

USTAWA

z dnia 2016 r.

o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw¹⁾

Art. 1. W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy wstrzymuje się sprzedaż nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Art. 2. 1. Przepisu art. 1 nie stosuje się do sprzedaży:

- 1) nieruchomości i ich części przeznaczonych w:
 - a) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub
 - b) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lub
 - c) ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub
 - d) ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
– na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo– rekreacyjne lub
- 2) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych, lub
- 3) domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych,
- 4) nieruchomości rolnych o powierzchni do 1 ha.

2. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości lub ich części innych niż wymienione w ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi.

Art. 3. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 166 dodaje się § 3 w brzmieniu:

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 827 oraz z 2015 r. poz. 4, 397, 539, 1137, 1311, 1433, 1830 i 1844.

„§ 3. Do sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803 oraz z 2016 r. ...) udziału we współwłasności lub części tego udziału stosuje się przepisy tej ustawy.”;

2) w art. 172 dodaje się § 3 w brzmieniu:

„§ 3. Nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, poprzez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu tej ustawy, jeżeli – ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 tej ustawy - powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych.”;

3) art. 210 otrzymuje brzmienie:

„Art. 210. § 1. Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić.

§ 2. Zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej oraz gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, następuje z uwzględnieniem przepisów tej ustawy.”;

4) art. 213 otrzymuje brzmienie

„Art. 213. § 1. Jeżeli zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego przez podział między współwłaścicieli byłoby sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, sąd przyzna to gospodarstwo temu współwłaścicielowi, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele.

§ 2. Przyznanie przez sąd gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, następuje z uwzględnieniem przepisów tej ustawy.”;

5) w art. 214 § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. Na wniosek wszystkich współwłaścicieli sąd zarządzi sprzedaż gospodarstwa rolnego stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, a w przypadku gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów

ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, z uwzględnieniem przepisów tej ustawy.”;

6) art. 1070¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 1070¹. Do zbycia spadku lub części spadku lub udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, stosuje się przepisy tej ustawy dotyczące zbycia nieruchomości rolnej.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.³⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 36⁴ w ust. 8 dodaje się pkt 19 w brzmieniu:

„19) Agencja Nieruchomości Rolnych.”;

2) w art. 36⁵ ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Nie pobiera się opłat od wniosków o wydanie odpisu księgi wieczystej, wyciągu z księgi wieczystej, zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej oraz wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych złożonego przez podmioty, o których mowa w art. 36⁴ ust. 8 pkt 1-6, pkt 8-17 oraz pkt 19, lub organ administracji rządowej.”;

3) w art. 68 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Suma hipoteki na nieruchomości rolnej nie może przewyższać wartości tej nieruchomości, określonej przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.”;

Art. 5. W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520, 831 i 1137) w art. 24b w ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) udostępnianie organom administracji publicznej oraz innym podmiotom, realizującym zadania publiczne na podstawie odrębnych przepisów albo na skutek ich powierzenia lub zlecenia przez organ administracji publicznej, danych ewidencji gruntów i budynków niezbędnych do realizacji przez te podmioty zadań publicznych;”.

Art. 6. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r. poz. 1014 i 1433) wprowadza się następujące zmiany:

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 830, 941 i 1289.

1) w art. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych;”;

2) w art. 5 ust. 5 i 6 otrzymują brzmienie:

„5. Wchodzące w skład Zasobu prawa z udziałów i akcji spółek, wykonuje Agencja. Przepisów art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.⁴⁾) nie stosuje się.

6. Minister właściwy do spraw rolnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wykaz spółek hodowli roślin uprawnych oraz hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej, biorąc pod uwagę strategiczne znaczenie spółek w postępie biologicznym w rolnictwie w zakresie hodowli roślin uprawnych oraz hodowli zwierząt gospodarskich.”;

3) w art. 6 w ust 1 pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) wykonywania praw z udziałów i akcji.”;

4) w art. 20:

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

„5d. W planie finansowym Zasobu określa się wysokość środków finansowych na realizację zadań związanych z wykonywaniem zadań określonych ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803 oraz z 2016 r. poz. ...).”;

b) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw skarbu państwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady gospodarki finansowej Agencji i gospodarki finansowej Zasobu, uwzględniając w szczególności odrębność tworzenia i funkcjonowania funduszy własnych Agencji, o których mowa

w art. 20b ust. 2, funduszu mienia Zasobu, o którym mowa w art. 20c ust. 2, oraz zabezpieczenie środków na realizację zadań określonych ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.”;

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 938 i 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626 i 1877 oraz z 2015 r. poz. 238, 532, 1045, 1117, 1130, 1189, 1190, 1269, 1358, 1513, 1830, 1854 i 1890.

5) w art. 23a. po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Agencja, na wniosek osoby władającej nieruchomością Zasobu bez tytułu prawnego, może umorzyć, odroczyć lub rozłożyć na raty należności powstałe z tego tytułu, jeżeli osoba ta władała nieruchomością w dobrej wierze.”;

6) w art. 24 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) w pierwszej kolejności wydzierżawienia albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych, na zasadach określonych w rozdziałach 6 lub 8;”;

7) w art. 28a ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Sprzedaż nieruchomości rolnej przez Agencję może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:

- 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz
- 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu nie przekroczy 300 ha.

2. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o których mowa w ust. 1:

- 1) będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności;
- 2) do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”;

8) w art. 29:

a) w ust. 1 uchyla się pkt 1,

b) uchyla się ust. 1a,

c) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Nieruchomości, które nie zostały sprzedane na zasadach określonych w przepisach ust. 1, art. 17a i art. 42 albo co do których przepisy te nie mają zastosowania, podlegają sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego (licytacja), z tym że nieruchomości rolne podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu, w którym mogą wyłącznie

uczestniczyć podmioty, o których mowa w ust. 3b.

3. Agencja może przeprowadzić przetarg ofert pisemnych (konkurs ofert) na sprzedaż nieruchomości rolnych, w którym:

- 1) mogą uczestniczyć wyłącznie osoby, o których mowa w ust. 3b;
 - 2) nieruchomość rolna jest nabywana za cenę w wysokości wartości tej nieruchomości, określonej przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, powiększoną o koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży;
 - 3) kryteriami wyboru najkorzystniejszej oferty mogą być w szczególności:
 - a) odległość gospodarstwa rolnego oferenta od zbywanej nieruchomości Zasobu,
 - b) powierzchnia nieruchomości rolnych nabytych lub wdzierżawionych z Zasobu,
 - c) intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta."
- d) po ust. 3b dodaje się ust. 3ba-3bd w brzmieniu:

„3ba. W przetargach ograniczonych skierowanych do osób, o których mowa w ust. 3b, nie może uczestniczyć osoba, która:

- 1) kiedykolwiek nabyła z Zasobu nieruchomości o powierzchni łącznej co najmniej 300 ha użytków rolnych, przy czym do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub
- 2) naruszyła chociażby jedno z postanowień umowy określonych w art. 29a ust. 1 pkt 1 lub 2, lub 3, lub
- 3) w dniu opublikowania wykazu, o którym mowa w art. 28, posiadała udziały lub akcje w spółkach prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych lub w spółce zależnej od takiej spółki, z wyjątkiem akcji będących przedmiotem obrotu na rynku giełdowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 94, z późn. zm.⁵⁾).

3bb. Do osoby, o której mowa w ust. 3b pkt 1, nie ma zastosowania

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 586 oraz z 2015 r. poz. 73, 978, 1045, 1223, 1260, 1348, 1505 i 1513.

wymóg dotyczący 5-letniego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, określony w przepisach kształtowaniu ustroju rolnego, w przypadku gdy osoba ta w dniu ogłoszenia wykazu nieruchomości Zasobu przeznaczonych do sprzedaży ma nie więcej niż 40 lat.

3bc. W przetargu nie mogą brać udziału osoby, które:

- 1) mają zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec Agencji, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego lub
- 2) władają lub władają nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Agencji nieruchomości tych nie opuściły.

3bd. Agencja może zastrzec, że ten sam podmiot nie może brać udziału w więcej niż jednym przetargu, o którym mowa w ust. 3b, w przypadku gdy:

- 1) w jednym z przetargów podmiot ten został wyłoniony jako kandydat na nabywcę oraz
 - 2) poszczególne przetargi zorganizowano w celu sprzedaży:
 - a) wydzielonych przed przetargami części nieruchomości Zasobu lub
 - b) kilku nieruchomości Zasobu znajdujących się na terenie jednej miejscowości.";
- 9) po art. 29 dodaje się art. 29a-29c w brzmieniu:

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

- 1) nieprzenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 10 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do prowadzenia działalności rolniczej na niej w tym okresie, a w przypadku osób fizycznych do osobistego prowadzenia tej działalności;
- 2) nieustanawiania w okresie, o którym mowa w pkt 1, hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu na rzecz innych podmiotów niż Agencja;
- 3) zapłaty kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży w przypadku:
 - a) niedotrzymania przez nabywcę nieruchomości któregośkolwiek z zobowiązań, o których mowa w pkt 1 i 2, albo
 - b) złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art. 29b ust. 1.

2. Do osobistego prowadzenia działalności rolniczej, o której mowa w ust. 1 pkt 1, stosuje się przepisy o kształtowaniu ustroju rolnego dotyczące osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego.

3. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawiera zastrzeżenie, że postanowienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, nie stosuje się w przypadku:

- 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu:
 - a) na rzecz zstępnego lub przysposobionego, a w przypadku ich braku – krewnego w linii bocznej albo
 - b) za pisemną zgodą Agencji;
- 2) udzielenia pisemnej zgody przez Agencję na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu.

4. Agencja może wyrazić zgodę, o której mowa w ust. 3 pkt 1 lit. b i pkt 2, jeżeli przemawiają za tym ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe.

5. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe warunki i tryb udzielania pisemnej zgody, o której mowa w ust. 4, mając na względzie tworzenie i powiększanie gospodarstw rodzinnych.

Art. 29b. 1. Każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.

2. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. 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 fałszywych zeznań.

Art. 29c. Czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, lub w którym jako nabywcę nieruchomości wyłoniono osobę, która nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 29 ust. 3ba, jest nieważna.”;

10) w art. 31 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Zabezpieczeniem spłaty kwoty należności, o którym mowa w ust. 2, przy sprzedaży nieruchomości w trybie, o którym mowa w art. 29 ust. 3b, może być hipoteka lub weksel in blanco.”;

11) w art. 38 ust 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Do nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy i najmu art. 28 i art. 29 ust. 1h stosuje się odpowiednio.”;

12) po art. 39b dodaje się art. 39c w brzmieniu:

„Art. 39c. Na wniosek dzierżawcy, za zgodą Agencji, osoba trzecia może wstąpić w prawa i obowiązki dzierżawcy wynikające z umowy dzierżawy w przypadku, gdy dzierżawca uzyska uprawnienia do renty strukturalnej, emerytury lub z uwagi na stan zdrowia nie będzie mógł kontynuować umowy, a ze zgłoszonego do Agencji wniosku wynikać będzie, że przekazanie praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy następuje na rzecz osoby lub osób mu bliskich w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego.”.

Art. 7. W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803) wprowadza się następujące zmiany:

1) dodaje się preambułę w brzmieniu:

„W celu wzmocnienia ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, dla zapewnienia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, w trosce o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich, uchwała się niniejszą ustawę.”;

2) po art. 1 dodaje się art. 1a w brzmieniu:

„Art. 1a. Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r. poz. 1014 i 1433 oraz z 2016 r. poz. ...).”;

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 jest nie mniejsza niż 1 ha;”

b) dodaje się pkt 6 - 8 w brzmieniu:

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

7) „nabyciu nieruchomości rolnej” – należy przez to rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego;

8) „właścicielu nieruchomości rolnej” – należy przez to rozumieć również współwłaściciela nieruchomości rolnej.”;

4) po art. 2 dodaje się art. 2a–2c w brzmieniu:

„Art. 2a. 1. Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej.

2. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3.

3. Przepis ust. 1 nie dotyczy nabycia nieruchomości rolnej:

1) przez:

- a) osobę bliską zbywcy,
- b) jednostkę samorządu terytorialnego,
- c) Skarb Państwa lub działającą na jego rzecz Agencję;

2) w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego;

3) na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego;

4) w wyniku wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego.

4. Nabycie nieruchomości przez inne podmioty niż wymienione w ust. 3 może nastąpić za zgodą Prezesa Agencji, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na wniosek:

1) zbywcy, jeżeli:

a) wykáže on, że nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez

- podmioty, o których mowa w ust. 1 i 3,
- b) nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,
 - c) w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;
- 2) osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:
- a) posiada kwalifikacje rolnicze,
 - b) daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,
 - c) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

5. Organem wyższego stopnia, w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w sprawach, o których mowa w ust. 4, jest minister właściwy do spraw rozwoju wsi.

Art. 2b. 1. Nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście.

2. W okresie, o którym mowa w ust. 1, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom.

3. Sąd na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej zezwoli na dokonanie czynności, o których mowa w ust. 2, przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, jeżeli konieczność jej dokonania wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy.

4. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do podmiotów, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. b i c oraz do nabywców nieruchomości rolnej w przypadkach, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 2 i 3.

Art. 2c. Przepisy ustawy dotyczące nabycia nieruchomości rolnej stosuje się odpowiednio do nabycia:

- 1) użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej albo udziału lub części udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej;
 - 2) udziału lub części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej.”;
- 5) w art. 3:
- a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:
„1. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli:

- 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty oraz
- 2) nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

2. O treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawiadamia się dzierżawcę tej nieruchomości, jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata od dnia jej zawarcia.”,

b) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa.

5. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli nabywcą nieruchomości rolnej jest osoba bliska zbywcy.”,

c) po ust. 7 dodaje się ust. 7a w brzmieniu:

„7a. Przepisów ust. 1-4 nie stosuje się, jeżeli:

- 1) nabywcą nieruchomości rolnej jest:
 - a) jednostka samorządu terytorialnego,
 - b) Skarb Państwa;
- 2) nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4 albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.”;

d) dodaje się ust. 10 i 11 w brzmieniu:

„10. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o wykonaniu prawa pierwokupu Agencja wysyła przez operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. poz. 1529 oraz z 2015 r. poz. 1830) zobowiązanemu z prawa pierwokupu za pokwitowaniem odbioru, a następnie publikuje na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Agencji.

11. Uważa się, że zobowiązany z prawa pierwokupu zapoznał się z treścią oświadczenia Agencji o wykonaniu prawa pierwokupu z chwilą publikacji na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Agencji.”;

6) po art. 3 dodaje się art. 3a i 3b w brzmieniu:

„Art. 3a. 1. Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa przysługuje

prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnych.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku zbywania akcji na rynku giełdowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 94, z późn. zm.⁵⁾).

3. Agencji przed nabyciem udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej przysługuje prawo przeglądania ksiąg i dokumentów spółki oraz żądania od spółki informacji dotyczących obciążeń i zobowiązań nie ujętych w księgach i dokumentach. Uzyskane przez Agencję informacje stanowią informację niejawną o klauzuli „poufne”.

4. Do prawa pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio art. 3 ust. 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu.

Art. 3b. 1. W przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1030, z późn. zm.⁶⁾), która jest właścicielem nieruchomości rolnej, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa, może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej.

2. Równowartość pieniężną, o której mowa w ust. 1, Agencja określa przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

3. Spółka, o której mowa w ust. 1, obowiązana jest powiadomić Agencję o zmianie bądź przystąpieniu nowego wspólnika do tej spółki w terminie miesiąca od dnia dokonania czynności prawnej, w wyniku której nastąpiła zmiana bądź przystąpienie wspólnika. Do powiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków każdej nieruchomości rolnej stanowiącej własność spółki.

4. Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio art. 3 ust. 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu.”;

7) w art. 4:

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 265 i 1161 oraz z 2015 r. poz. 4, 978 i 1333.

a) ust. 1-3 otrzymują brzmienie:

„1. Jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku:

- 1) zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub
- 2) jednostronnej czynności prawnej, lub
- 3) orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub
- 4) innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności:
 - a) zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne,
 - b) podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych

– Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej.

2. Jeżeli równowartość pieniężna, 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, równowartość tę Agencja określa przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

3. Jeżeli równowartość pieniężna, o której mowa w ust. 1, wynikająca z treści czynności prawnej rażąco odbiega od wartości rynkowej nieruchomości rolnej, stosuje się odpowiednio art. 3 ust. 8 i 9. ”,

b) w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4.”,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio art. 3 ust. 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu, z tym że:

1) zawiadomienia dokonuje:

a) nabywca - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2,

b) sąd, organ administracji publicznej lub organ egzekucyjny - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3,

c) nabywca nieruchomości rolnej - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 lit. a,

d) spółka nabywająca nieruchomość rolną - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 lit. b.

2) do zawiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków dotyczący nieruchomości rolnej stanowiącej przedmiot nabycia.”;

d) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Przepisy ust. 1-3 i 5, art. 3 ust. 10 i 11 oraz art. 3a ust. 3 stosuje się odpowiednio do nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej.”;

8) art. 4a otrzymuje brzmienie:

„Art. 4a. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do nabycia gospodarstwa rolnego, z tym że prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 3 ust. 1, przysługuje wyłącznie dzierżawcy całego gospodarstwa rolnego.”;

9) w art. 6:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo.”,

b) w ust. 2 w pkt 1 dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c) osiąga z prowadzenia gospodarstwa rolnego roczny szacunkowy dochód stanowiący nie mniej niż jedną czwartą część wszystkich osiągniętych rocznych dochodów, chyba że powierzchnia prowadzonego gospodarstwa rolnego nie przekracza 20 ha użytków rolnych.”,

c) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia, sposób ustalenia rocznego szacunkowego dochodu z prowadzenia gospodarstwa rolnego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. c, mając na względzie rodzaj produkcji prowadzonej w gospodarstwie,

powierzchnię i rodzaj użytków rolnych.”;

10)w art. 8 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Nieruchomości rolne, udziały we współwłasności oraz inne prawa dotyczące nieruchomości rolnych, akcje i udziały spółek prawa handlowego nabyte przez Agencję działającą na rzecz Skarbu Państwa wchodzi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.”;

11)w art. 9:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne. W szczególności nieważne jest:

- 1) dokonanie czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez powiadomienia Agencji – w przypadku określonym w art. 3b i w art. 4 ust. 1;
- 2) zbycie albo oddanie w posiadanie bez zgody sądu, o której mowa w art. 2b ust. 3;
- 3) nabycie nieruchomości rolnej w oparciu o nieprawdziwe oświadczenia albo fałszywe lub potwierdzające nieprawdę dokumenty.”,

b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Jeżeli nabywca nieruchomości rolnej:

- 1) w okresie, o którym mowa w art. 2b ust. 1, nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, a w przypadku osoby fizycznej osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna,
- 2) nie wykonuje zobowiązania, o którym mowa art. 2a ust. 4 pkt 2 lit. c - sąd na wniosek Agencji, stwierdza nabycie własności tej nieruchomości przez Agencję działającą na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą równowartości pieniężnej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.”.

Art. 8 Przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 5 ust. 6 ustawy, o której mowa w art. 6, zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 5 ust. 6 tej ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą

ustawą.

Art. 9. Traci moc ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. poz. 1433 i 2179).

Art. 10. Ustawa wchodzi w życie z dniem 30 kwietnia 2016 r.

Za zgodność pod względem
prawnym i redakcyjnym

Dyrektor Departamentu
Prawno-Legislacyjnego

Grzegorz Wykowski

UZASADNIENIE

Nieruchomości rolne są niezbędnym środkiem produkcji rolnej, produkcji, której celem i funkcją jest zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego w kraju. To w istocie bezpieczeństwo żywnościowe należy zaliczyć do podstawowych, elementarnych zobowiązań państwa wobec swoich obywateli.

Związek rolnictwa z ziemią jest wręcz oczywisty. W produkcji rolnej muszą wystąpić trzy czynniki: ziemia, kapitał i praca. W literaturze ekonomiki rolnictwa obecny jest pogląd, zgodnie z którym, o rolnictwie jako gałęzi gospodarki można mówić jedynie wówczas, gdy produkcja odbywa się z udziałem ziemi (R. Manteuffel, Wielkość gospodarstwa rolnego i przedsiębiorstwa, Warszawa 1976, s. 6, 7.). Prowadzenie działalności rolnej w oparciu o nieruchomości rolne jest cechą charakterystyczną tej produkcji oraz stanowi jej istotny element.

Nieruchomości rolne (grunty rolne) są najważniejszym środkiem produkcji żywności i realizacji fundamentalnego prawa do wyżywienia całego społeczeństwa. Właściwości umożliwiające rolnicze wykorzystanie gruntów nie mają charakteru powszechnego, trwałego i niezmiennego. Postęp cywilizacyjny, procesy urbanizacyjne oraz zmiany klimatyczne powodują, że zasoby gruntów rolnych dość szybko maleją wskutek zmian ich przeznaczenia, degradacji właściwości produkcyjnych, bądź całkowitej dewastacji środowiska. Z tych względów grunty rolne traktować należy jako niepomnażalne dobro publiczne i jako takie winny być poddane szczególnym regulacjom prawnym. Prawna ochrona z reguły powinna być realizowana jako ochrona ilościowa, mająca na celu utrzymanie istniejącego areалу gruntów rolnych i zapewnienie ich właściwego wykorzystania oraz jako ochrona jakościowa, której celem jest niepogarszanie właściwości produkcyjnych gleb oraz przywracanie utraconych właściwości gruntom rolnym. Niewątpliwie zatem ochronny charakter mają także przepisy ustalające zasady i tryb obrotu nieruchomościami rolnymi. W związku z powyższym, konieczne jest wprowadzenie odpowiednich przepisów prawnych, które pozwolą na właściwą dystrybucję nieruchomości rolnych jako niepomnażalnego dobra publicznego.

Podkreślenia wymaga, że w dniu 1 maja 2016 r. mija 12 lat członkostwa Polski w Unii Europejskiej. W tym dniu zakończy się zapisany w ust. 4.2 załącznika XII do Aktu przystąpienia 12-letni okres ochronny na zakup polskiej ziemi rolnej przez cudzoziemców. Istnieje zagrożenie, że po tej dacie polska ziemia rolnicza będzie przedmiotem wzmożonego zainteresowania nabywców z innych krajów Unii Europejskiej, zwłaszcza tych, gdzie ceny ziemi rolnej są znacznie wyższe niż w

Polsce oraz gdzie istnieją silne bariery prawne uniemożliwiające nabycie ziemi rolnej przez cudzoziemców, a także przez własnych obywateli, niebędących rolnikami. Takie ograniczenia prawne istnieją m.in. we Francji, Niemczech czy Danii. Poza tym, z uwagi na prognozowane w przyszłości coraz większe problemy z zapewnieniem bezpieczeństwa żywnościowego, w związku z kurczeniem się zasobów ziemi uprawnej na świecie, spodziewane jest wzmożone zainteresowanie ziemią rolniczą z tego powodu, że jej zakup oznaczał będzie korzystną lokatę kapitału. Powyższe obawy wzmacnia okoliczność, że polscy rolnicy są dyskryminowani zaniżoną, znacznie odbiegającą od średniej w Unii Europejskiej, wielkością dopłat bezpośrednich dla rolników, co sprawia, że słabiej dotowani polscy rolnicy nie będą na równi konkurować w ubieganiu się o nabycie ziemi z silniej dotowanymi rolnikami z wielu innych krajów Unii Europejskiej.

Projektowana ustawa zmierza do wzmocnienia ochrony ziemi rolniczej w Polsce przed jej spekulacyjnym wykupywaniem przez osoby krajowe i zagraniczne, które nie gwarantują zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze. Obowiązujące w tej materii przepisy prawne w żaden sposób nie przeciwdziałają spekulacyjnemu wykupywaniu nieruchomości rolnych i nie gwarantują wykorzystania nabytych nieruchomości na cele rolnicze.

W pierwszej kolejności dla realizacji opisanych wyżej celów niezbędne jest wstrzymanie sprzedaży nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na okres 5 lat od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. Powyższe rozwiązanie jest konieczne ze względu na interesy ekonomiczne państwa, ale też troskę o polskich rolników, którzy powinni mieć równe szanse w dostępie do państwowej ziemi rolnej w Polsce. Państwowa ziemia rolna powinna pozostać nadal w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych, a podstawowym sposobem zagospodarowania tej ziemi powinny być korzystne dla rolników trwałe dzierżawy, które zapewniają jednak właścicielską kontrolę nad sposobem ich zagospodarowania. Wstrzymanie sprzedaży nieruchomości Zasobu nie powinno jednak dotyczyć:

- 1) nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, budownictwo

mieszkańciew, obiekty sportowo– rekreacyjne , lub

2) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych, lub

3) domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych, lub

4) nieruchomości rolnych o powierzchni do 1 ha.

W pozostałych przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi indywidualne zgody będzie mógł wydawać minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

Zauważyć należy, że w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa pozostaje aktualnie ok. 1,5 mln hektarów nieruchomości rolnych i istnieje wysokie prawdopodobieństwo wzmożonego zainteresowania nabyciem nieruchomości rolnych Zasobu przez osoby niebędące rolnikami indywidualnymi. Zainteresowanie to jest obserwowane już obecnie, a przejawem tego są liczne transakcje nabywania ziemi rolnej przez zagraniczne osoby fizyczne i prawne, które wykorzystują do tego celu obywateli polskich, nazywanych potocznie „słupami”, którzy są finansowani przez rzeczywistych nabywców i tylko tytularnie są właścicielami ziemi, a w rzeczywistości ziemia rolna pozostaje w dyspozycji m.in. podmiotów zagranicznych, które przygotowują się do formalnego nabycia ich własności po 1 maja 2016 r. Ta sytuacja stała się przedmiotem protestu rolników, głównie z województwa zachodniopomorskiego, którzy chcieli powiększać swoje gospodarstwa, a nie mogą tego czynić, gdyż w konkurencji do zakupu ziemi, zarówno z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, jak i w obrocie prywatnym, przegrywają z fikcyjnymi nabywcami finansowanymi przez rzeczywistych nabywców zagranicznych. Organizacje rolnicze szacują, że ta sytuacja może dotyczyć już setek tysięcy hektarów ziemi rolnej w Polsce. Proceder ten należy uznać za wysoce niebezpieczny i prowadzący do sytuacji, że polska ziemia rolna stanie się własnością zagranicznych podmiotów w skali nieporównywalnej z innymi krajami członkowskimi Unii Europejskiej. Jest to sytuacja niebezpieczna również z tego powodu, że polska ziemia rolna w znacznej skali może trafiać w ręce właścicieli, którzy nie będą zainteresowani jej uprawą, a tylko, albo głównie, lokatą kapitału. Może to być istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa żywnościowego Polski, a także zagrożenie dla interesu ekonomicznego całej polskiej gospodarki, w której produkcja rolnicza odgrywa istotną rolę.

Zasadniczo sytuacja ekonomiczna polskich rolników jest trudna. Komisja Europejska opublikowała raport, z którego wynika, że polscy rolnicy zarabiają średnio

trzy razy mniej w porównaniu do rolników z Francji, czy innych państw członkowskich Unii Europejskiej. Tylko w dwóch regionach Norte e Centro (w Portugalii) i Abruzzo (we Włoszech) rolnicy mają dochody porównywalne do rolników z Polski, czyli mniej niż 10 tys. euro rocznie. Najwięcej w Europie zarabiają rocznie rolnicy z Danii – 49 tys. euro, Wielkiej Brytanii – 43 tys. euro i Luksemburga – 35 tys. euro. Przyczyny takiej sytuacji są złożone. Dodatkowo sytuacja ekonomiczna polskich rolników uległa pogorszeniu między innymi z powodu dotkliwych sankcji, nałożonych na produkty rolne z Unii Europejskiej przez Federację Rosyjską. Embargo to szczególnie dotkliwie uderza w Polskę. W konsekwencji złej sytuacji ekonomicznej polscy rolnicy nie są konkurencyjni w przetargach na nabywanie ziemi rolnej pochodzącej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Zasadniczym elementem przeciwdziałania spekulacyjnemu wykupywaniu nieruchomości rolnych i zagwarantowaniu ich wykorzystania na cele rolnicze jest poddanie obrotu nieruchomościami rolnymi ściślejszej kontroli. Z tego względu niezbędna jest nowelizacja ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803) oraz ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r. poz. 1014 i 1433).

W zakresie zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego przewiduje się, że nabywcami nieruchomości rolnych mogą być zasadniczo tylko rolnicy indywidualni. Wyjątek stanowić będą osoby bliskie zbywcy, jednostki samorządu terytorialnego oraz Skarb Państwa a za zgodą Prezesa Agencji, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, inne podmioty, jeżeli zbywca wykaże, że nie było możliwości przeniesienia własności nieruchomości na rzecz ww. podmiotów, oraz nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej, jak również w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. Organem wyższego stopnia będzie minister do spraw rozwoju wsi. Dodatkowo zasada ta nie będzie dotyczyć nabywania nieruchomości rolnych w wyniku dziedziczenia, na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego oraz orzeczeniem sądu lub organu egzekucyjnego wydanym na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym. W tych wypadkach Agencja będzie miała jednak prawo złożenia oświadczenia o nabyciu tych nieruchomości. Projekt w tym zakresie realizuje ściśle konstytucyjną zasadę oparcia ustroju rolnego na gospodarstwach rodzinnych. Zasada ta będzie mogła być realizowana poprzez umożliwienie nabycia nieruchomości rolnych osobom fizycznym, które zamierzają utworzyć gospodarstwo rodzinne, a przy tym

mają kwalifikacje rolnicze, dają rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej oraz zobowiążą się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

Projekt uściśla definicję rolnika indywidualnego, przez dodanie, że warunek osobistej pracy w gospodarstwie jest spełniony między innymi wtedy, gdy dochody z prowadzenia gospodarstwa o powierzchni przekraczającej 20 ha użytków rolnych są nie niższe niż jedna czwarta część wszystkich jego dochodów. Ma to służyć wyeliminowaniu możliwości spekulacyjnego zakupu ziemi rolnej przez osoby, których zasadnicza aktywność życiowa i zawodowa ma miejsce poza rolnictwem, a zakup ziemi traktują oni jako formę lokaty kapitału. Minister właściwy do spraw kształtowania ustroju rolnego określi w drodze rozporządzenia sposób ustalania szacunkowego rocznego dochodu z gospodarstwa rolnego, a jego porównanie z dochodami z innych źródeł może być przeprowadzone np. za pomocą deklaracji PIT.

Projekt zmierza do zapewnienia, by ziemia rolna pozostawała w rękach rzeczywistych rolników, w związku z czym wprowadza instrumenty kontroli, czy nabywca nieruchomości rolnej po jej nabyciu w rzeczywistości powiększył lub utworzył gospodarstwo rolne i osobiście je prowadzi. Nabycie własności nieruchomości rolnej musi się łączyć z wymogiem osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nabyta nieruchomość, z zakazem zbywania, oraz oddawania w posiadanie np. wydzierżawiania nabytej nieruchomości rolnej. W przypadkach losowych zgodę na zbycie lub oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej przed upływem 10 lat wydawałby sąd. Zbycie lub oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości bez zgody sądu byłoby nieważne z mocy prawa. Jeśli natomiast nabywca nie wywiązywałby się w okresie 10 lat z obowiązku osobistego prowadzenia gospodarstwa lub zaprzestał w tym czasie osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, sąd na wniosek Agencji, stwierdzałby nabycie własności tej nieruchomości przez Agencję działającą na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą równowartości pieniężnej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Projekt przewiduje, że „kontrola” obrotu nieruchomościami rolnymi przez Agencję Nieruchomości Rolnych w ramach prawa pierwokupu oraz prawa nabycia będzie dotyczyć każdej nieruchomości rolnej, a nie jak dotychczas nieruchomości rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha. Doprecyzowano również przesłanki uznania czynności prawnej jako niezgodnej z zasadami ustawy o kształtowaniu

ustroju rolnego oraz przyjęto, że ustawa nie narusza odrębnych zasad sprzedaży nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Równocześnie zaprojektowano rozwiązania, zgodnie z którymi w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa, może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Podobne uprawnienie przysługiwać będzie Agencji, jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub jednostronnej czynności prawnej, lub orzeczenia sądu albo organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych. Rozwiązanie to służy uściśleniu kontroli Agencji i rozszerzenie jej zakresu nie tylko ze sprzedaży nieruchomości rolnych, ale również do innych czynności prawnych i zdarzeń prawnych, które w konsekwencji mogą doprowadzić do zmiany osoby właściciela nieruchomości rolnej.

W projekcie przewidziano również możliwość pierwokupu przez Agencję akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego, które są właścicielami nieruchomości rolnych w przypadku ich sprzedaży. Nie dotyczyłoby to spółek notowanych na giełdzie. W przypadku zamiaru skorzystania z uprawnień dotyczących nabycia udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego, które są właścicielami nieruchomości rolnych Agencji przysługiwać będzie prawo przeglądania ksiąg i dokumentów oraz żądania informacji dotyczących obciążeń i zobowiązań spółki.

Projekt dodaje też do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego preambułę, w której podkreśla się konstytucyjną zasadę oparcia ustroju rolnego na gospodarstwach rodzinnych, poza tym odwołuje się do celów polityki rolnej, między innymi wynikających ze Wspólnej Polityki Rolnej Unii Europejskiej, a więc bezpieczeństwo żywnościowe, ochronę środowiska i rozwój obszarów wiejskich.

Projekt wprowadza zmiany w Kodeksie cywilnym, które mają na celu zapobieganie obchodzeniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego realizujących konstytucyjną zasadę oparcia ustroju rolnego o gospodarstwa rodzinne. Proponuje się m.in. wprowadzenie zasady, zgodnie z którą nieruchomość rolną poprzez zasiedzenie nabyć może jedynie rolnik indywidualny, jeżeli nabywana nieruchomość wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych. Proponuje się też, aby zniesienie współwłasności nieruchomości

rolnej oraz gospodarstwa rolnego odbywało się z uwzględnieniem zasad wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Analogiczna regulacja będzie dotyczyć także zbycia spadku lub części spadku, lub udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne lub nieruchomości rolną.

W zakresie zmian w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa po upływie okresu wstrzymania sprzedaży wszystkie nieruchomości rolne Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w pierwszej kolejności zbywane będą w drodze przetargu ograniczonego. Celem projektowanej regulacji jest wsparcie gospodarstw rodzinnych.

Sprzedaż nieruchomości rolnej przez Agencję będzie mogła nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie przekroczy 300 ha. Równocześnie w przetargach ograniczonych nie będzie mogła uczestniczyć osoba, która m.in. kiedykolwiek nabyła z Zasobu nieruchomości o powierzchni łącznej co najmniej 300 ha użytków rolnych, przy czym do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub w dniu opublikowania wykazu, o którym mowa w art. 28 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, posiadała udziały lub akcje w spółkach prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych lub w spółce zależnej od takiej spółki, z wyjątkiem akcji będących przedmiotem obrotu na rynku giełdowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 94, z późn. zm.). W przetargu nie mogą brać udziału osoby, które mają zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec Agencji, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego lub władają lub władały nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Agencji nieruchomości tych nie opuściły.

Wprowadzono również regulację, zgodnie z którą Agencja, na wniosek osoby władającej nieruchomością Zasobu bez tytułu prawnego może umorzyć, odroczyć lub rozłożyć na raty należności powstałe z tego tytułu, jeżeli osoba ta władała nieruchomością w dobrej wierze. W projekcie ustawy uwzględniono również rozwiązania przyjęte w zarządzeniu Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia

18 stycznia 2013 r. w sprawie w sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, po protestach rolników województwa zachodniopomorskiego. Rozwiązania te polegają m.in. na udziale w przetargach ograniczonych przedstawicieli izb rolniczych oraz wprowadzeniu sankcji finansowych za niedotrzymanie przez nabywcę w okresie 10 lat złożonego zobowiązania np. do osobistego prowadzenia działalności rolniczej na gruncie nabytym z Zasobu. Ponadto stosownie do zaleceń Najwyższej Izby Kontroli w projekcie ustawy określono przypadki, w których Agencja Nieruchomości Rolnych będzie mogła wyrażać zgodę na przelew praw z umowy dzierżawy.

Pozostałe zmiany w zakresie innych ustaw wymielonych w projekcie mają charakter pomocniczy w stosunku do wcześniej omówionych zmian. Nowelizacja ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.) umożliwi Agencji realizację prawa pierwokupu poprzez wykluczenie wcześniejszego obciążenia danej nieruchomości nadmiernymi hipotekami, które nie mają pokrycia w wartości rynkowej nieruchomości. Z kolei nowelizacja ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520, z późn. zm.) ma umożliwić Agencji uzyskanie niezbędnych przy wykonywaniu jej zadań informacji.

Należy wyraźnie zaznaczyć, że projektowana ustawa utrudni, albo wręcz zlikwiduje proces fikcyjnych transakcji na tzw. słupów, nie będzie bowiem możliwe nabycie nieruchomości od „słupa” przez osobę niebędącą rolnikiem i niezamierzającą osobiście prowadzić nabytego gospodarstwa.

Wiele z proponowanych w projekcie rozwiązań ma swoje odpowiedniki w innych państwach członkowskich Unii Europejskiej, np. wymóg co najmniej 25%-owych dochodów rolnika istnieje w prawie hiszpańskim, obowiązek osobistego użytkowania zakupionej ziemi istnieje w prawie francuskim i w prawie duńskim. Z kolei w prawie niemieckim istnieją możliwości administracyjnej ingerencji w prawo własności w sytuacji, gdy wchodzi w grę zagrożenie nadmiernej koncentracji ziemi, bądź też transakcja jest uznawana jako spekulacyjna. Przyjęcie zmian legislacyjnych zawartych w projekcie prowadzić będzie do rzeczywistego, a nie jedynie deklaratywnego oparcia ustroju rolnego w Polsce na gospodarstwach rodzinnych, będzie to więc wypełnienie normy art. 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z którym podstawą ustroju rolnego w Polsce są gospodarstwa rodzinne. Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej. Przede wszystkim nie różnicuje ograniczeń w prawie do nabycia nieruchomości rolnej ze względu na obywatelstwo,

czy narodowość nabywców. Proponuje restrykcyjne zasady, ale równe i takie same dla każdego nabywcy, niezależnie, czy jest on nabywcą polskim, czy też pochodzącym z innego kraju członkowskiego Unii Europejskiej. W stosunku do potencjalnych nabywców ziemi rolnej pochodzących spoza krajów Unii Europejskiej, pozostają w mocy ograniczenia zawarte w przepisach ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2014 r. poz. 1380).

Należy w szczególności przywołać art. 345 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, który jednoznacznie stanowi, że traktaty nie przesądzają zasad prawa własności w państwach członkowskich. Wypływa stąd wniosek, że kształtowanie zasad nabywania własności i stosowanie uzasadnionych i racjonalnych ograniczeń w tym zakresie pozostawione jest suwerennym decyzjom państw członkowskich. Polska powinna zatem skorzystać z normy art. 345 Traktatu i zasady nabywania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej uregulować w sposób zapewniający jak najlepsze wykorzystanie polskiej ziemi rolnej, a jednocześnie niedyskryminujące żadnych potencjalnych nabywców ze względu na ich przynależność państwową.

Wstrzymanie sprzedaży państwowej ziemi rolnej nie jest niezgodne ani z Konstytucją, ani z prawem Unii Europejskiej, Skarb Państwa jako właściciel ziemi nie ma obowiązku jej sprzedaży. Należy również dodać, że przepisy ustawy będą obowiązywały zarówno obywateli polskich, jak i cudzoziemców zamierzających nabyć lub wydzierżawić nieruchomości rolne w Polsce.

Projekt wywołuje pozytywne skutki społeczne. Oczekuje się, że ustawa przyspieszy przemiany agrarne i ograniczy nabywanie nieruchomości rolnych przez osoby nieuprawnione, nabywające je w innych celach niż prowadzenie produkcji rolnej.

Projektowana ustawa niesie za sobą konsekwencje budżetowe w postaci utraty części dochodów ze sprzedaży nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, ale Skarb Państwa zachowa własność, którą będzie mógł zbyć w przyszłości, w bardziej sprzyjających warunkach, zarówno dla państwa, jak i dla rolników. Ponadto utrata ta zostanie zrekompensowana wpływami z czynszów dzierżawnych.

Projektowana ustawa jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

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. z 2002 r. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.), w związku z tym nie wymaga notyfikacji.

Projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.).

Projekt ustawy został ujęty w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nr UA 3.

<p>Nazwa projektu Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Sekretarz Stanu w MRiRW – Pan Zbigniew Babalski</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu 22 6232699 (Dyrektor Departamentu Gospodarki Ziemią Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi – Pan Zbigniew Abramowicz)</p>	<p>Data sporządzenia 05.01.2016 r.</p> <p>Źródło: Exposé Prezesa Rady Ministrów</p> <p>Nr w wykazie prac UA 3</p>
--	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

1. Trwałym problemem polskiego rolnictwa jest niekorzystna struktura agrarna. Istotny problem stanowią drobne gospodarstwa rolne, do których należałoby zaliczyć ponad połowę liczby gospodarstw w naszym kraju. W 2002 r., średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w Polsce wynosiła 5,76 ha, a w 2010 r. powierzchnia ta wynosiła 6,82 ha (zob. Powszechny Spis Rolny 2010, GUS). Tylko niewielka ich część ma szanse rozwojowe w rolnictwie. Przedstawiony wyżej stan rzeczy generuje szereg problemów społecznych, ekonomicznych i gospodarczych m.in. negatywnie wpływa na sytuację ekonomiczną polskich rolników.

2. Trzeba także zauważyć, że ogólna powierzchnia użytków rolnych w Polsce w 1990 r. wyniosła 18,5 mln ha, w 2005 wyniosła 15,9 mln ha, zaś w 2013 r. wyniosła 14,6 mln ha (zob. *GUS, Rocznik statystyczny 2014*). Z powyższych danych statystycznych wynika, że powierzchnia użytków rolnych systematycznie zmniejsza się. Zjawisku temu niewątpliwie nabywanie nieruchomości rolnych przez osoby, które traktują to jako lokatę kapitału i nie są zainteresowane prowadzeniem produkcji rolniczej. Zjawisko to może się nasilić po 1 maja 2016 r. kiedy skończy się okres ochronny, w którym ograniczona była możliwość nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców z krajów Unii Europejskiej co w dalszej perspektywie może zwiększyć zagrożenie dla bezpieczeństwa żywnościowego kraju, a także dla interesu ekonomicznego polskiej gospodarki, w której produkcja rolnicza odgrywa doniosłą rolę.

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

1. Obecnie obowiązujące przepisy nie wprowadzają żadnych szczególnych zasad w zakresie obrotu gruntami rolnymi. Aktualnie istniejące instrumenty w postaci prawa pierwokupu oraz prawa nabycia przez Agencję Nieruchomości Rolnych nie są w stanie w pełni realizować celów kształtowania ustroju rolnego państwa. Przede wszystkim jednak brak jest przepisów, które przeciwdziałają spekulacyjnemu wykupywaniu nieruchomości rolnych i nie gwarantują wykorzystania nabytych nieruchomości na cele rolnicze. Projektowana ustawa zmierza do wzmocnienia ochrony ziemi rolniczej w Polsce przed jej spekulacyjnym wykupywaniem przez osoby krajowe i zagraniczne, które nie gwarantują zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze.

2. Dla realizacji opisanych wyżej celów niezbędne jest wstrzymanie sprzedaży nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na okres 5 lat od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. Wstrzymanie sprzedaży nieruchomości Zasobu nie powinno jednak dotyczyć:

- 1) nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo-rekreacyjne lub
- 2) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych, lub
- 3) domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych,
- 4) nieruchomości rolnych o powierzchni do 1 ha.

W pozostałych przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi indywidualne zgody będzie mógł wydawać minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych. Rozwiązanie to jest konieczne ze względu na interesy ekonomiczne państwa, ale też troskę o polskich rolników, którzy powinni mieć równe szanse w dostępie do państwowej ziemi rolnej w Polsce. Państwowa ziemia rolna powinna pozostawać nadal w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych, a podstawowym sposobem zagospodarowania tej ziemi powinny być korzystne dla rolników trwałe dzierżawy, które zapewniają jednak właścicielską kontrolę nad sposobem ich zagospodarowania.

3. Projekt zakłada zmianę ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803) przewidując w tym zakresie co następuje.

A. Nabywcami nieruchomości rolnych mogą być zasadniczo tylko rolnicy indywidualni. Wyjątek stanowią będą osoby bliskie zbywcy, jednostki samorządu terytorialnego oraz Skarb Państwa a za zgodą Prezesa Agencji, wyrażoną w drodze decyzji admini-

stracyjnej, inne podmioty, na wniosek zbywcy jeżeli wykaże, że nie było możliwości przeniesienia własności nieruchomości na rzecz ww. podmiotów, oraz nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej, jak również w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych, albo na wniosek osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która posiada kwalifikacje rolnicze, daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej, zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie pięciu lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego. Dodatkowo zasada ta nie będzie dotyczyć nabycia nieruchomości rolnych w wyniku dziedziczenia, na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego oraz orzeczeniem sądu lub organu egzekucyjnego wydanym na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym. W tych wypadkach Agencja będzie miała jednak prawo złożenia oświadczenia o nabyciu tych nieruchomości. Projekt w tym zakresie realizuje ściśle konstytucyjną zasadę oparcia ustroju rolnego na gospodarstwach rodzinnych.

B. Uściślona będzie definicja rolnika indywidualnego, przez dodanie, że warunek osobistej pracy w gospodarstwie jest spełniony między innymi wtedy, gdy dochody z prowadzenia gospodarstwa o powierzchni przekraczającej 20 ha użytków rolnych są nie niższe niż jedna czwarta część wszystkich jego dochodów. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi sposób ustalania dochodu z gospodarstwa rolnego.

C. Nabycie własności nieruchomości rolnej będzie się łączyło z wymogiem osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nabyta nieruchomość, z zakazem zbywania, oraz oddawanie w posiadanie np. wydzierżawiania nabytej nieruchomości rolnej. W przypadkach losowych zgodę na zbycie, obciążenie lub oddanie w użytkowanie nieruchomości rolnej przed upływem 10 lat wydawałby sąd. Zbycie lub oddanie w użytkowanie nabytej nieruchomości bez zgody sądu byłoby nieważne z mocy prawa. Jeśli natomiast nabywca nie wywiązywałby się w okresie 10 lat z obowiązku osobistego prowadzenia gospodarstwa lub zaprzestał w tym czasie osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, sąd na wniosek Agencji, stwierdzałby nabycie własności tej nieruchomości przez Agencję działającą na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą równowartości pieniężnej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.

D. Rozszerzeniu ulegnie „kontrola” obrotu nieruchomościami rolnymi przez Agencję Nieruchomości Rolnych w ramach prawa pierwokupu oraz prawa nabycia będzie dotyczyć każdej nieruchomości rolnej, zamiast jak dotychczas nieruchomości rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha. Doprecyzowano również przesłanki uznania czynności prawnej jako niezgodnej z zasadami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz przyjęto, że ustawa nie narusza odrębnych zasad sprzedaży nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Równocześnie zaprojektowano rozwiązania, zgodnie z którymi w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa, może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Podobne uprawnienie przysługiwać będzie Agencji, jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub jednostronnej czynności prawnej, lub orzeczenia sądu albo organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych. Rozwiązanie to służy uściśleniu kontroli Agencji i rozszerzenie jej zakresu nie tylko do sprzedaży nieruchomości rolnych, ale również do innych czynności prawnych i zdarzeń prawnych, które w konsekwencji mogą doprowadzić do zmiany osoby właściciela nieruchomości rolnej.

4. Projekt wprowadza zmiany w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.), które mają na celu zapobieganie obchodzeniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego realizujących konstytucyjną zasadę oparcia ustroju rolnego o gospodarstwo rodzinne. Proponuje się m.in. wprowadzenie zasady, zgodnie z którą nieruchomość rolną poprzez zasiedzenie nabyć może jedynie rolnik indywidualny, jeżeli nabywana nieruchomość wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych. Proponuje się też, aby zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej oraz gospodarstwa rolnego odbywało się z uwzględnieniem zasad wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Analogiczna regulacja będzie dotyczyć także zbycia spadku lub części spadku, lub udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną.

5. Projekt zakłada zmianę ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r. poz. 1014 i 1433) przewidując w tym zakresie co następuje.

A. Sprzedaż nieruchomości rolnej przez Agencję będzie mogła nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 500 ha oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie przekroczy 500 ha. Równocześnie w przetargach ograniczonych nie będzie mogła uczestniczyć osoba, która m.in. kiedykolwiek nabyła z Zasobu nieruchomości o powierzchni łącznej co najmniej 300 ha użytków rolnych, przy czym do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub w dniu opublikowania wykazu, o którym mowa w art. 28 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, posiadała udziały lub akcje w spółkach prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych lub w spółce zależnej od

takiej spółki. W przetargu nie mogą brać udziału osoby, które mają zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec Agencji, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego lub władają lub wadały nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Agencji nieruchomości tych nie opuściły.

B. Agencja, na wniosek osoby władającej nieruchomością Zasobu bez tytułu prawnego będzie mogła umorzyć, odroczyć lub rozłożyć na raty należności powstałe z tego tytułu, jeżeli osoba ta wadała nieruchomością w dobrej wierze.

C. Zaproponowano wprowadzenie sankcji finansowych za niedotrzymanie przez nabywcę w okresie 10 lat złożonego zobowiązania np. do osobistego prowadzenia działalności rolniczej na gruncie nabytym z Zasobu.

D. Określono przypadki, w których Agencja Nieruchomości Rolnych będzie mogła wyrażać zgodę na przelew praw z umowy dzierżawy.

6. Projekt zakłada zmianę ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.), która umożliwi Agencji realizację prawa pierwokupu poprzez wykluczenie wcześniejszego obciążenia danej nieruchomości nadmiernymi hipotekami niemającymi pokrycia w wartości rynkowej nieruchomości. Nowelizacja ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520, z późn. zm.) ma umożliwić Agencji uzyskanie niezbędnych przy wykonywaniu jej zadań informacji.

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.

Francja. Polityka strukturalna rolnictwa dokonywana jest głównie przez zorganizowane przez państwo lokalne spółki cywilne o nazwie „Spółki Urzędzeń i Osadnictwa Rolnego” (SAFER — *sociétés d'aménagement et d'établissement rural*). Do spółek tych należy kontrola obrotu gruntami rolnymi o powierzchni powyżej 0,1 ha (zależnie od regionu), a zwłaszcza przyznane im ustawowe prawo pierwokupu. Spółki mogą zawierać także umowy dzierżawy rolniczej na okres od 1-6 lat z możliwością przedłużenia. SAFER interweniuje w obrocie gruntami rolnymi w celu ochrony rodzinnych gospodarstw rolnych, zwłaszcza gdyby nabywcą okazał się nierolnik bądź w razie grożącego pozbawienia gospodarstwa charakteru rodzinnego. Nabycie gruntów z zasobu omawianej spółki odbywa się w trybie publicznego przetargu i publicznej oceny kandydatów-nabywców. Pierwszeństwo nabycia mają: rolnicy wywłaszczeni, młodzi rolnicy zamierzający założyć własne gospodarstwo, rolnicy pełniący obowiązki pomocnika lub wspólnika w gospodarstwie rodzinnym, rolnicy, którzy wskutek działu spadku lub zakończenia dzierżawy zostali pozbawieni gospodarstwa, w którym pracowali. Wszyscy nabywcy muszą wykazać kwalifikacje rolnicze (teoretyczne, praktyczne). Zgodnie z umową z SAFER nabywca zobowiązuje się, że przez co najmniej 15 lat będzie osobiście prowadził nabyte gospodarstwo i osobiście wykonywał część prac w tym gospodarstwie bez prawa wydzierżawienia lub oddania w użytkowanie. Zbycie gospodarstwa w sytuacjach wyjątkowych (poza przekazaniem następcy lub małżonkom) wymaga zgody SAFER. O zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnej powyżej 0,1 ha do 1 ha notariusz sporządzający umowę zawiadamia SAFER, które w ramach polityki rolnej państwa ma możliwość skorzystania z ustawowego prawa pierwokupu.

Niemcy. 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”. Nabycie 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.

Dania. Ustawodawstwo duńskie dotyczące nabywania i użytkowania nieruchomości charakteryzuje duży stopień restrykcyjności, która odnosi się m.in. do tzw. letnich rezydencji i dotyczy zarówno kwestii ich zakupu, jak i sposobu ich użytkowania. Celem duńskich uregulowań jest zachowanie rolnictwa rodzinnego oraz utrzymanie jakości gleby. Ustawodawstwo duńskie zawiera odmienne warunki dotyczące nabywania nieruchomości rolnych dla osób fizycznych i dla spółek. Zasadą jest, że każda własność o powierzchni powyżej 2 hektarów gruntów rolnych wraz z budynkami jest uznawana za gospodarstwo rolne. Gospodarstwo rolne powinno zajmować się działalnością rolniczą zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolnej dotyczącej użytkowania gruntu, zdrowia zwierząt i ochrony środowiska naturalnego. Zasady dobrej praktyki rolnej określa Minister Rolnictwa, który w tym zakresie może wydawać rozporządzenia. Nabycie nieruchomości rolnej, której obszar przekracza 30 ha przez osobę fizyczną jest możliwe gdy nabywca:

- ma ukończone 18 lat;
- jest obywatelem Danii lub państwa UE lub EFTA i na podstawie przepisów tam obowiązujących ma prawo nabycia nieruchomości położonej w Danii;
- lub jego współmałżonek albo dzieci, w chwili nabycia w Danii nie są właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości rolnej położonej za granicą; jeśli nabywca posiada nieruchomość rolną w swoim macierzystym kraju, to według prawa duńskiego wymagana jest sprzedaż tego gospodarstwa przed nabyciem gruntu w Dani; wymagane jest też prawo stałego pobytu nabywcy w Danii;
- osiedli się na stałe na terytorium Dani w terminie 6 miesięcy od momentu nabycia nieruchomości;
- ma wykształcenie rolnicze oraz kwalifikacje uznane przez Ministerstwo Rolnictwa;
- będzie samodzielnie zarządzał nabytą nieruchomością.

Spółka może nabyć nieruchomość rolną gdy:

- udziały dające prawo do większości głosów i przynajmniej 10% kapitału pozostają własnością osoby wypełniającej warunki do nabycia nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną, z tym, że obowiązek samodzielnego zarządzania nieruchomością nie dotyczy bezpośrednio tej osoby lecz przedsiębiorstwa lub
- nabycie następuje na specjalne cele, jak cele socjalne, edukacyjne, eksperymentalne lub badawcze;
- pozostałe akcje/udziały przedsiębiorstwa posiadają członkowie rodziny głównego akcjonariusza lub fundusz emerytalny, lub towarzystwo ubezpieczeniowe;
- w przypadku spółek akcyjnych – wszystkie akcje są imienne.

W przypadku nabycia przez osobę fizyczną nieruchomości, której powierzchnia nie przekracza 30 ha, należy spełnić tylko cztery pierwsze przesłanki wymienione dla nabycia nieruchomości rolnej, której obszar przekracza 30 ha. Przesłanki nabycia nieruchomości rolnej przez spółkę, której powierzchnia nie przekracza 30 ha pozostają nie zmienione w stosunku do tych wyżej opisanych. Funkcję władzy publicznej w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi w Dani pełni Departament Struktur Rolnictwa. Departament jest jednostką upoważnioną przez Ministra Rolnictwa do dokonywania zakupów gruntów rolnych w celu poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, zachowania walorów krajobrazu wiejskiego, gromadzenia rezerw gruntów na cele odszkodowawcze, urządzania terenów zieleni, melioracji gruntów i inwestycji infrastrukturalnych. Departament ma prawo pierwokupu gruntów na rzecz państwa w wypadkach uzasadnionych realizacją wymienionych projektów.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Osoby fizyczne (rolnicy) prowadzące indywidualne gospodarstwa rolne	1391,1 tyś.	GUS, <i>Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2013 r.</i> , Warszawa 2014	Możliwość nabycia gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy jedynie w uzasadnionych względami społeczno gospodarczymi przypadkach, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Uprzywilejowanie powiększania gospodarstw rodzinnych, co stanowi rozwinięcie konstytucyjnej zasady wyrażonej w art. 23 Konstytucji RP. Zapewnienie właściwego wykorzystania gruntów przez osoby posiadające kwalifikacje rolnicze. Obowiązek osobistego prowadzenia rodzinnego gospodarstwa na nabytych nieruchomościach rolnych przez okres 10 lat; zakaz zbywania nieruchomości rolnych w tym czasie.
Osoby prawne i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej prowadzące gospodarstwa rolne	88,8 tyś.	GUS, <i>Charakterystyka gospodarstw rolnych w 2013 r.</i> , Warszawa 2014	Możliwość nabycia gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy jedynie w uzasadnionych względami społeczno gospodarczymi przypadkach, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Nabycie nieruchomości rolnej na rynku prywatnym będzie mogło nastąpić tylko za zgodą Prezesa Agencji, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej na wniosek zbywcy jeżeli wykaże on, że nie było możliwości przeniesienia własności nieruchomości na rzecz rolnika indywidualnego a nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej. Ponadto w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. W przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa, może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Podobne uprawnienie przysługiwać będzie Agencji, jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub jednostronnej czynności prawnej, lub orzeczenia sądu albo organu egzekucyj-

			nego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych.
Osoby fizyczne zainteresowane nabyciem nieruchomości rolnych	Kilkadziesiąt tysięcy	Dane statystyczne Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi	Możliwość nabycia gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy jedynie w uzasadnionych względami społeczno gospodarczymi przypadkach, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Nabycie nieruchomości rolnych tylko za zgodą Prezesa Agencji, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej na wniosek osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która posiada kwalifikacje rolnicze, daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej, zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie pięciu lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.
Osoby prawne i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej zainteresowane nabyciem nieruchomości rolnych	Kilka tysięcy	Dane statystyczne Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi	Możliwość nabycia gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy jedynie w uzasadnionych względami społeczno gospodarczymi przypadkach, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Nabycie nieruchomości rolnych tylko za zgodą Prezesa Agencji, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej na wniosek zbywcy jeżeli wykaże, że nie było możliwości przeniesienia własności nieruchomości na rzecz rolnika indywidualnego oraz nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej, jak również w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych.
Agencja Nieruchomości Rolnych - Skarb Państwa	1		Ograniczenie możliwości zbywania gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Będzie istniała większa możliwość wydzierżawiania nieruchomości. Rozszerzona zostaje „kontrola” obrotu nieruchomościami rolnymi przez Agencję Nieruchomości Rolnych w ramach prawa pierwokupu oraz prawa nabycia. Będzie dotyczyć każdej nieruchomości rolnej, zamiast jak dotychczas nieruchomości rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha. W przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa, może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Podobne uprawnienie przysługiwać będzie Agencji, jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub jednostronnej czynności prawnej, lub orzeczenia sądu albo organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych.

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

Projekt ustawy zostanie skierowany do konsultacji publicznych ze wskazanymi niżej podmiotami:

- Krajowa Rada Izb Rolniczych,
- Federacja Związków Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych,
- Stowarzyszenie Dzierżawców i Administratorów Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa,
- Rada Krajowa Sekretariatu Rolnictwa NSZZ „Solidarność”,
- Krajowy Związek Rolników Kółek i Organizacji Rolniczych,
- Związek Zawodowy Rolnictwa „Samoobrona”,

kompensacyjny												
Wydatki w zakresie gospodarowania mieniem Zasobu	81	25	25	25	25	0	0	0	0	0	0	2815
Wpłaty do budżetu Państwa	934	919	919	919	919	0	0	0	0	0	0	-4064
Saldo ogółem	30	0	87	13	13							-132
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki – Agencja nieruchomości Rolnych	0											
Źródła finansowania	Środki ANR uzyskane z gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Wykorzystano „Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa”. W latach 5-10 od dnia wejścia w życie ustawy wpisano „zerowe” skutki finansowe, ponieważ po tym czasie nie będzie żadnych zmian w stosunku do stanu finansów obowiązującego przed dniem wejścia w życie ustawy. Szacunkowe skutki wstrzymania sprzedaży gruntów rolnych wyliczono przy założeniu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wstrzymania sprzedaży gruntów rolnych, - obniżenia z 70% do 10% zasilenia Funduszu Rekompensacyjnego, - zwiększenia wydatków na inwestycje i remonty, w tym pierwokup i odkup gruntów przez Agencję do 700.000 tys. zł rocznie 											

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki							
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)	
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2014 r.)	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								
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw								
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe								
Niemierzalne	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.								

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input 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 type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz:

9. Wpływ na rynek pracy

Ustawa nie będzie miała wpływu na rynek pracy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

środowisko naturalne
 sytuacja i rozwój regionalny
 inne:

demografia
 mienie państwowe

informatyzacja
 zdrowie

Omówienie wpływu

Określenie zasad kształtowania ustroju rolnego państwa. Osiągnięcie powyższego celu powinno nastąpić poprzez podejmowanie działań, takich jak poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje. Gospodarstwa wielkoobszarowe prowadzące produkcję rolną przemysłową będą zanieczyszczać środowisko naturalne.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Wykonanie ustawy będzie następowało poprzez bieżące jej stosowanie.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Ewaluacja efektów projektu może nastąpić w okresie 10-15 lat po wejściu w życie ustawy. Miernikiem będzie zwiększenie średniej powierzchni użytków rolnych gospodarstw rodzinnych oraz nabywanie

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Brak.