



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VIII kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM-10-34-19

**Druk nr 3298**  
Warszawa, 13 marca 2019 r.

Pan  
Marek Kuchciński  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowny Panie Marszałku*

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy o kształtowaniu  
ustroju rolnego oraz niektórych innych  
ustaw.**

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Jednocześnie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

*Z poważaniem*

(-) Mateusz Morawiecki

## U S T A W A

z dnia

### **o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz 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. 1 w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:  
„4) wspieranie rozwoju obszarów wiejskich.”;
- 2) 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.”;
- 3) uchyla się art. 1b;
- 4) 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;”;
  - 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;”;

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: 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.

5) 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, w przypadku nabycia nieruchomości rolnej na cele związane z budową, modernizacją lub rozbudową systemu dystrybucyjnego gazowego,”

– – 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:

„e) parki narodowe, w przypadku nabycia nieruchomości rolnej na cele związane z ochroną przyrody,”

---

<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 i 125.

-- 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 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 2019 r. poz. 299 i 303);

6) na podstawie art. 17 ust. 1 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 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270);

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 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. 83),

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, o której mowa w lit. a, w terminie 12 miesięcy od dnia nabycia nieruchomości rolnej,
  - c) który określi termin zrealizowania inwestycji, o której mowa w lit. a.”,
- e) po ust. 4 dodaje się ust. 4a–4h w brzmieniu:

„4a. Krajowy Ośrodek zapewnia utrzymanie i rozwój systemu teleinformatycznego umożliwiającego zamieszczanie nieodpłatnie:

- 1) ogłoszeń o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnej, zwanych dalej „ogłoszeniami o nieruchomości rolnej”;
- 2) odpowiedzi na ogłoszenia o nieruchomości rolnej.

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

- 1) żaden rolnik indywidualny nie złożył odpowiedzi na ogłoszenie zamieszczone w systemie teleinformatycznym, o którym mowa w ust. 4a, przez zbywcę nieruchomości rolnej albo przez oddział terenowy Krajowego Ośrodka, właściwy ze względu na położenie nieruchomości rolnej – na wniosek złożony do tego oddziału przez zbywcę nieruchomości rolnej, oraz
- 2) podana w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej cena nieruchomości rolnej niezabudowanej lub bez nasadzeń nie przewyższa o 50% lub więcej 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 o co najmniej 50% średnią cenę gruntów rolnych dla danej klasy bonitacyjnej gruntu w danym województwie za kwartał poprzedzający dzień podania średniej ceny gruntów rolnych przez Główny Urząd Statystyczny.

4c. 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 5% 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.

4d. 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 bonitacyjnej 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, w miejscowym planie rewitalizacji, w miejscowym planie odbudowy, a w przypadku braku miejscowego planu – informację o lokalizacji inwestycji celu publicznego ustalonej w ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, informację o sposobie zagospodarowania terenu i warunkach zabudowy ustalonych w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy; w przypadku braku ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – 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 w systemie teleinformatycznym, o którym mowa w ust. 4a.

4e. 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 systemu teleinformatycznego, o którym mowa w ust. 4a, 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.

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

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

4g. 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.

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

- f) uchyla się ust. 5,
- g) dodaje się ust. 5a–5e w brzmieniu:

„5a. Opinię, o której mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b tiret drugie, wydaje dyrektor wojewódzkiego ośrodka doradztwa rolniczego właściwego ze względu na położenie zbywanej nieruchomości rolnej na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej w terminie 30 dni od dnia złożenia tego wniosku.

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

5c. Stronami postępowania administracyjnego w sprawach, o których mowa w ust. 4, są zbywca i nabywca nieruchomości rolnej.

5d. 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 (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.

5e. 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.”,
- h) 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.”,
- i) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:
- „6a. 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.”,

j) ust. 7–10 otrzymują brzmienie:

„7. Krajowy Ośrodek w terminie 2 miesięcy od dnia 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.”;

6) 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 rolnej:

1) zbywanej lub oddawanej w posiadanie:

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 inwestycji 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 rzecz spółki, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. ca,
  - g) na rzecz spółki kapitałowej lub grupy kapitałowej, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb,
  - h) na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego;
- 2) nabytej w wyniku dziedziczenia oraz działu spadku lub zapisu windykacyjnego.”;
- 7) w art. 2c pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:
- „1) użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej albo udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej;
  - 2) udziału we współwłasności nieruchomości rolnej.”;
- 8) w art. 3:
- a) w ust. 5 w pkt 1:
    - po lit. ba dodaje się lit. bb w brzmieniu:  
„bb) spółka kapitałowa 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 ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
    - 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.”;

9) 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, z późn. zm.<sup>4)</sup>), 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 kapitałowej lub grupy kapitałowej, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb.”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Krajowemu Ośrodkowi przed nabyciem udziałów i akcji w spółce, o której mowa w ust. 1, przysługuje prawo przeglądania ksiąg i dokumentów tej spółki oraz żądania od tej spółki informacji dotyczących obciążeń i zobowiązań nieujętych w księgach i dokumentach. Uzyskane przez Krajowy Ośrodek informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2018 r. poz. 419 i 1637).”,

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

„3a. 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.”,

e) 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, o której mowa w ust. 1, której

---

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 398, 650, 1544, 2219 i 2244 oraz z 2019 r. poz. 55 i 60.

udziały lub akcje 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, o której mowa w ust. 1;
  - 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) potwierdzone za zgodność z oryginałem bilans oraz rachunek zysków i strat spółki, o której mowa w ust. 1, za trzy ostatnie lata obrotowe;
  - 4) aktualną listę wspólników lub akcjonariuszy oraz umowę lub statut spółki, o której mowa w ust. 1;
  - 5) oświadczenie zarządu spółki, o której mowa w ust. 1, o wysokości zobowiązań warunkowych.”,
- f) dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

„5. Sądem właściwym do ustalenia ceny zbywanych akcji lub udziałów jest sąd właściwy dla siedziby spółki, o której mowa w ust. 1.

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.”;

10) 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 określenia 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.”;

11) 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 określenia 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 dla 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 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu.”;

12) 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 i 2a otrzymują 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 określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

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 określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.”,

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

d) 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 kapitałową lub grupę kapitałową, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb,
    - g) przez Spółkę Celową, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
    - 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) ust. 6 otrzymuje brzmienie:
    - „6. Przepisy ust. 1–3, ust. 4 pkt 2 lit. b–g, 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.”;
- 13) 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. Przepis art. 3a ust. 3a stosuje się.”;

14) 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, o którym mowa w ust. 1.”;

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).”;

15) 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.”;

16) 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.”;

17) w art. 9:

a) w ust. 1:

– wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Nabywanie 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.”;

18) 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.

3. Sumy hipotek, o których mowa w ust. 2, nie mogą łącznie przekroczyć kwoty 1 mld zł.”;

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, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy na cele inne niż rolne, a w przypadku braku miejscowego planu – na cele niezwiązane z kierunkami i zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 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) 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 – pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu rewitalizacji, ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;”
- 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 tę 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 wymienione 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-privatnego;
- 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 nierozzerwalną, zorganizowaną całość gospodarczą, o powierzchni przekraczającej 300 ha, której podział byłby nieuzasadniony ekonomicznie, zwane 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 uzyskała 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 122), a w przypadku osoby prawnej żaden z członków organu zarządzającego ani nadzorczego nie został skazany prawomocnym wyrokiem za te przestępstwa;
- 5) posiada pozytywną opinię 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.

5. Opinię, o której mowa w ust. 3 pkt 5, wydaje dyrektor wojewódzkiego ośrodka doradztwa rolniczego właściwego ze względu na położenie nieruchomości rolnej na wniosek Krajowego Ośrodka w terminie 30 dni od dnia złożenia tego wniosku.”;

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 urzędzie gminy przez okres 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu lub planowanym terminem sprzedaży w innym trybie niż przetarg. Dodatkowo 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) ust. 2 otrzymuje 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 o powierzchni od 1 ha oraz nieruchomości przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na użytkowanie rolnicze, a w przypadku braku miejscowego planu objęte ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określającymi kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie podmioty, o których mowa w ust. 3b.”,

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, z późn. zm.<sup>5)</sup>), 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

---

<sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 398, 650, 1544, 2219 i 2244 oraz z 2019 r. poz. 55 i 60.

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 władają 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 władają 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 zastrzeżenia bez rozpoznania – w przypadku ich 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. 9, 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 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”.

**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 w 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 prawa zamówień 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. 2, 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 z 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, z 2018 r. poz. 1000, 1544 i 1669 oraz z 2019 r. poz. 60) 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 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.

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.** 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, przy czym gdy zdarzenie, od którego wystąpienia jest liczony termin wniesienia zastrzeżeń, wystąpiło przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zastrzeżenia te mogą być wniesione 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.

**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 mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, z wyłączeniem umów 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.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 1 pkt 5 lit. e, który wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia.

## 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1405, z późn. zm.), zwana dalej „u.k.u.r.”, w brzmieniu sprzed nowelizacji, jak i uchwalona w poprzedniej kadencji Sejmu ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. poz. 1433, z późn. zm.) nie realizowały w pełni, wyrażonej w art. 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. poz. 483, z późn. zm.), 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 40 000 zł za 1 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. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw 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 ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. 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 Europejską, wraz z państwami członkowskimi i zainteresowanymi stronami, precyzyjnego katalogu kryteriów pozwalających ustalić dopuszczalne ramy ingerencji państwa w obszar regulacji rynku obrotu nieruchomości rolnymi. Względy, które przemawiały za przyjęciem przez Parlament Europejski rezolucji, korespondują z celami i przepisami zawartymi w ustawie z 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 powierzchnie tych 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 ich cen oraz uniemożliwia zwiększanie powierzchni małych i średnich gospodarstw, niezbędnej do ich dalszego funkcjonowania. Po ponad dwóch latach od wejścia w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw można jednoznacznie stwierdzić, że zakładane przy wprowadzaniu w życie nowych regulacji cele są realizowane zgodnie z założeniami.

Szczególną uwagę należy zwrócić na skutki zmian wprowadzonych w u.k.u.r. 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 transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych, natomiast w 2016 r. było tych transakcji 69 788 (co oznacza 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 Głównego Urzędu Statystycznego). Rocznie cena 1 ha wzrosła więc niespełna o około 6%.

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, we współpracy z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa, zwanym dalej „KOWR” (wcześniej 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, Niezależny Samorządowy Związek Zawodowy Rolników Indywidualnych „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 Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego), jednostki samorządu terytorialnego, a także osoby fizyczne i prawne oraz KOWR.

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 Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa 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 (art. 1 projektu ustawy):**

1) W pkt 1 proponuje się uzupełnienie w art. 1 u.k.u.r. jej zakresu o pkt 4 dotyczący wspierania rozwoju obszarów wiejskich. Już w preambule u.k.u.r. wskazuje się, że powinna ona sprzyjać rozwojowi obszarów wiejskich, a zaproponowane w projekcie przepisy, np. art. 4b, pozwalają na bardziej aktywną rolę KOWR w realizacji polityki rolnej państwa i wypełnianie tego celu;

2) zmiany w pkt 2 mają na celu rozszerzenie katalogu przypadków wyłączających stosowanie przepisów u.k.u.r. 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 u.k.u.r., co często uniemożliwia np. nabycie mieszkania wraz z ogródkiem przydomowym przez osoby niezwiązane z rolnictwem. Wyłączenie stosowania przepisów u.k.u.r. w odniesieniu do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast wynika z faktu 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 u.k.u.r. grunty pod stawami rybnymi. Zgodnie z projektowanym art. 1a pkt 2 u.k.u.r. przepisy tej ustawy 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. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.), zwana dalej „Kodeksem cywilnym”, regulująca 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;

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

4) poprawkami w pkt 4 dokonano zmian w słowniczku zamieszczonym w art. 2 u.k.u.r. W lit. a, w związku z pojawiającymi się wątpliwościami dotyczącymi zakresu pojęcia gospodarstwa rolnego, 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;

5) zmiana w pkt 5 lit. a związana jest ze zmianą wprowadzaną lit. c. Zmiana w lit. b tiret pierwsze umożliwi nabywanie nieruchomości rolnych przez spółkę prawa handlowego, będącą operatorem systemu dystrybucyjnego gazowego zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, z późn. zm.), zwaną dalej „Prawem energetycznym”, 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 2012), w przypadku zakupu nieruchomości rolnych na cele związane z budową, modernizacją lub rozbudową mienia określonego w art. 1 ust. 2 tej ustawy, a także przez parki narodowe na cele związane z ochroną przyrody. 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285), a także umożliwia nabycie członkowi takiej spółdzielni nieruchomości stanowiącej wkład od innego członka.

Z kolei zmiana w pkt 5 lit. b tiret drugie uwzględnia postulowane zarówno w uzgodnieniach społecznych, jak i uzgodnieniach międzyresortowych złagodzenie rygorów u.k.u.r. w odniesieniu do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha. Wychodzi ona również naprzeciw postulatowi umożliwienia 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. 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 5 lit. b tiret trzecie rozszerza katalog przypadków uprawniających do nabycia nieruchomości rolnych, bez potrzeby ubiegania się o uzyskanie zgody Dyrektora Generalnego KOWR. Przepis ten będzie dotyczył nabycia nieruchomości rolnej:

- 1) na podstawie art. 118 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2019 r. poz. 299, z późn. zm.);
- 2) na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
- 3) na podstawie art. 125 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.);
- 4) na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126, z późn. zm.);
- 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.

Są to szczególne sytuacje nabycia nieruchomości rolnych, w przypadku których brak jest uzasadnienia do wydawania zgód.



Zmiana wprowadzona w pkt 5 lit. c ma na celu doprowadzenie do zgodności przepisów u.k.u.r. z rozwiązaniami przyjętymi w ustawie z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2017 r. poz. 682, z późn. zm.) oraz wyeliminowanie sytuacji takich jak np. brak możliwości zawarcia umowy o dożywocie. Dodatkowo zaznaczyć należy, iż jest to spójne z jednym z podstawowych założeń ustawy stanowiących, iż ograniczenia obrotu nie dotyczą osób bliskich, do których zalicza się małżonków.

Natomiast w pkt 5 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. W art. 2a ust. 4 przewiduje się możliwość nabycia nieruchomości rolnej nie tylko na wniosek zbywcy nieruchomości rolnej i osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, ale też na wniosek osoby fizycznej zamierzającej powiększyć gospodarstwo rolne, uczelni (przy czym, w tym przypadku będzie ona musiała łącznie spełnić następujące przesłanki: nieruchomość rolna musi być niezbędna dla realizacji przez uczelnię celów dydaktycznych lub do prowadzenia badań naukowych lub prac rozwojowych oraz będzie przez nią wykorzystywana na cele rolnicze), a także nabywcy, 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. 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 w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez KOWR ogłoszenia zbywcy o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnej. Projektowany art. 2a ust. 4 (zmiana w pkt 5 lit. d projektu ustawy) przewiduje przesłanki, jakie każdy podmiot powinien spełnić, aby uzyskać zgodę, przy czym przesłanki te muszą być przez te podmioty spełnione łącznie.

W projekcie ustawy przewidziane zostały regulacje, które będą upoważniały KOWR do utrzymania i rozwoju systemu teleinformatycznego umożliwiającego zbywcom nieruchomości rolnej korzystanie z usług elektronicznych pozwalających na udostępnianie ogłoszeń, a potencjalnym nabywcom na zgłaszanie zamiaru nabycia takich nieruchomości. Wprowadzane regulacje będą umożliwiały zbywcy, jak i nabywcy, odpowiednio, zamieszczenie w systemie teleinformatycznym ogłoszenia o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnej i złożenie w tym systemie odpowiedzi na to ogłoszenie. Czynności te będą mogły być dokonane na dwa sposoby. Pierwszy sposób będzie wymagał złożenia odpowiednich dokumentów osobiście w oddziale terenowym KOWR, właściwym ze względu na położenie nieruchomości rolnej. Przy czym należy podkreślić, że w przypadku osobistego składania odpowiedzi na ogłoszenie o nieruchomości rolnej ustawowy termin na jej złożenie będzie zachowany, jeżeli przed jego upływem odpowiedź na to ogłoszenie zostanie 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), co jest rozwiązaniem wzorowanym na regulacji art. 57 § 5 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, z późn. zm.), zwanej dalej „Kodeksem postępowania administracyjnego”, oraz niewątpliwie przyczyni się do wyeliminowania mogących się pojawić wątpliwości w zakresie faktycznego dochowania wyznaczonego w ustawie terminu. Drugi sposób, dedykowany dla osób posiadających dostęp do Internetu, będzie polegał na samodzielnym wprowadzeniu do systemu teleinformatycznego, odpowiednio, ogłoszenia albo odpowiedzi na ogłoszenie.

Samodzielne wprowadzenie danych do systemu teleinformatycznego będzie wymagało uprzedniego uwierzytelnienia w tym systemie osoby wprowadzającej dane. W zakresie stosowanych metod uwierzytelniania zastosowanie będą miały przepisy zawarte w art. 20a ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 570, z późn. zm.). Takie rozwiązanie wychodzi też naprzeciw wymogom określonym w art. 60 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o zmianie ustawy o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1544). Oznacza to, że wprowadzający dane do systemu będzie musiał zidentyfikować się przy użyciu środka identyfikacji elektronicznej wydanego w systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego identyfikacji elektronicznej. Przewiduje się, że osoby wprowadzające

dane najczęściej będą posługiwały się profilem zaufanym, który jest środkiem identyfikacji elektronicznej zawierającym zestaw danych identyfikujących i opisujących osobę fizyczną, wydawanym w ramach publicznego systemu identyfikacji elektronicznej, którego funkcjonowanie zapewnia minister właściwy do spraw informatyzacji.

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 (przy czym zapewniono pełną zgodność pomiędzy projektowanym art. 2a ust. 4 pkt 1 lit. b a ust. 5a tego artykułu wyraźnie przesądzając, że opinię taką wydaje dyrektor ośrodka wyłącznie na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej – opinia ta będzie jednym z elementów wniosku, o którym mowa w art. 2a ust. 4, i będzie oceniana przez KOWR w ramach postępowania administracyjnego i tym samym KOWR, wydając decyzję, zawsze będzie musiał odnieść się do opinii dyrektora ośrodka doradztwa rolniczego, to jest wskazać, czy ją uwzględnił i w jakim zakresie oraz czy zgadza się z tą opinią). W przepisach szczegółowo wskazano również, jakie niezbędne informacje należy przedstawić we wniosku (postanowiono m.in., że w przypadku osoby fizycznej będącej zbywcą albo nabywcą nieruchomości rolnej i nie posiadającej obywatelstwa polskiego konieczne będzie wskazanie kodu kraju, numeru paszportu lub innego dokumentu tożsamości), a także jakie dokumenty należy do wniosku dołączyć. Postępowanie w tym zakresie będzie bardziej przejrzyste i wyeliminuje wątpliwości uczestników odnośnie do sposobu wykazania spełnienia przesłanek uzyskania zgody. Zmiany w pkt 5 lit. g mają na celu tym samym wskazanie, że w sprawach, o których mowa w art. 2a ust. 4, organem wyższego stopnia, w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, jest minister właściwy do spraw rozwoju wsi, a stronami postępowania administracyjnego są zbywca i nabywca nieruchomości rolnej. Ponadto w przepisach tych wskazano, co musi zawierać wniosek, o którym mowa w art. 2a ust. 4, i jakie dokumenty należy do tego wniosku dołączyć.

W pkt 5 lit. h–i 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 5 lit. j 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;

6) zgodnie z regulacją zaproponowaną w pkt 6 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 6 lit. b, 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 i tańsze.

Zgodnie z regulacją, o której mowa w pkt 6 lit. c, organem wyższego stopnia, w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w tych sprawach będzie minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Natomiast w pkt 6 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 6 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 rolnych 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. Powodowałyby to wzrost cen nieruchomości na rynku. Projektowane rozwiązanie natomiast gwarantuje, że nabywcami nieruchomości rolnych 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 przez zachętę do długoterminowych inwestycji;

**7)** zmiana w pkt 7 polega na doprecyzowaniu art. 2c u.k.u.r., 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 na to, że znajdują zastosowanie do nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej, jak i udziału we współwłasności nieruchomości rolnej). Odpowiednie zastosowanie mają wyjaśnienia zawarte w pkt 2 dotyczące pojęcia „części udziałów”;

**8)** regulacja w pkt 8 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 z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w pewnych przypadkach spółki kapitałowej lub grupy kapitałowej, o której mowa w ustawie 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, a także spółdzielni produkcji rolnej czy też członka spółdzielni produkcji rolnej.

W pkt 8 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 do 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 8 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”;

9) zmiana w pkt 9 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, mimo 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 u.k.u.r.

Natomiast regulacja w pkt 9 lit. b ma za zadanie doprecyzować przepis art. 3a ust. 2 pkt 1 u.k.u.r. 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.

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 9 lit. e 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 9 lit. f, 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;

**10)** z tych samych względów co w pkt 9 wprowadzane są zmiany w pkt 10 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;

**11)** w pkt 11 proponuje się, aby KOWR mógł skorzystać z prawa nabycia nieruchomości rolnych, w przypadku podjęcia przez spółkę akcyjną, która jest właścicielem nieruchomości rolnej o 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;

**12)** przepis w pkt 12 lit. a doprecyzowuje art. 4 ust. 1 pkt 4 u.k.u.r., przez zastąpienie wyrazów „spółek handlowych” wyrazami „spółek prawa handlowego”. Tym samym nastąpi ujednoczenie nazewnictwa w całym tekście u.k.u.r.

Również doprecyzowujący charakter ma zmiana w pkt 12 lit. b i c dotycząca art. 4 ust. 2, 2a i 3 u.k.u.r. W szczególności wyrazy „równowartość pieniężna” zastąpiono wyrazem „cena”.

Zmiana w pkt 12 lit. d doprecyzowuje art. 4 ust. 4 pkt 1 u.k.u.r. przez 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 z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w pewnych przypadkach spółkę kapitałową lub grupę kapitałową, o której mowa w ustawie 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, a także spółdzielnię produkcji rolnej czy też członka spółdzielni produkcji rolnej.

Zmiany w pkt 12 lit. e mają charakter dostosowujący, w związku z dodaniem nowych, omówionych wcześniej przepisów;

**13)** w pkt 13 wprowadzono zmianę do u.k.u.r., 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 już obecnie w art. 32a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 91, z późn. zm.), zwanej dalej „u.g.n.r.S.P.”;

**14)** zmiana w pkt 14 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 prowadzonego przez niego 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 14 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 którym 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;

**15)** zgodnie z proponowanymi w pkt 15 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 u.k.u.r. w zakresie dotyczącym powierzchni użytków rolnych będzie pisemne oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu. Identyfikacyjnie będzie z dowodem w zakresie wskazanym w art. 5 ust. 1 pkt 2 u.k.u.r. 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 własnoręczność podpisu na oświadczeniu.

Zgodnie z regulacją zawartą w pkt 15 lit. c osoba, która złoży nieprawdziwe oświadczenie, podlegać będzie odpowiedzialności karnej;

**16)** zmiana odesłań w pkt 16 wiąże się z wcześniej wprowadzonymi zmianami w zakresie zgody Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej;

**17)** zmiana w pkt 17 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 u.k.u.r. (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 u.k.u.r.

Proponowany w pkt 17 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 wykorzystały ich zgodnie z celem w którym je nabyły;

**18)** zmiana w pkt 18 polega na uchyleniu art. 9a u.k.u.r., dodanego, podobnie jak art. 1b u.k.u.r., 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 u.k.u.r. art. 1a pkt 1 lit. e, którym, jak już wspomniano, wyłączono spod przepisów u.k.u.r. nieruchomości położone w granicach administracyjnych miast.

## **II. Zmiany w ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (art. 2 projektu ustawy)**

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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 908), dotyczące wymiany gruntów. Należy zauważyć, że przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (np. art. 23) regulują również szczegółowo kwestie dotyczące ewentualnych rozliczeń w przypadku wymiany gruntów, które będą miały tym samym zastosowanie do wydzielania równoważnego gruntu, o którym mowa w art. 148 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze.

## **III. Zmiany w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (art. 3 projektu ustawy):**

**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 KOWR 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 KOWR będzie mógł w imieniu i na rzecz KOWR udzielać zamówień publicznych, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane, związane wyłącznie z działalnością tego oddziału terenowego KOWR. Propozycja ta ułatwi gospodarowanie Zasobem na szczeblu oddziału terenowego;

3) w pkt 3 projektu ustawy proponuje się zmianę art. 22 u.g.n.r.S.P., 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 Zasobu hipotekami na dużą skalę. W Zasobie tym 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 Zasobu. Należy również podkreślić, że każdorazowo będzie wymagana zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, a suma hipotek nie może łącznie przekroczyć 1 mld zł;

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 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 u.k.u.r. Zmiana w art. 24 ust. 1 pkt 2 i 3 ma charakter doprecyzowujący.

W art. 3 pkt 4 lit. b proponuje się, aby nieodpłatne przekazanie gruntów Zasobu 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 Zasobu. Zwłaszcza, że rozszerzona została możliwość nieodpłatnego przekazania nieruchomości Zasobu 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. Jednocześnie, z uwagi na charakter tych nieruchomości, nie przewiduje się odniesienia do planu odbudowy.

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, KOWR 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 KOWR 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 KOWR 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 KOWR będzie mógł wyodrębnić z Zasobu grunty o znacznej powierzchni, przekraczającej 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. Wyzierżawić je będą mogły jedynie podmioty, które m.in. przez co najmniej 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. Niezbędne będzie także uzyskanie pozytywnej opinii ośrodka doradztwa rolniczego z uwagi na znaczną skalę działalności rolniczej, która będzie prowadzona przez przyszłego dzierżawcę na tych gruntach;

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 Zasobu przeznaczonych do sprzedaży ogłaszany był obligatoryjnie również na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR, co spowoduje, że będzie mogła z nim zapoznać się większa liczba osób. Proponuje się także, aby wykaz ten mógł być dodatkowo ogłaszany w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości znajdującej się w obrębie geodezyjnym, w którym położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu;

8) zmiana w pkt 8 projektu ustawy polega na wyłączeniu spod przepisu art. 28a ust. 1 u.g.n.r.S.P. (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 Zasobu, 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 u.g.n.r.S.P., polegających w szczególności na wyłączeniu nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha spod regulacji dotyczącej sprzedaży nieruchomości Zasobu 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1026), 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 627, z późn. zm.). 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 władały nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania KOWR nieruchomości tych nie opuściły, ale również podmioty, w których są współnikami bądź w organach których uczestniczą osoby, które władają lub władały nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania KOWR nieruchomości tych nie opuściły. Pozwoli to KOWR w większym stopniu przeciwdziałać procederowi bezumownego użytkowania gruntów Zasobu.

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 KOWR. 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 Zasobu 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 KOWR 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 6–14. Dotyczyć to będzie zatem w szczególności projektowanych przepisów o trybie zgłaszania i rozstrzygania 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 Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad. 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 KOWR 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.

#### **IV. Zmiany w ustawie z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (art. 4 projektu):**

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

2 i 3) projektowane w pkt 2 i 3 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 2018 r. poz. 1986, z późn. zm.), zwanej dalej „Prawem zamówień publicznych”. 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 Prawa 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 Prawa 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, 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 u.g.n.r.S.P. 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 – 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 KOWR, 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 KOWR 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 Prawa 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 KOWR, 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 Prawa 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/samodzielnosc-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 KOWR 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 Prawie 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 u.g.n.r.S.P.;

4) w pkt 4 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, KOWR 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 KOWR 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 stosował się odpowiednio. Projektowane przepisy pozwolą na sprawniejsze gospodarowanie nieruchomościami Zasobu oraz ułatwią realizację zadań przewidzianych w u.k.u.r. 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 KOWR, 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.) 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. Czynności takie dokonywane byłyby za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, w celu zapewnienia właściwego nadzoru nad działalnością KOWR.

## **V. Przepisy 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 KOWR na nabycie nieruchomości rolnych dotyczących postępowań, które zostały wszczęte na wniosek zbywcy, zastosowanie znajdą dotychczasowe przepisy u.k.u.r. Dotychczasowe przepisy będą miały również zastosowanie do spraw o wyrażenie 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 projektowanej 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 projektowaną 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 1 ha.

W art. 7 określono, że w przypadku nieruchomości rolnych nabytych przed dniem wejścia w życie projektowanej 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 projektowanej ustawy.

W art. 8 wskazano, że do czynności prawnych związanych z realizacją określonych uprawnień KOWR (np. prawa pierwokupu nieruchomości, prawa nabycia nieruchomości, prawa pierwokupu akcji i udziałów), w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy i innych czynności prawnych dokonanych przed tym dniem, a także zdarzeń prawnych, które nastąpiły przed tym dniem, stosuje się przepisy dotychczasowe.

W projektowanym art. 9 wskazano zaś, że do przetargów na sprzedaż oraz dzierżawę nieruchomości Zasobu ogłoszonych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie

projektowanej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Odrębnie uregulowana została natomiast możliwość skorzystania z tzw. zastrzeżeń na czynności przetargowe, które osoba zgłaszająca zamiar uczestniczenia w przetargu lub uczestnik przetargu będą mogli wnieść do dyrektora oddziału terenowego KOWR, przy czym gdy zdarzenie, od którego wystąpienia jest liczony termin wniesienia zastrzeżeń, wystąpi przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, zastrzeżenia te będą mogły być wniesione w terminie 7 dni od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. W związku z tym, że projektowana ustawa wprowadza po raz pierwszy do u.g.n.r.S.P. instytucję pisemnych zastrzeżeń w sprawie niedopuszczenia do przetargu osoby, która zgłosiła zamiar uczestniczenia w nim, lub dopuszczenia osoby nieuprawnionej do uczestniczenia w tym przetargu, a także instytucję pisemnych zastrzeżeń na czynności przetargowe, które będzie mógł wnosić każdy uczestnik przetargu, zasadnym jest objęcie nowymi przepisami również procedur przetargowych wszczętych i do dnia wejścia w życie projektowanej ustawy jeszcze niezakończonych. Przesłanka do zastosowania tej regulacji została zaś skonstruowana w taki sposób, by wykluczyć uniemożliwienie skorzystania z tego dobrodziejstwa osobom, którym termin na zgłoszenie zastrzeżeń już minął z uwagi na to, że zdarzenie je uzasadniające miało miejsce w dłuższym odstępie czasu od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy.

Dodatkowo zaproponowane w projektowanym art. 10 rozwiązanie koresponduje z wprowadzaną w art. 3 pkt 12 lit. a regulacją mającą na celu to, aby umowy dzierżawy czy też umowy najmu (z wyłączeniem umów najmu lokali mieszkalnych) dotyczące mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zawierane były wyłącznie na czas oznaczony (chyba że przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy umowy te staną się umowami zawartymi na czas nieoznaczony). Umowa taka, jak zostało to podkreślone w uzasadnieniu do art. 3 pkt 12 lit. a, pod względem wypowiedzenia, jest bardziej korzystna dla kontrahentów KOWR. W przypadku umów zawartych 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 Zasobu i pobieranego z tego tytułu czynszu. Uzasadnienie dla zastosowania tej zasady do umów dzierżaw oraz najmu, odpowiednio, nieruchomości oraz mienia wchodzącego w skład Zasobu zawartych przed dniem wejścia w życie

projektowanej ustawy jest zatem identyczne. Należy przy tym podkreślić, że od tej zasady został przewidziany istotny wyjątek, tj. nie będzie miała ona zastosowania do umów dzierżaw oraz najmu, które przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy stały się już umowami zawartymi na czas nieoznaczony. Rozwiązanie to ma na celu zagwarantowanie pewności obrotu prawnego przez zapewnienie, że skutki prawne, które już nastąpiły przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, nie zostaną przez jej przepisy wyeliminowane.

W celu uniknięcia ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych proponuje się wskazać, że roczne sprawozdanie o udzielonych zamówieniach za rok 2019, o którym mowa w Prawie 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 KOWR w roku 2019, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy (art. 11–13).

Projektowany art. 14 stanowi, że ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 1 pkt 5 lit. e, który wejdzie w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia. Okres ten jest niezbędny, aby KOWR mógł uruchomić system teleinformatyczny, za pośrednictwem którego będą zamieszczane ogłoszenia dotyczące sprzedaży nieruchomości rolnych, jak i odpowiedzi na te ogłoszenia. Przy czym należy wskazać, że w okresie, w którym system ten nie będzie jeszcze funkcjonował, wykazanie, iż nie było możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej rolnikom indywidualnym (a więc kwestie objęte regulacją projektowanego art. 1 pkt 5 lit. e), będzie odbywało się na zasadach dotychczasowych, a zatem przy użyciu wszelkich dostępnych dowodów w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny 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. 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 lobbingowej 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 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> Dyrektor Departamentu Gospodarki Ziemią w MRiRW – Pani Justyna Matys <a href="mailto:justyna.matys@minrol.gov.pl">justyna.matys@minrol.gov.pl</a>, tel. (22) 623-18-41</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> projekt z 11.01.2019 r. (zmodyfikowany 06.02.2019 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 2018 r. poz. 869) 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 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 w szczególności 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 rzecz rodzeństwa 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 Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa 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. Wprowadzane przepisy spowodują usprawnienie procesu rozdysponowania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, ponieważ nieruchomości o powierzchni do 1 ha, a więc niewielkie obszarowo, nie będą musiały być zbywane w drodze przetargów ograniczonych. Przetargi organizowane w tym trybie charakteryzują się dużą pracochłonnością przy ich przygotowaniu i znacznym skomplikowaniem, co w połączeniu z niskim zainteresowaniem w nabywaniu nieruchomości o powierzchni do 1 ha bardzo często prowadziło do tego, że nie dochodziły one w ogóle do skutku. Jednocześnie proponuje się wprowadzenie regulacji, które znacznie usprawnią organizację przetargów oraz stosowaną w nich procedurę odwoławczą, związaną zarówno z ich ogłaszaniem, jak i możliwością zaskarżenia czynności przetargowych. Obecnie stosowana procedura jest długotrwała i nie pozwala na reagowanie na bieżąco na zgłaszane problemy. Dodatkowo proponowane rozwiązania mają na celu to, 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 Zasobu i pobieranego z tego tytułu czynszu.

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

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

- 1) wyłączone 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) wyłączone 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 lub prowadzenia badań naukowych, lub prac rozwojowych,
  - b) osoby prawne na cele publiczne;
- 5) doprecyzowano tryb postępowania oraz przesłanki warunkujące wyrażenie zgody przez Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej przez:
  - 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 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 takiego oświadczenia przez wójta, burmistrza czy też prezydenta miasta);
- 9) wyłączone stosowanie prawa pierwokupu akcji i udziałów w spółkach kapitałowych, które posiadają nieruchomości rolne o łącznej powierzchni mniejszej niż 5 ha;
- 10) zniesiono prawo nabycia nieruchomości rolnych od spółek osobowych posiadających grunty rolne o łącznej powierzchni mniejszej niż 5 ha;
- 11) 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 – Prawo spółdzielcze:

Zmiany te 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.

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

- 1) KOWR 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 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy na cele inne niż rolne, a w przypadku braku miejscowego planu – na cele niezwiązane z kierunkami i zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- 3) KOWR będzie zobowiązany ogłaszać wykaz nieruchomości Zasobu przeznaczonych do sprzedaży, czy też dzierżawy, również na stronie podmiotowej BIP KOWR;
- 4) zaliczono do 3-letniego okresu dzierżawy nieruchomości Zasobu również okres:
  - w którym nieruchomość była dzierżawiona przez poprzedniego dzierżawcę, który scedował prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy tej nieruchomości,
  - dzierżawy innej nieruchomości Zasobu, która została przez dzierżawcę zwrócona na realizację celów publicznych;
- 5) przepis stanowiący o limicie 300 ha, jakie można nabyć z Zasobu, 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 Zasobu 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 Zasobu nieruchomości, które wraz z innymi składnikami mienia tworzą nierozdzielalną, 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) umożliwieniu dyrektorowi oddziału terenowego KOWR udzielania zamówień publicznych, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane, związane wyłącznie z działalnością tego oddziału terenowego KOWR;
- 9) wprowadzenie obowiązku przekazywania przez notariuszy wypisu umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości do KOWR w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

#### **Zmiany w ustawie o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa:**

- 1) umożliwienie dyrektorom oddziałów terenowych KOWR, w ramach przyznanego limitu wydatków, udzielania, w imieniu i na rzecz KOWR, zamówień publicznych, których przedmiotem będą usługi, dostawy lub roboty budowlane, związane wyłącznie z działalnością danego oddziału terenowego;
- 2) umożliwienie wykorzystania przez KOWR nieruchomości Zasobu jako zabezpieczenia podejmowanych przez Państwo działań mających na celu prowadzenie aktywnej polityki rolnej mającej na celu wsparcie rolnictwa;
- 3) przyznanie KOWR możliwości nieodpłatnego uzyskiwania danych z ewidencji gruntów i budynków;
- 4) KOWR, 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.

#### **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 zostanie 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.

Osiągnięcie celu projektu jest możliwe tylko przez zmianę obowiązujących przepisów.

### **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 rażąco 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 posiadanie przez okres 5 lat od dnia nabycia w przypadku gdy nabywcą będzie osoba bliska.
Pozostałe osoby fizyczne zainteresowane nabyciem nieruchomości rolnej	ok. 15 tys.	Wyliczenia własne	Możliwość nabycia nieruchomości rolnych na rynku prywatnym bez konieczności uzyskiwania zgody Dyrektora Generalnego KOW.
Osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, w tym: – spółki prawa handlowego, – uczelnie, – państwowe albo samorządowe osoby prawne	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 będzie potrzebna 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 Zasobu 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	1		Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa będzie wydawał 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 nieruchomości 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. Ponadto KOWR będzie upoważniony do utrzymania i rozwoju systemu teleinformatycznego umożliwiającego zbywcom nieruchomości rolnej korzystanie z usług elektronicznych pozwalających na udostępnianie ogłoszeń, a potencjalnym nabywcom na zgłaszanie zamiaru nabycia nieruchomości. Utrzymanie i rozwój tego systemu przez KOWR nie będzie skutkowało powstaniem po stronie KOWR dodatkowych kosztów z tego tytułu, a obsługa tego systemu będzie się odbywała i będzie finansowana ze



			środków pozyskanych w ramach bieżącej działalności KOWR.
Notariusze	3509	Dane Ministerstwa Sprawiedliwości według stanu na dzień 31 października 2018 r.	Przekazywanie wypisów aktów notarialnych dokumentujących umowy przenoszące prawo użytkowania wieczystego nieruchomości do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.
Sądy rejonowe	318	Dane Ministerstwa Sprawiedliwości według stanu na I kwartał 2019 r.	Zwiększenie ilości wystąpień do sądu powszechnego w sprawach cywilnoprawnych w sytuacjach konieczności ustalenia ceny nieruchomości odpowiadającej jej wartości rynkowej w przypadkach skorzystania przez KOWR z prawa pierwokupu lub prawa nabycia nieruchomości rolnej albo akcji i udziałów, przy jednoczesnym wyeliminowaniu spraw związanych z wyrażeniem zgody na zbycie nieruchomości przed upływem wymaganego okresu od jej nabycia.
Rolnicze spółdzielnie produkcyjne	700	Dane Krajowej Rady Spółdzielczej według stanu na I kwartał 2019 r.	Wykonywanie przez spółdzielnie produkcji rolnej prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 147 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze.

#### 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 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 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.), 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.)

Szczegółowe informacje nt. konsultacji publicznych przedstawione zostały 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wydatki ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Źródła finansowania											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wejście w życie przedmiotowego projektu nie będzie miało wpływu na sektor finansów publicznych, w tym nie wywoła skutków finansowych dla budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego, oraz nie będzie stanowiło podstawy do ubiegania się o dodatkowe środki budżetowe w roku wejścia w życie ustawy oraz latach kolejnych.										

## 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	duże przedsiębiorstwa	0	0	0	0	0	0	0	
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	0	0	0	0	0	0	0	
	rodzina, obywatele, gospodarstwa domowe oraz osoby niepełnosprawne	0	0	0	0	0	0	0	
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Wyłączono stosowanie przepisów u.k.u.r. do nieruchomości rolnych (udziałów we współwłasności 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. 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 podziału, przekształcenia, bądź łączenia spółek prawa handlowego.							
	sektor mikro-, małych i średnich	Wyłączono stosowanie przepisów u.k.u.r. do nieruchomości rolnych (udziałów we współwłasności nieruchomości rolnych):							

	przedsiębiorstw	<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.</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</p>		



będzie wpływało mniej umów przenoszących akcje i udziały w spółkach prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych. W wyniku wprowadzonych projektem ustawy regulacji nie zwiększy się obciążenie sądów. Nastąpi co prawda zwiększenie się ilości wystąpień do sądu powszechnego w sprawach cywilnoprawnych w sytuacjach konieczności ustalenia ceny nieruchomości odpowiadającej jej wartości rynkowej w przypadkach skorzystania przez KOWR z prawa pierwokupu lub prawa nabycia nieruchomości rolnej albo akcji i udziałów, ale jednocześnie zostaną wyeliminowane sprawy związane z wyrażeniem zgody na zbycie nieruchomości przed upływem wymaganego okresu od jej nabycia. Ponadto notariusze będą zobowiązani przekazywać wypisy aktów notarialnych dokumentujących umowy przenoszące prawo użytkowania wieczystego nieruchomości do KOWR w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

### 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	<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 1 ha. 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>
------------------	--

### 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?

Przewiduje się bieżący monitoring funkcjonowania znowelizowanych przepisów. Miernikiem będzie zwiększenie średniej powierzchni użytków rolnych gospodarstw rodzinnych, a także zwiększenie powierzchni zbywanych nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

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

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 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 publicznych, 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 areału 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 uprawnień 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,
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 nieruchomość 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 uchyleń 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 wyłączenie stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego albo wyłączenie 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 a 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 do prowadzenia gospodar-

stwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość oraz nie będzie mógł on przez ten okres zbyć ani 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 rozszerzenie kręgu osób bliskich o rodzeństwo rodziców oraz pasierba. Zmiana ta spełnia oczekiwania rolników w tym zakresie. Nowelizacja uwzględni również postulowane złagodzenie rygorów ustawy w odniesieniu do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha. Uwzględni ona także postulaty wyrażające konieczność umożliwienia osiedlania się na obszarach wiejskich osób niezwiązanych z rolnictwem, zajmujących się świadczeniem szeroko pojętych usług na rzecz lokalnych środowisk, co przyczyni się do rozwoju obszarów wiejskich w ramach zwartej zabudowy wiejskiej, a zarazem umożliwi 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 to, 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.

Zrezygnowano z kolei z projektowanych regulacji mających 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, a także z podobnych rozwiązań mających zapobiec 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 ich poświadczania 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. Rozwiązania te stanowią 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 oraz 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 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

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 KOWR będzie mógł wyodrębnić z Zasobu grunty o znacznej powierzchni, przekraczającej 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. Wyzierzać 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, KOWR 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 KOWR 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 wyso-

kości tego czynszu. Podwyższenie jej powinno mieć charakter prewencyjny, „odstraszający”, od takich niezgodnych z prawem postępowań.

Wreszcie uwzględnione zostały w pełni postulaty o wykreśleniu projektowanego rozdziału „9a. Przepisy karne”, zawierającego przepisy mające 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 zasięgnięto opinii oraz nie przeprowadzono 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 lobbingowej 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 lobbingowej w procesie stanowienia prawa.



Warszawa, dnia 12 marca 2019 r.

Minister  
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.1787.2017/23/BP

dot.: RM-10-34-19 z 11.03.2019 r.

Pan  
Jacek Sasin  
Sekretarz Rady Ministrów

#### Opinia

**o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz 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 chociaż projekt ustawy należy ocenić jako dążący do złagodzenia obowiązujących obecnie przepisów regulujących zasady obrotu nieruchomościami rolnymi, to nadal projekt ten nie przewiduje wprowadzenia zmian o charakterze systemowym, które eliminowałyby ryzyko uznania przez Komisję Europejską polskich regulacji dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi za sprzeczne z unijną zasadą swobody przepływu kapitału, z poszanowaniem zasady proporcjonalności.

Nadal bowiem 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 obarczone ryzykiem uznania przez Komisję Europejską za sprzeczne z art. 63 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. Do tych przepisów należą w szczególności niepoddawane zasadniczej zmianie w projektowanej ustawie przepisy dotyczące: wymogu prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna przez ustawowo określony okres czasu od dnia nabycia nieruchomości rolnej, a w przypadku osoby fizycznej – wymogu prowadzenia tego gospodarstwa osobiście; wymogu posiadania kwalifikacji rolniczych przez nabywcę nieruchomości rolnej; wymogu dotyczącego miejsca zamieszkania nabywcy nieruchomości rolnej w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości

rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego; a także przepisy związane z ograniczeniami w nabywaniu nieruchomości rolnych przez osoby prawne.

Taki wniosek jest tym bardziej uprawniony w związku z postępowaniem nieformalnym Komisji Europejskiej przeciwko Polsce w systemie EU-Pilot dotyczącym obowiązujących obecnie przepisów regulujących zasady obrotu nieruchomościami rolnymi, w ramach którego Komisja odrzuciła odpowiedź Polski i zapowiedziała wszczęcie postępowania formalnego.

W konsekwencji, 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*

  
mgr Andrzej Włodarczyk  
Przewodniczący  
Radziei Rolniczej Słomni

**Do wiadomości:**

**Pan Jan Krzysztof Ardanowski**

**Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi**