Zdarzają się bowiem sytuacje, że właściciele nieruchomości gotowi są oddać je za darmo. Dotyczy to w szczególności osób w trudnej sytuacji życiowej, które często nie mogą liczyć na pomoc osób bliskich przy prowadzeniu gospodarstw rolnych, a z różnych względów zbycie takich nieruchomości (odpłatnie lub nieodpłatnie) na rzecz osób trzecich nie jest zasadne. KOWR w celu realizowania polityki rolnej państwa będzie też mógł nabywać przedsiębiorstwa lub zorganizowane części przedsiębiorstw.

Kolejną wprowadzaną regulacją jest ta, mająca na celu ustanowienie zasady, aby umowy dzierżawy, czy też umowy najmu dotyczące nieruchomości Zasobu zawierane były wyłącznie na czas oznaczony. Umowa taka, pod względem wypowiedzenia jest w istocie bardziej korzystna dla kontrahentów KOWR. Niezasadne są zatem zgłoszone uwagi w tym zakresie, wskazujące, że rozwiązanie to pogorszy sytuację prawną dzierżawców nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Ponadto do wydzierżawienia i najmu nieruchomości, z wyłączeniem najmu lokali mieszkalnych, przepisy art. 28 i art. 29 ust. 1h ustawy stosuje się odpowiednio. Zmiana ta oznacza, że w przypadku najmu lokali mieszkalnych, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie będzie obowiązany do sporządzania wykazu nieruchomości. Do najmu takich lokali nie znajdzie również zastosowania przepis, zgodnie z którym nieruchomość Zasobu lub jej część może być sprzedana bez przetargu, jeżeli może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność osoby chcącej nabyć tę nieruchomość lub jej część, o ile nieruchomość ta nie może być zagospodarowana samodzielnie.

Dodatkowo podkreślenia wymaga, że proponuje się wprowadzenie zmian prowadzących do tego, aby osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu bez tytułu prawnego, była zobowiązana do zapłaty na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej nie 5-krotność

wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, ale 30-krotności tego czynszu. Ma to na celu skuteczne zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa, jako właściciela nieruchomości rolnych Zasobu przed władaniem tymi nieruchomościami bez tytułu prawnego. Dotychczasowa sankcja z tego tytułu (5-krotność czynszu) jest w istocie mało dotkliwa finansowo, z uwagi na niskie wysokości tego czynszu. Podwyższenie jej powinno mieć charakter prewencyjny, „odstrasżający” od takich niezgodnych z prawem postępowań.

Jednocześnie proponuje się dokonanie stosownych zmian po to, aby w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności, w tym najemców, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa mógł nabywać nieruchomości, w tym lokale i budynki mieszkalne stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności lub realizować inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Nabyte lub wybudowane lokale i budynki mieszkalne, wejdą w skład Zasobu i będą mogły być sprzedawane albo wynajmowane osobom fizycznym. Zmienione przepisy umożliwią KOWR samodzielne realizowanie tzw. inwestycji mieszkaniowych, w celu poprawy warunków mieszkalnych zwłaszcza w mniejszych miejscowościach.

Wreszcie uwzględnione zostały w pełni postulaty o wykreśleniu projektowanego rozdziału 9a. Przepisy karne, mającego na celu umożliwienie karania osób, które bez tytułu prawnego władają nieruchomościami Zasobu.

## **II. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym:**

W toku prac nad projektem ustawy nie zasięgano opinii oraz nie przeprowadzano konsultacji albo uzgodnień z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym. Stosownie do przepisu § 42 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów, zwrócono się o przedstawienie opinii na temat zgodności projektu ustawy z prawem Unii Europejskiej. Minister Spraw Zagranicznych w piśmie z dnia 29 listopada 2018 r. wyraził opinię, iż projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

## **III. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku:**

Projekt ustawy został zamieszczony na stronie internetowej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Rządowego Centrum Legislacji w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny w celu zgłaszania w trakcie trwania prac legislacyjnych zainteresowania pracami nad projektem w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r., poz. 248).

Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy w trybie przepisów o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa.

## Protokół rozbieżności do projektu ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw

LP.	Przepis ustawy	Organ zgłaszający	Uwaga	Stanowisko Ministra Rolnictwa i rozwoju Wsi
1.	Art. 1 pkt 3 lit. a	Minister Inwestycji i Rozwoju	<p>Zmiana brzmienia definicji „gospodarstwa rolnego” jest nieracjonalna w odniesieniu do wielkości powierzchni, o której mowa w definicji. Bilans korzyści i strat z tytułu zwiększenia obciążeń administracyjnych związanych z bilansowaniem areálu często położonego w różnych jednostkach administracyjnego podziału kraju w praktyce niewątpliwie będzie ujemny (pośrednio z regulacji art. 4 ust. 4 pkt 1 wynika, że bilansowanie może uwzględniać również grunty położone w różnych gminach, ale graniczące ze sobą - w skład zorganizowanej całości gospodarstwa rolnego wchodzi również zabudowa zagrodowa). Mając powyższe na uwadze, a także definicję nieruchomości zawartą w Kodeksie cywilnym oraz w ustawie o księgach wieczystych i hipotece (w skład nieruchomości może wchodzić wiele działek ewidencyjnych, niekoniecznie graniczących ze sobą, ale powinny być objęte jedną księgą wieczystą) proponuje się pozostawienie przepisu w dotychczasowym brzmieniu. Jeżeli działki ewidencyjne są objęte różnymi księgami wieczystymi, a więc stanowią różne nieruchomości, z chwilą połączenia ich w jedną księgę wieczystą będą stanowić jedną nieruchomość. Należy nadmienić, że proponowana definicja nie jest spójna z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z którym w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy nie stosuje się zasady tzw. dobrego sąsiedztwa do zabudowy zagrodowej w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.</p> <p>Ponadto, ww. definicja również nie koresponduje z proponowanym brzmieniem art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zawierającym</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Celem wyjaśnienia pojawiających się wątpliwości, doprecyzowując przepis art. 2 pkt 2 UKUR, należało określić, że za „gospodarstwo rolne” uznaje się gospodarstwo rolne w rozumieniu KC, w którym powierzchnia nieruchomości rolnej, albo łączna powierzchnia wszystkich nieruchomości rolnych jest nie mniejsza niż 1 ha. W dotychczasowym brzmieniu przepis mógł być błędnie interpretowany, poprzez uznanie, że z gospodarstwem rolnym w rozumieniu UKUR mamy do czynienia jedynie wówczas, gdy co najmniej jedna nieruchomość wchodząca w jego skład miała powierzchnię co najmniej 1 ha.</p> <p>Definicja „gospodarstwa rolnego” w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego została stworzona na potrzeby tej właśnie ustawy, na potrzeby innych ustaw funkcjonować mogą inne definicje. Nie ingeruje ona w stosowanie innych regulacji prawnych jeżeli się do niej wyraźnie nie odwołują. Nie można też ograniczać terytorialnie gospodarstwa rolnego tylko do nieruchomości położonych na obszarze gminy albo obszarów sąsiadujących gmin, gdyż należy mieć na uwadze wynikający z definicji KC związek funkcjonalny nieruchomości wchodzących w</p>

			wyłączenie nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha (powierzchnia odniesiona do nieruchomości, a nie do gospodarstwa rolnego).	skład gospodarstwa rolnego
2.	Art. 1 pkt 4 lit. b	Minister Przedsiębiorczości i Technologii	<p>W art. 1 ust. 4 lit. b tiret pierwsze, w pkt. 1 po trzecim podwójnym tiret dodaje się czwarte podwójne tiret w brzmieniu:</p> <p>-- „l) zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną ustanowioną na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1010)”.</p> <p>Poprzez wprowadzenie przedmiotowego przepisu, zarządzający specjalną strefą ekonomiczną będą mogli nabyć nieruchomość rolną, a tym samym zwiększyć dostępność terenów inwestycyjnych szczególnie atrakcyjnych z punktu widzenia klimatu inwestycyjnego, które nie są wykorzystywane pod działalność rolną. Tereny te będą przygotowywane przez zarządzających obszarem zarówno pod kątem kwestii geodezyjnych i prawnych, ale i uzbrajania terenów, tak żeby były dostępne w krótkim czasie dla potencjalnych inwestorów. Proponowana zmiana ma na celu przyspieszenie procesu przygotowania gruntów pod inwestycje, co jest szczególnie ważne, gdyż przedsiębiorcy nie mogą czekać kilku lat na realizację inwestycji. W efekcie inwestycje albo realizowane są w innych krajach albo ich skala jest ograniczana. Proponowana zmiana będzie szczególnie istotna dla regionów Polski Wschodniej, które borykają się z problemem zbyt małych inwestycji, a posiadają tereny rolne, które nie są i nie będą wykorzystywane.</p> <p>Jednocześnie wskazujemy, że ostateczna decyzja odnośnie realizacji inwestycji będzie wiązała się z koniecznością odrolnienia tych terenów - nie ma więc ryzyka, że tereny szczególnie wartościowe z punktu widzenia gospodarki rolnej i środowiska zostaną wykorzystane na inną działalność</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Przyjęcie proponowanego przepisu doprowadziłoby do możliwości nabywania nieruchomości rolnych przez zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną - zarządzającego obszarem w rozumieniu ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji, Zarządzający SSE mogą nabywać nieruchomości rolne, w przypadku przeznaczenia ich w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.</p> <p>Propozycja aby w art. 2a ust. 3 pkt 1 dodać lit. „j) zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną ustanowioną na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1010, z późn. zm.), w granicach strefy” nie spotkała się z aprobatą przedstawiciela MPiT na konferencji uzgodnieniowej. Zaproponowane przez MPiT rozwiązanie oznaczałoby możliwość nabywania przez spółki na terenie całego kraju nieruchomości rolnych bez powiązania z ich przedmiotem działalności i gwarancji, że będą przeznaczone na cele inwestycyjne.</p>
3.	Art. 1 pkt 4 lit. d	Rządowe Centrum Legislacji	<p>W świetle art. 1 pkt 4 lit. d projektu ustawy (art. 2a ust. 4 pkt 1 lit. b tiret drugi ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego) jednym z warunków udzielenia zgody przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka na nabycie nieruchomości rolnej jest posiadanie pozytywnej opinii wojewódzkiego ośrodka doradztwa rolniczego dotyczącej zamierzonej działalności rolniczej. Posiadanie tej opinii jest zatem warunkiem wyrażenia zgody przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka na nabycie</p>	<p><b>Uwaga częściowo uwzględniona.</b></p> <p>Projektowany przepis art. 2a ust. 4 pkt 1 lit. b UKUR został zmodyfikowany. Nabywca będzie zobowiązany do uzyskania opinii z wojewódzkiego ośrodka doradztwa rolniczego (nie koniecznie pozytywnej); wydanie negatywnej opinii, nie w każdym przypadku spowoduje, że DG KOWR nie</p>



			<p>nieruchomości rolnej. Jednakże nie wiadomo, na podstawie jakich kryteriów opinia ta będzie wydawana, w jakim trybie i formie oraz czy zainteresowany podmiot będzie miał możliwość żądania jej weryfikacji. Nadal w ocenie Rządowego Centrum Legislacji materia ta wymaga dookreślenia, skoro pozytywna opinia ma stanowić konieczny warunek wyrażenia zgody (powyższa uwaga odnosi się także do art. 3 pkt 6 projektu - dotyczy art. 24b ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnym Skarbu Państwa).</p>	<p>wyda zgody na nabycie nieruchomości rolnej. KOWR będzie zobowiązany odnieść się do przedłożonej opinii ośrodka doradztwa rolniczego. Należy wskazać, że nabywcy już obecnie w celu wykazania, iż spełniają przesłankę rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej uzyskują stosowne opinie właściwych ośrodków doradztwa rolniczego i nie występują w tym zakresie większe problemy z ich uzyskaniem.</p>
4.	Art. 1 pkt 4 lit. e	Rządowe Centrum Legislacji	<p>Do art. 1 pkt 4 lit. e – rozwiązania projektowane w art. 2a ust. 4a pkt 2 i ust. 4b pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego budzą wątpliwości. Zgodnie z proponowanym brzmieniem art. 2a ust. 4a pkt 2 nowelizowanej ustawy, przesłanką dopuszczenia możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej innemu podmiotowi niż rolnik indywidualny jest to, że podana w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej cena nieruchomości rolnej niezabudowanej nie przewyższa o 30% średniej ceny gruntów rolnych dla danego województwa za kwartał poprzedzający dzień podania średniej ceny gruntów rolnych przez Główny Urząd Statystyczny. Z kolei projektowany art. 2a ust. 4b pkt 1 nowelizowanej ustawy warunkuje możliwość sprzedaży nieruchomości rolnej innemu podmiotowi niż rolnik indywidualny, tylko wtedy gdy cena proponowana przez rolnika indywidualnego była niższa o ponad 10% niż określona w ogłoszeniu o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnej i nie została zaakceptowana. Konsekwencją zaproponowanych regulacji jest zatem to, że zbywca nie będzie mógł swobodnie kształtować cen zbywanej nieruchomości. Z tego względu proponowane przepisy ograniczają prawo do rozporządzania nieruchomością, które stanowi element prawa własności chronionego na podstawie art. 64 Konstytucji. Ograniczenie takie jest dopuszczalne, jeżeli spełnia – zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji – kryterium proporcjonalności. Dlatego też szczegółowego uzasadnienia wymagają przyjęte stawki procentowe. Mogą pojawić się wątpliwości, czy projektowany przepis dotyczący nieprzewyższenia o 30% średniej ceny gruntów rolnych dla danego województwa nie dyskryminuje właścicieli nieruchomości rolnych o dużo wyższej wartości (wynikającej</p>	<p><b>Uwaga częściowo uwzględniona.</b> Projektowany przepis art. 2a ust. 4a pkt 2 UKUR został zmodyfikowany w ten sposób, że cena podana w ogłoszeniu może być praktycznie dowolna, jeżeli jest potwierdzona operatem szacunkowym. W pozostałych przypadkach nie powinna przekraczać 50 % (a nie tak jak dotychczas 30 %) średniej ceny gruntów rolnych dla danej klasy bonitacyjnej gruntu w danym województwie. W przypadku nie wskazania powyższego pułapu „50%”, cena nieruchomości rolnej wskazana w ogłoszeniu mogłaby być celowo zawyżana, nawet kilkakrotnie, celem wykazania, że nie było możliwości sprzedaży takiej nieruchomości, gdyż z oczywistych względów żaden rolnik nie byłby w takim przypadku zainteresowany jej nabyciem. Po dokonanych zmianach projektowanych przepisów ograniczenie możliwości rozporządzania nieruchomością nie powinno być dotkliwe dla podmiotu, który rzeczywiście zamierza ją sprzedać po cenie rynkowej. Ma bowiem możliwość wykazania, że jej wartość jest o wiele wyższa niż średnia cena gruntów na danym terenie.</p>

			<p>przykładowo z klasy bonitacyjnej gruntu) w porównaniu do nieruchomości rolnych w województwie. Ponadto, skoro projektodawca ogranicza już wysokość ceny nieruchomości rolnej podanej w ogłoszeniu, pojawia się pytanie, dlaczego dopuszcza dodatkowo możliwość zaproponowania przez rolnika indywidualnego ceny niższej od tej podanej w ogłoszeniu.</p>	<p>Należy przy tym pamiętać, że to ograniczenie dotyczy tylko sytuacji kiedy wymagana jest zgoda na sprzedaż nieruchomości, natomiast krąg podmiotów, którym można sprzedać nieruchomość bez takiej zgody został w projekcie ustawy znacznie poszerzony, jak też nie będzie to dotyczyło nieruchomości do 1 ha i położonych na terenie miast.</p>
5.	Art.1 pkt 7 lit. d	Rządowe Centrum Legislacji	<p>W art. 1 pkt 7 lit. d projektu (art. 3 ust. 9a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego) przewiduje się, że rozwiązanie, zmiana lub odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości rolnej objętej prawem pierwokupu, a także czynność prawna obciążająca zbywaną nieruchomość (...), dokonane od chwili zawarcia tej umowy do czasu upływu terminu na wykonanie prawa pierwokupu, bez pisemnej zgody Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, zwanego dalej „Krajowym Ośrodkiem” są nieważne. Projektowane przepisy ograniczają jeden z konstrukcyjnych elementów prawa własności, jakim jest prawo do rozporządzenia rzeczą, na które składa się możliwość, a nie obowiązek, wyzbycia się (przeniesienia) własności oraz uprawnienie do obciążania prawa własności). Ograniczają też zasadę swobody umów. Należy przy tym wyraźnie wskazać, że uprawnienie do rozporządzania rzeczą oznacza m.in. możliwość swobodnego zachowania własności określonej rzeczy przez jej właściciela, dopóki jest to zgodne z jego wolą (powyższa uwaga odnosi się także do art. 1 pkt 8 lit. c (art. 3a ust. 3a ustawy) oraz art. 1pkt 11 lit. e (art. 4 ust. 4a ustawy). Dodatkowo należy zauważyć, że ww. przepisy nie określają jakimi kryteriami będzie kierował się Krajowy Ośrodek przy udzielaniu ww. zgody.</p>	<p><b>Uwaga częściowo uwzględniona.</b> Projektowany przepis art. 3 ust. 9a UKUR został zmodyfikowany w ten sposób, że wprowadzone zostały kryteria jakimi będzie kierował się KOWR przy udzielaniu zgody. Będzie to ważny interes stron lub interes publiczny (analogicznie jak w projektowanym art. 2b ust. 3 UKUR). Ograniczenia w zakresie możliwości rozwiązania, zmiany lub odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości rolnej objętej prawem pierwokupu mają charakter czasowy, krótkotrwały, są natomiast niezbędne do skutecznej realizacji przez KOWR prawa pierwokupu oraz prawa nabycia nieruchomości rolnych i do tego, aby uprawnienia te nie były pozorne. Nie ogranicza to obrotu nieruchomościami ale stanowi negatywną konsekwencję dla zbywcy, który zdecydował się sprzedać nieruchomość związania przez określony, krótki czas zawartą umową.</p>
6.	Art. 3 pkt 3	Minister Finansów	<p>Proponowane w art. 3 pkt 3, w powiązaniu z art. 5 pkt 3, bardzo istotne rozszerzenie zakresu przypadków możliwości ustanowienia zabezpieczenia na mieniu ZWRSP – o zobowiązania wynikające z polityki rolnej państwa, w tym stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa – jest wątpliwe z punktu widzenia właściwej gospodarki finansowej państwa. Takie rozwiązanie w praktyce oznaczałoby uniezależnienie w pewnym stopniu ww. polityki od sytuacji finansów</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> KOWR, zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa realizuje zadania wynikające z polityki państwa w szczególności w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia</p>

			<p>publicznych i faktycznych możliwości płatniczych budżetu państwa, co może spowodować eskalację obciążających budżet mechanizmów wsparcia – pod zastaw rolnych nieruchomości państwowych. Zabezpieczenie ww. zobowiązań finansowych w formie ustanawiania hipoteki na rolniczych nieruchomościach państwowych na dużą skalę powodowałoby zmniejszenie ich wartości rynkowej, trudności ze sprzedażą (lub jej uniemożliwienie) a co za tym idzie – znaczące utrudnienie realizacji zobowiązań finansowych ze środków pochodzących ze sprzedaży lub/i odpłatnego gospodarowania mieniem ZWRSP, np. w związku z Funduszem Rekompensacyjnym. Ciężar finansowania zadań – zarówno dotychczasowych jak i nowych, przewidzianych w przedmiotowej propozycji ustaw – byłby przeniesiony na budżet państwa poprzez np. konieczność spłacania hipotek przez Skarb Państwa, dofinansowanie Funduszu Rekompensacyjnego itp. kosztowne działania sanacyjne. Wystąpiłby też negatywny wpływ na wielkość nadwyżki finansowej, odprowadzanej do budżetu państwa. W świetle zaangażowania budżetu państwa w realizację już funkcjonujących programów rządowych – nie jest to rozwiązanie korzystne dla sektora finansów publicznych. Brak jest przy tym w projekcie precyzyjnych informacji w zakresie skutków w zakresie poziomu środków finansowych pozostających w dyspozycji ZWRSP oraz KOWR, jakie miałyby proponowane przepisy. Ponadto należałoby szerzej wyjaśnić przyczynę, z jakiej wynika konieczność wprowadzania przedmiotowej zmiany. W podanym w uzasadnieniu przykładzie, jako zabezpieczenie wiarytelności związanych z planowanym rozpoczęciem interwencyjnego skupu jabłek nie wskazano podstawy prawnej do takiego działania. Należy wyjaśnić, dlaczego zabezpieczenie miałoby dotyczyć również hipoteki na nieruchomościach KOWR, zważywszy, że KOWR jest agencją wykonawczą zarządzającą majątkiem objętym mieniem ZWRSP.</p>	<p>rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich. Nie jest planowane obciążanie nieruchomości ZWRSP hipotekami na dużą skalę. W ZWRSP znajduje się 1,3 mln ha ziemi. Przewiduje się, że będą to pojedyncze przypadki, co nie wpłynie na realizację zobowiązań finansowych ze środków pochodzących ze sprzedaży lub/i odpłatnego gospodarowania mieniem ZWRSP. Należy również podkreślić, że każdorazowo będzie wymagana zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.</p>
7.	Art. 3 pkt 15	Rządowe Centrum Legislacji	<p>Zgodnie z art. 3 pkt 15 (dotyczy art. 46 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa), w celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych ludności, w tym najemców o których mowa w ust. 1 i 2 art. 46 ustawy, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może nabywać nieruchomości, w tym lokale mieszkalne (...) lub realizować inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Mając na uwadze powyższy przepis</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w rozdziale 9 przewiduje już, że Krajowy Ośrodek może realizować zadania w zakresie gospodarki mieszkaniowej i socjalnej, a w projektowanej ustawie</p>

			<p>należy zauważyć, że określony w art. 1 ustawy zakres przedmiotowy jest za wąski, ponieważ nie obejmuje spraw związanych z działalnością inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego Krajowego Ośrodka. Projektowany przepis przewiduje oprócz zaspakajania potrzeb mieszkaniowych najemców domów i lokali mieszkalnych przejętych do Zasobu w dniu wejścia w życie ustawy tj. 1 stycznia 1992 r., także zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych osób innych niż określone w art. 46 ust. 1 ustawy. W związku z tym art. 1 ustawy powinien zostać zmieniony.</p>	<p>wskazuje się na dodatkowe kompetencje w celu realizacji tych zadań do których będą wykorzystywane nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej skarbu państwa. Dlatego też nie ma potrzeby zmiany zakresu przedmiotowego ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.</p>
8.	Art. 3 pkt 15	Minister Finansów	<p>Kontynuując spostrzeżenia dotyczące skutków dla sektora finansów publicznych – zgłaszam uwagę o charakterze zasadniczym także do rozwiązania mającego na celu umożliwienie realizowania przez KOWR inwestycji mieszkaniowych (art. 3 pkt 15 projektu). Zgodnie z aktualną wersją OSR realizacja proponowanych rozwiązań będzie wiązać się z wydatkami na poziomie 201 mln zł dla 2020 r.</p> <p>Wg projektodawcy proces budowy, a więc i konieczność poniesienia wydatku z tytułu oddania mieszkań do użytkowania - ma dotyczyć tylko 1 roku. Nie wyjaśniono również, czy powyższe wyliczenie uwzględnia również inne koszty budowy mieszkań, np. koszty uzbrojenia terenu w infrastrukturę niezbędną do funkcjonowania osiedli. Z informacji ujętej w sekcji „Dodatkowe informacje...” wynika, że projektodawca przewiduje, że „na realizację inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego, KOWR będzie mógł otrzymać dotacje z budżetu państwa.”</p> <p>Szczególnie, że projektodawca zakłada taką konieczność w art. 46 ust. 6 w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, poprzez wprowadzenie przepisu umożliwiającego otrzymywanie z budżetu państwa dotacji na realizację inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego przez KOWR. Nie wiadomo natomiast jaki miałby być poziom tych środków, które należałoby potencjalnie, przy przyjęciu aktualnego kształtu ustawy zaplanować w roku 2020, jako dodatkowy wydatek dla budżetu państwa, nawet pomijając istotną kwestię źródła jego sfinansowania. Prezentowane informacje na temat skutków związanych z możliwością budowy mieszkań na wynajem przez KOWR powinny być poprzedzone analizą ekonomiczną realizacji tego zadania uwzględniając potencjalne wydatki, jak i dochody uzyskiwane z tego tytułu, bez</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona. Zmieniony został OSR w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych. Zakłada się zwiększenie dochodów ze sprzedaży i wynajmu nieruchomości co pozwoli na realizację tego zadania bez skutków dla budżetu państwa. Nie przewiduje się dotacji z budżetu państwa, natomiast pozostawiona jest w projekcie ustawy taka możliwość, gdyż nie można wykluczyć, że w przyszłości jeżeli będzie decyzja o zwiększeniu zakresu realizacji tego zadania przez KOWR to taka potrzeba może wystąpić.</p>

			<p>omijania kosztów związanych z zatrudnieniem nowych osób w KOWR do administrowania wybudowanymi mieszkaniami, w tym pracowników związanych z utrzymaniem tych budynków w należytym stanie, koniecznością ponoszenia dodatkowych wydatków związanych z naprawami. Ponadto należy wziąć pod uwagę m.in. kwestię skuteczności wdrażania ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (KZN). Zgodnie bowiem z ustawą o KZN, zasób gruntów pod realizację budownictwa mieszkaniowego tworzą również nieruchomości przejęte od KOWR (art. 2 ust. 1).</p>	
9.	Art. 4 pkt 5	Minister Finansów	<p>W ramach tego samego art. 5 pkt 4 aktualnego projektu ustawy - podtrzymuję także uwagę zawartą w pkt 5 pisma z 4 czerwca 2018 r. znak: PG6.021.220.2017 – dotyczącą ubytków w dochodach jednostek samorządu terytorialnego z tytułu nieodpłatnego udostępniania na rzecz KOWR danych z ewidencji gruntów i budynków.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Proponuje się by w celu realizacji zadań ustawowych, Krajowy Ośrodek był uprawniony do wykorzystywania danych ewidencji gruntów i budynków, o której mowa ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Proponuje się także, aby przy udostępnianiu danych, o których mowa powyżej, art. 15 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 570 oraz z 2018 r. poz. 1000) stosował się odpowiednio. Wymaga zaznaczenia, że zgodnie z ww. ustawą udostępnianie tych informacji jest nieodpłatne, a sama redakcja przepisu uzgodniona została z Ministerstwem Infrastruktury i GUGiK w celu zabezpieczenia jednostek samorządu terytorialnego przed utratą dochodów. Zwraca się uwagę, iż udostępnianie danych nie dotyczy wydawania wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów podlegających opłacie, a tym samym nie ma wpływu na dochody jednostek samorządu terytorialnego. Projektowane przepisy pozwolą wyłącznie na sprawniejsze gospodarowanie nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej</p>

				Skarbu Państwa oraz ułatwią realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Jednocześnie, pozwolą na usunięcie wszelkich ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych, bowiem aktualnie niektórzy starostowie odmawiają udostępniania takich danych na podstawie art. 15 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.
10.	Art. 4 pkt 6	Rządowe Centrum Legislacji	<p>W art. 5 pkt 5 projektu nadaje się nowe brzmienie art. 17 ustawy o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, gdzie Krajowemu Ośrodkowi umożliwia się, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, tworzenie lub przestępowanie do spółek prawa handlowego oraz posiadanie, obejmowanie lub nabywanie akcji lub udziałów w spółkach. Ponadto zauważenia także wymaga przepis art. 3 pkt 15 projektu (dotyczy art. 46 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa), który przewiduje, że w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności (...) Krajowy Ośrodek może nabywać nieruchomości lub realizować inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Podnieść należy, że projektowany art. 17 ww. ustawy nie zawiera żadnych kryteriów jakim powinien kierować się ww. minister udzielając stosownej zgody na utworzenie lub przystąpienie do spółki prawa handlowego. Także projektowane zmiany w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (art. 3 projektu) nie zawierają żadnych wytycznych dla Krajowego Ośrodka, którymi powinien się kierować podejmując decyzję o realizacji inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Tym samym przepisy te mogą zostać uznane, że nie gwarantują zachowania należytej ochrony interesu Skarbu Państwa.</p> <p>Mając powyższe na uwadze projektowane przepisy wymagają uzupełnienia w ww. zakresie. Ponadto szerszego wyjaśnienia, w uzasadnieniu do projektu, wymaga propozycja dotycząca umożliwienia podejmowania przez Krajowy Ośrodek działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Artykuł 17 ustawy o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa jest tylko rozszerzony o regulacje o możliwość tworzenia lub przystępowania do spółki prawa handlowego i realizacja tej kompetencji powinna w ocenie Ministerstwa mieścić się w zakresie art. 9 tej ustawy albo innych ustaw nakładających takie zadania. Realizacja inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego wynika z polityki Państwa art. 9 ustawy o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa. W tym celu w art. 17 wskazano, że potrzebna jest zgoda ministra właściwego do spraw rozwoju wsi aby zapewnić spójność w realizacji tej polityki. Kwestia potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych została szerzej przedstawiona w uzasadnieniu do projektu ustawy.</p>

			Krajowym Zasobie Nieruchomości, Zasób Nieruchomości, którym gospodaruje państwowa osoba prawna – Krajowy Zasób Nieruchomości, utworzony na podstawie ww. ustawy, jest wyposażony m.in. w nieruchomości pozyskane od Krajowego Ośrodka, jeżeli ich przeznaczenie ustalone m.in. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego umożliwia ich zagospodarowanie na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych.	
11.	Art. 10	Rządowe Centrum Legislacji	Przepis art. 10 projektu ustawy stanowi, że do zawartych przed dniem wejścia w życie umów dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie stosuje się art. 695 Kodeksu cywilnego, a do umów najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokali mieszkalnych – art. 661 Kodeksu cywilnego. Wskazane w projektowanym przepisie regulacje Kodeksu cywilnego stanowią, że jeżeli ww. umowy zawarto na okres dłuższy niż 30 lat – w przypadku umowy dzierżawy i najmu między przedsiębiorcami albo 10 lat – w przypadku pozostałych umów najmu, to przyjmuje się, że umowy te zawarto na czas nieoznaczony. Projektowany art. 10 budzi wątpliwości co do zgodności z zasadą ochrony zaufania do państwa i stanowionego przezeń prawa, zasadą ochrony praw słusznie nabytych (art. 2 Konstytucji) oraz zasadą pacta sunt servanda. Uznać bowiem należy, że dotychczas dzierżawca lub najemca był uprawniony do korzystania z nieruchomości również po upływie okresu wskazanego w umowie – dłuższego niż wskazany w przepisach Kodeksu cywilnego. Konsekwencją projektowanego art. 10 ustawy nowelizującej jest natomiast to, że w przypadku upływu tego okresu przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, z momentem wejścia w życie ustawy nowelizującej wygaśnie umowa najmu lub dzierżawy. Jest to zmiana, do której najemcy lub dzierżawcy nie mogli się przygotować, w związku z czym może zostać uznane, że w tym przypadku zostały naruszone standardy konstytucyjne. Ponadto zarzut naruszenia zasady ochrony zaufania do państwa i stanowionego przezeń prawa może pojawić się w zakresie, w jakim projektowany przepis odnosi się do podmiotów, którym w niedalekiej przyszłości kończy się okres wskazany w umowie najmu lub dzierżawy. Osoby takie mogły bowiem przewidywać, że nie są obowiązane do zawierania kolejnej umowy najmu lub dzierżawy w	Uwaga częściowo uwzględniona. w celu wyeliminowania wątpliwości doprecyzowano, że do zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy umów: 1) dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie stosuje się art. 695 Kodeksu cywilnego; 2) najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokali mieszkalnych, nie stosuje się art. 661 Kodeksu cywilnego – chyba, że przed dniem wejścia w życie ustawy umowy te stały się umowami zawartymi na czas nieokreślony.

12.	OSR	Minister Sprawiedliwości	<p>najbliższym czasie.</p> <p>Zaproponowane obecnie rozwiązanie wygaśnięcia hipotek obciążających nieruchomości nabywanych przez KOWR (...) należy ocenić, jako niekorzystne z punktu widzenia sądownictwa powszechnego - poszerza, bowiem kognicję sądów o nową kategorię przypadków, w których przewiduje się sprawy o złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego oraz jego wydanie z depozytu sądowego. Tymczasem projekt OSR ustawy wśród podmiotów, na które oddziałuje projektowana ustawa nie wymienia sądów powszechnych.</p> <p>Wprowadzone w u.k.u.r. rozwiązania wiążą się ze zwiększeniem zatrudnienia w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa o dodatkowe 49 etatów, a w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi o dodatkowe 2 etaty (OSR), natomiast nie uwzględniono wsparcia etatowego sądownictwa powszechnego, przy jednoczesnym nałożeniu na nie szeregu nowych obowiązków.</p> <p>W celu zapewnienia realizacji całkowicie nowych zadań przez sądy, niezbędne jest pozyskanie kadry orzeczniczej i urzędniczej. W obecnej chwili brak jest możliwości precyzyjnego oszacowania potrzeb związanych z projektem, ponieważ nie jest znana liczba spraw i czynności wygenerowanych w związku z projektowanymi przepisami.</p> <p>Nowe etaty są niezbędne dla zachowania sprawności postępowania, albowiem specyfika spraw objętych treścią omawianej regulacji, powoduje wymóg ich szybkiego rozpoznania. I tak w celu realizacji zadań na szczeblu sądów rejonowych niezbędnym jest pozyskanie 5 etatów sędziowskich, 15 etatów referendarskich, 5 asystenckich i 40 urzędniczych. Trafilyby one – w proporcji: 1 sędzia: 1 asystent: 2 urzędników – do sądów rejonowych (do pionu karnego i cywilnego) oraz 1 referendarz: 2 urzędników – do sądów rejonowych (do pionu wieczystoksięgowego).</p> <p>Z uwagi na to, że projektowane przepisy dotyczą także notariuszy, w szczególności przewidują nałożenie na nich nowych obowiązków związanych ze zmianą ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (art. 3 projektu), celowe wydaje się uzupełnienie punktu 4 OSR, poprzez wskazanie notariuszy wśród podmiotów, na które oddziałuje</p>	<p><b>Uwaga częściowo uwzględniona.</b></p> <p>W wyniku Wprowadzonych regulacji nie zwiększy się obciążenie sądów. Liczba spraw związanych ze sprawami „depozytowymi”, będzie mniejsza niż liczba spraw dotyczących zgód na zbycie nieruchomości rolnej i oddanie jej posiadania. Spraw dotyczących depozytów będzie niewiele. Od początku powstania KOWR potrzeba wniesienia ceny do depozytu sądowego zaistniałaby wyłącznie w 4 przypadkach. Należy podkreślić, że w wyniku prowadzonych uzgodnień projektu zrezygnowano z przepisów karnych w UGNRSP, przepisy projektowanej ustawy nie poszerzają już więc kognicji sądów karnych o nową kategorię czynu zabronionego. Dodatkowo wprowadza się regulację, zgodnie z którą to KOWR a nie sąd cywilny będzie wydawał zgodę na zbycie nieruchomości rolnej i oddanie jej posiadania (w okresie 5 lat od nabycia), co przyczyni się do odciążenia sądów. W związku z tym nie przewiduje się potrzeby zwiększenia kadry sądowniczej i urzędniczej w sądownictwie powszechnym.</p> <p>Projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw przy piśmie z dnia 21.11.2018 r. przekazany został m.in. do Krajowej Rady Notarialnej. Uchwałą Nr X/61/2018 z dnia 10 grudnia 2018 r. KRN pozytywnie zaopiniowała projekt ustawy.</p>
-----	-----	--------------------------	---	---



			<p>projekt.</p> <p>Z adnotacji zawartej w punkcie 5 OSR, wynika, że o kolejnych wersjach projektu ustawy (z dnia 28 marca 2018 r. i z dnia 25 maja 2018 r.) została poinformowana Krajowa Rada Notarialna. Jednakże brakuje informacji, by został jej przedstawiony obecny projekt (z dnia 21 listopada 2018 r.) . Wobec treści proponowanych nowelizacji wydaje się celowym jego przesłanie do zaopiniowania Krajowej Radzie Notarialnej (pkt 5 OSR).</p>	
13.		Rządowe Centrum Legislacji	<p>Rządowe Centrum Legislacji nadal podtrzymuje stanowisko, że projekt ustawy wymaga przedłożenia do zaopiniowania Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. Zauważenia wymaga, że przedstawiony w piśmie przewodnim, przy którym dołączono projekt omawianej ustawy w wersji z dnia 28 marca 2018 r., argument, że projekt nie będzie negatywnie oddziaływał na jednostki samorządu terytorialnego nie może być uznany za przesłankę uzasadniającą brak konieczności zasięgnięcia opinii Komisji co do proponowanych rozwiązań, zwłaszcza, że w projektowanej ustawie w art. 3 pkt 11 (dotyczy art. 32a ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) przewiduje się w przypadku nabycia nieruchomości przez Krajowy Ośrodek zwolnienie z podatków, w tym z podatku od czynności cywilnoprawnych, który jest źródłem dochodów własnych gmin.</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Podczas uzgodnień projektu ustawy, uwzględniona została uwaga odnośnie wykreślenia przepisu stanowiącego o zwolnieniu KOWR z podatków, podczas nabycia o którym mowa w art. 32a ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, dochody gmin nie zostaną więc uszczuplone. Pozostałe projektowane przepisy nie wpływają negatywnie na samorząd terytorialny, a wręcz odwrotnie wprowadzają nowe możliwości przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego nieruchomości.</p>