

UZASADNIENIE

I. Zmiany w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700, z 2008 r. Nr 227, poz. 1505 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 340, Nr 98, poz. 817 i Nr 157, poz. 1241) – art. 1

1. Projekt ustawy zakłada zniesienie organu Agencji Nieruchomości Rolnych, jakim obecnie jest Rada Nadzorcza, stąd też zmiany w art. 1 pkt 2 i 3 projektu zakładają uchylenie przepisów dotyczących Rady Nadzorczej. Powyższa zmiana została wprowadzona w celu ujednoczenia przepisów dotyczących Agencji podległych Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Zarówno w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa oraz Agencji Rynku Rolnego nie występuje organ w postaci rady nadzorczej. W tym zakresie wystarczający jest nadzór Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

W związku z powyższym zostały zmienione również przepisy art. 20d ust. 3 – 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (art. 1 pkt 8 projektu). Zgodnie z nowym brzmieniem tych przepisów roczne sprawozdanie finansowe Agencji Nieruchomości Rolnych oraz roczne sprawozdanie finansowe z gospodarowania mieniem Zasobu będą podlegać badaniu przez biegłych rewidentów wybranych przez ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, a nie tak jak dotychczas przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania te oraz wnioski Prezesa Agencji w sprawie podziału rocznego wyniku finansowego Agencji oraz rocznego wyniku finansowego Zasobu były opiniowane przez Radę Nadzorczą, dlatego też z uwagi na zniesienie tego organu było konieczne znowelizowanie powyższych przepisów.

2. W pkt 4 proponuje się wprowadzenie zmian w art. 17b ustawy, polegających na nadaniu nowego brzmienia ust. 2, który dotyczy opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Nie będzie on już regulował sposobu wnoszenia opłat przez szkoły wyższe. Szkoły te bowiem na mocy przepisów ustawy o szkolnictwie wyższym stały się już właścicielami nieruchomości Skarbu Państwa, które były oddane im w użytkowanie wieczyste.

Zmiana ust. 5 w art. 17b polega na zmianie wysokości opłaty uiszczanej Agencji przez zbywcę prawa użytkowania wieczystego – do 50 % z obecnych 25 % ceny uzyskanej w razie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na jego rzecz, w drodze ustawy. Polska Akademia Nauk, a także jednostki badawczo-rozwojowe zostały wyposażone w mienie Skarbu Państwa i został im powierzony zarząd m.in. państwowych nieruchomości rolnych – w celu realizacji ustawowych zadań, w tym prowadzenia badań naukowych i prac doświadczalnych. W późniejszym okresie dokonano, w drodze ustawy, przekształcenia prawa zarządu nieruchomości rolnych w prawo użytkowania wieczystego.

Nieruchomości rolne znajdujące się w użytkowaniu wieczystym tych jednostek na podstawie przepisów art. 1 i 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zostały przez właściwych terytorialnie wojewodów przekazane do Zasobu, a gospodarowanie takimi nieruchomościami powierzono Agencji. Przychody ze sprzedaży tych nieruchomości stanowią przychody z gospodarowania mieniem Zasobu. Zatem w przypadku zbycia przez użytkownika wieczystego przysługującego mu prawa, ustanowionego na jego rzecz w drodze ustawy, powinien on uiścić wyższą opłatę za zbycie tego prawa, która zostanie przekazana do budżetu państwa. Ponadto podwyższenie tej opłaty powinno ograniczyć proces wyprzedaży nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym jednostek, które finansują swoją działalność ze sprzedaży mienia.

3. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240) określa, że plany finansowe Agencji i Zasobu są zamieszczane w formie załącznika do ustawy budżetowej, co powoduje, iż będą one uchwalane łącznie z projektem ustawy budżetowej. Ustawa ta odpowiednio zmieniła brzmienie art. 20 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Znowelizowana w dniu 26 stycznia 2007 r., a więc późniejsza ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przywróciła poprzednie brzmienie art. 20 ust. 3 ustawy, zmieniając jedynie podmiot zatwierdzający roczne plany finansowe Zasobu i Agencji.

Znowelizowane przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie uwzględniają więc nowych przepisów ustawy o finansach publicznych i nie wprowadzają dla określenia opracowanego przez Agencję dokumentu planistycznego nowego sformułowania „projekt planu”, posługując się nadal terminem „plan finansowy”. Zaproponowane brzmienie art. 20 ust. 3 ustawy uwzględnia jednocześnie przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, jak i zmianę podmiotu zatwierdzającego projekty planów finansowych Agencji i Zasobu, zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dokonaną w dniu 26 stycznia 2007 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 5 ustawy, w rocznym planie finansowym Zasobu ustala się limit wydatków przeznaczonych na funkcjonowanie Biura Prezesa Agencji i oddziałów terenowych Agencji. Pobrane z Zasobu kwoty Agencja przeznacza na koszty funkcjonowania i wydatki majątkowe ujęte w jej planie finansowym. W latach 2004 – 2006 Agencja nie przekroczyła limitu wydatków przeznaczonych na funkcjonowanie Biura Prezesa Agencji i oddziałów terenowych Agencji. Dzięki zaś niższym niż założone w planie kosztom funkcjonowania w latach 2004 – 2005 Agencja osiągała dodatnie wyniki finansowe, które przez Ministra Skarbu Państwa zostały przeznaczone na fundusz rezerwowy Agencji. Spowodowało to wzrost stanu środków na rachunkach Agencji.

W aktualnym stanie prawnym nie ma możliwości przekazania środków finansowych z rachunków Agencji na rachunki Zasobu. Proponuje się więc zmianę ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, która zapewni rozwiązanie systemowe zapobiegające kumulowaniu się środków na rachunkach Agencji.

Zgodnie ze zmianami zaproponowanymi w art. 20 ustawy środki zgromadzone na rachunkach Agencji niewykorzystane na koszty funkcjonowania Agencji i jej wydatki majątkowe będą przekazywane do Zasobu, a następnie do budżetu państwa na koniec roku. Na rachunkach Agencji zostaną pozostawione jedynie kwoty odpowiadające zobowiązaniom, które przewyższą poziom należności.

W przypadku wprowadzenia proponowanego rozwiązania limit wydatków Zasobu na funkcjonowanie Agencji powinien uwzględniać nie tylko planowane koszty, ale również planowane wydatki majątkowe, których wielkość przekracza planowaną amortyzację. Agencja nie prowadzi działalności operacyjnej, obecnie jej przychód własny stanowi przede wszystkim oprocentowanie środków na rachunkach bankowych. W przypadku proponowanego odprowadzenia środków na rachunek Zasobu przychody własne Agencji zostaną ograniczone do maksimum kilkuset tysięcy (ok. 0,5 % kosztów) pochodzących np. z czynszu za wynajem pomieszczeń w biurach. Przychody własne nie będą zatem wystarczającym źródłem finansowania wydatków majątkowych. W sytuacji kiedy planowane wydatki majątkowe nie znajdą pokrycia w kwocie amortyzacji, konieczne będzie pobranie środków z Zasobu równych różnicy między wydatkami majątkowymi a amortyzacją. Zaproponowana korekta przychodów Agencji oraz kosztów Zasobu w roku, za który została ustalona kwota środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach bankowych Agencji na koniec roku obrotowego, będzie polegać na odpowiednim zmniejszeniu przychodów Agencji i kosztów Zasobu za ten rok.

Powstanie zobowiązań lub należności, ich ujęcie w księgach rachunkowych i wykazanie w sprawozdaniu finansowym nie powoduje faktycznego przepływu środków pieniężnych. Należało zatem zastosować rozwiązanie ewidencyjne polegające na odniesieniu ww. kwoty środków pieniężnych w ciężar kosztów Agencji i zwiększeniu o tę kwotę przychodów Zasobu, co zostało zrealizowane w projektowanym ust. 5c w art. 20.

4. Zmiany w pkt 6 mają charakter porządkowy. W zakresie gospodarki finansowej Agencji mogą występować wyłącznie inne koszty i przychody związane z działalnością tej Agencji. Dodatkowe stwierdzenie, że są to koszty i przychody niezwiązane z gospodarowaniem mieniem Zasobu, jest zbędne. Koszty i przychody związane z gospodarowaniem mieniem Zasobu są wyspecyfikowane w art. 20c.
5. Zmiana w pkt 7 polegająca na uchyleniu w art. 20c w ust. 1 w pkt 2 lit. d jest wynikiem tego, że Agencja nie wydzieliła kosztów bieżących związanych z realizacją ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, natomiast w planie

finansowym wykazuje wydatki majątkowe związane z nabyciem nieruchomości na podstawie przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego i przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników. Natomiast zmiana w art. 20c w ust. 1 w pkt 1 lit. c jest związana ze zmianą art. 24 ustawy, polegającą na rezygnacji z formy gospodarowania Zasobem w postaci oddania mienia Zasobu do administrowania na czas oznaczony. Zgodnie z obecnym brzmieniem art. 20c ust. 1 pkt 1 lit. c, przychodami Zasobu są przychody z tytułu udziału w zyskach z działalności gospodarczej, o której mowa w art. 24 ust. 1 pkt 4. Mając na uwadze, iż projektowana zmiana art. 24 nie przewiduje formy gospodarowania, jaką jest administrowanie, konieczna jest zmiana brzmienia art. 20c ust. 1 pkt 1 lit. c, który odsyła do art. 24 ustawy. Zgodnie z nowym brzmieniem art. 20c ust. 1 pkt 1 lit. c powyższego przepisu przychodami Zasobu będą przychody z tytułu udziału w zyskach z działalności gospodarczej polegającej na gospodarowaniu wydzieloną częścią mienia Zasobu, w imieniu Agencji, przez administratora. Art. 20c ust. 1 pkt 1 lit. c nie wymaga uchylecia, gdyż zawarte umowy o administrowanie obowiązywać będą do końca okresu na jaki zostały zawarte, w związku z czym korzyści uzyskane z tej formy gospodarowania Zasobem w dalszym ciągu będą stanowić przychody Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

6. W związku z uchynieniem art. 14 ustawy z dnia 12 maja 2000 r. o zasadach wspierania rozwoju regionalnego (Dz. U. Nr 48, poz. 550, z późn. zm.), na podstawie których Agencja przedstawiała ministrowi właściwemu do spraw rozwoju regionalnego do uzgodnienia projekt planu finansowego, nie ma już obowiązku przedkładania takiego projektu. Proponuje się w związku z tym uchylić ust. 2 w art. 21 ustawy nakładający na Agencję taki obowiązek.
7. W celu przyspieszenia trwałego rozdysponowania nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, w pkt 10 zmieniono art. 24 ustawy, który określa formy gospodarowania Zasobem przez Agencję Nieruchomości Rolnych. W przepisie tym odstąpiono od form gospodarowania Zasobem polegających na oddaniu nieruchomości Zasobu do odpłatnego korzystania osobom fizycznym lub prawnym (dzierżawy i najmu), a także oddaniu do administrowania na czas oznaczony. Dzierżawa, najem oraz oddanie nieruchomości w administrowanie są czasowymi formami zagospodarowania

nieruchomości Zasobu. Ponadto projektowany przepis ogranicza możliwość wniesienia mienia lub jego części jedynie do spółek, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie przepisów art. 5 ust. 6 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (spółek strategicznych), oraz innych spółek prawa handlowego, w których Skarb Państwa lub jednostka badawczo-rozwojowa posiada większość udziałów lub akcji. Powyższa zmiana związana jest z rezygnacją z dzierżawy jako formy gospodarowania Zasobem. Z uwagi na fakt, iż duża część gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa jest obecnie dzierżawiona przez powyższe spółki, przewiduje się, iż mienie które dotychczas było przedmiotem umowy dzierżawy zawartej z tymi spółkami Agencja Nieruchomości Rolnych będzie mogła wnieść do tych spółek.

Na podstawie dotychczasowego brzmienia art. 24 ust. 5 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Agencja może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać nieruchomości Zasobu o powierzchni do 2 ha na własność osobom bezrobotnym bez prawa do zasiłku, które przez okres co najmniej 5 lat były pracownikami byłych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej (ppgr), na cele związane z zalesianiem, o którym mowa w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej (Dz. U. Nr 229, poz. 2273, z późn. zm.). Realizacja tego przepisu była wspierana ze środków pomocowych pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej w latach 2004 – 2006. Po upływie tego okresu została uchwalona ustawa z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (Dz. U. Nr 64, poz. 427 z późn. zm.). Ustawa ta nie uchyla dotychczasowej ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej, która nadal obowiązuje w stosunku do beneficjentów korzystających z instrumentów pomocowych w niej określonych, do czasu zakończenia wypłaty pomocy finansowej przyznanej przez agencję płatniczą na podstawie ustawy z dnia 28 listopada

2003 r. i przepisów wykonawczych do tej ustawy. Taka regulacja pozbawia jednak Agencję możliwości przekazywania osobom bezrobotnym nieruchomości rolnych Zasobu.

Zmiana w art. 24 w ust. 7 ustawy ma na celu umożliwienie wykreślenia z ewidencji Zasobu nieruchomości przeznaczonych na drogi krajowe, które zostały przekazane decyzją wojewody w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Do tej pory decyzja ta nie była podstawą do wykreślenia nieruchomości z Zasobu, gdyż ustanawiała nad nimi tylko trwały zarząd. Nieruchomości przeznaczone na drogi krajowe na trwałe utraciły charakter gruntów rolnych i nie powinny pozostawać w Zasobie.

8. Zmiana w pkt 11 polegająca na uchyleniu przepisu, na podstawie którego Agencja Nieruchomości Rolnych mogła oddać w drodze umowy zawartej na czas oznaczony do administrowania nieruchomości Zasobu, jest związana z rezygnacją z tej formy gospodarowania Zasobem.
9. Zmiana w pkt 12 ma na celu wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą sprzedaż i nabywanie nieruchomości Zasobu będzie mogła prowadzić wyłącznie Agencja. Uzasadnienie wprowadzenia przepisu, na podstawie którego Agencja mogła zlecać sprzedaż mienia Zasobu wynikało z tego, że Agencja przejęła do Zasobu wiele rozproszonych, niewielkich nieruchomości, których sprzedaży naj-sprawniej mogły dokonać gminy. Obecnie po zbyciu większości takich nieruchomości i po zmniejszeniu się Zasobu sprzedaż gruntów powinna prowadzić wyłącznie Agencja, która jest odpowiedzialna za gospodarowanie mieniem rolnym Skarbu Państwa. Projektowana ustawa nie zakłada wprowadzenia przepisu przejściowego w tym zakresie, bowiem Agencja już od wielu lat nie zleca prowadzenia sprzedaży i nabywania nieruchomości Zasobu innym podmiotom, w tym gminom. Dodatkowo należy podkreślić, iż w przypadku gdyby aktualnie obowiązywały umowy zlecenia zawarte z innymi podmiotami, w tym z gminą, w zakresie prowadzenia sprzedaży i nabywania nieruchomości Zasobu, do czasu zakończenia obowiązywania tych umów prowadziłyby one rozpoczęte postępowania.
10. Zmiana w pkt 13 polega na określeniu dodatkowych miejsc, w których będzie ogłaszany wykaz nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży. Proponuje

się, aby wykaz ten podlegał również ogłoszeniu w siedzibie właściwej miejscowo izby rolniczej oraz właściwym miejscowo urzędzie gminy. Przepis ten ma na celu szersze rozpropagowanie wśród rolników informacji o sprzedawanych nieruchomościach.

Zmiana zaproponowana w pkt 13 polega również na uzupełnieniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży o informację dotyczącą ceny nieruchomości oraz o przeznaczeniu jej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu o ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto proponuje się, aby sporządzony przez Agencję wykaz dla nieruchomości Zasobu, będących przedmiotem sprzedaży – w przypadku sprzedaży nieruchomości w innym trybie niż przetarg nieruchomości rolnych – ogłaszany był przez 3 miesiące przed planowanym terminem sprzedaży. W przypadku sprzedaży w trybie przetargu wykaz tak jak dotychczas będzie ogłaszany przez okres 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu.

11. W pkt 14 proponuje się zmianę art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa mającą na celu zmianę zasad organizacji przetargów ograniczonych. Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 tej ustawy Agencja realizuje zadania m.in. w zakresie tworzenia gospodarstw rodzinnych. Jednak dotychczas zadanie to nie było wspierane instrumentem ułatwiającym nabywanie ziemi przez osoby tworzące takie gospodarstwa, zwłaszcza przez osoby posiadające kwalifikacje rolnicze zamierzające utworzyć gospodarstwo rodzinne. Uzasadnione byłoby wprowadzenie możliwości organizowania przez Agencję przetargów ograniczonych dla takich osób. Wprowadzenie projektowanego przepisu jest uzasadnione dokonaniem jednoczesnej zmiany definicji kwalifikacji rolniczych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

W konsekwencji preferowania przez Agencję powiększania i tworzenia gospodarstw rodzinnych również byli pracownicy ppgr powinni tworzyć takie gospodarstwa na gruntach nabywanych w ramach przetargów ograniczonych (art. 29 ust. 3b pkt 3 ustawy).

Możliwość ułatwiania nabywania ziemi byłym pracownikom ppgr, współdziałającym w formie spółki, jest tak samo uzasadniona, jak wspieranie

nabywania przez byłych pracowników ppgr występujących jako osoby fizyczne. W dotychczasowym brzmieniu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa określa się, że w przetargu ograniczonym mogą uczestniczyć spółki utworzone przez takich pracowników. W przetargu mogą zatem uczestniczyć spółki co prawda utworzone przez byłych pracowników ppgr, ale w których akcje albo udziały zostały już zbyte przez nich na rzecz innych podmiotów. Tymczasem powinny być to spółki, w których 100% akcji albo udziałów nadal stanowi własność pracowników ppgr.

Ponadto wprowadzono przepisy dotyczące wadium (ust. 3e – 3g w art. 29 ustawy). W przetargach zgodnie z proponowanymi przepisami mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, jeżeli wniosą wadium w terminie, miejscu i w formie wyznaczonych w ogłoszeniu o przetargu oraz spełnią inne warunki podane w ogłoszeniu. Z obowiązku wniesienia wadium są zwolnione osoby fizyczne, którym na mocy odrębnych przepisów przysługuje prawo do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej realizowanej w formie zaliczenia na poczet ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Osoby te będą składać pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości niewniesionego wadium w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy.

Dodawane przepisy określają również przypadki, w których wadium nie podlega zwrotowi. Są one następujące:

- 1) jeżeli żaden z uczestników przetargu ustnego nie zgłosi postąpienia ponad cenę wywoławczą albo żaden z uczestników przetargu ofert nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej;
- 2) uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy;
- 3) uczestnikowi przetargu, jeżeli z przyczyn leżących po jego stronie, w szczególności niespełnienia wymagania określonego w art. 28a ust. 1 ustawy, zawarcie umowy stało się niemożliwe.

Prawo odkupu ma charakter instrumentu antyspekulacyjnego, przeciwdziałającego m.in. zbywaniu nieruchomości rolnych sprzedanych w przetargach

ograniczonych na powiększenie gospodarstw rodzinnych. Projektowane przepisy art. 29 ust. 5 i 6 mają na celu zabezpieczenie interesu Skarbu Państwa przed działaniami spekulacyjnymi osób, które nabyły nieruchomości Zasobu. Przypadek skorzystania z prawa odkupu przez Agencję został wskazany w projektowanym art. 29 ust. 6. W związku z powyższym Agencja będzie mogła skorzystać z prawa odkupu w okresie 5 lat, licząc od dnia nabycia nieruchomości od Agencji, w przypadku gdy zbycie prawa własności nieruchomości lub jej części przez nabywcę nastąpiło na rzecz innej osoby niż rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego. Należy zauważyć, iż nawet nieruchomości o powierzchni poniżej 1 ha mogą być przedmiotem spekulacji, w szczególności gdy na ich terenie znajdują się złoża kopalin lub nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym powyższy przepis nie określa powierzchni nieruchomości, które mogą być przedmiotem prawa odkupu.

Proponuje się również, aby w projektowanej ustawie zawrzeć upoważnienie do określenia przez ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, w drodze rozporządzenia, trybu postępowania przy wykonywaniu prawa odkupu. Aktualnie przypadki korzystania z prawa odkupu przez Agencję są określone w zarządzeniu nr 12/2008 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 12 lutego 2008 r. w sprawie realizacji prawa odkupu. Określenie w projektowanej ustawie przypadku korzystania przez Agencję z prawa odkupu usunie wszelkie wątpliwości co do uznaniowego czy też arbitralnego charakteru tego prawa.

12. Zmiana zawarta w pkt 15 ma doprowadzić do tego, aby obniżenie ceny sprzedaży obiektów zabytkowych było instrumentem prawnym skłaniającym nabywców do podjęcia działań na rzecz przywrócenia tym obiektom właściwego stanu, zgodnego ze wskazaniem konserwatora zabytków, który będzie mógł kontrolować zasadność ponoszonych wydatków. Należy dodać, że od 1999 r. Agencja może uzależnić obniżenie ceny sprzedaży tej nieruchomości do 50 % od zobowiązania się nabywcy do poniesienia nakładów na przywrócenie znajdującym się na niej obiektom właściwego stanu.

13. Zaproponowane w pkt 16 nowe brzmienie art. 31 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ma na celu umożliwienie rozłożenia spłaty należności za nabyte nieruchomości na okres do 15 lat, pod warunkiem wpłacenia przez nabywcę nieruchomości co najmniej 10 % ceny nieruchomości. Powyższa zmiana umożliwi jak największej liczbie rolników nabycie gruntów Zasobu. Zgodnie z projektowanym art. 31 ust. 4 przy rozłożeniu spłaty pozostałej należności na roczne lub półroczne raty Agencja stosować będzie oprocentowanie, które nie będzie mogło być niższe w stosunku rocznym niż 2 % i wyższe niż stopa dyskontowa stanowiąca stopę bazową ogłaszaną w komunikacie Komisji Europejskiej, powiększona o 1 %. Powyższa regulacja jest zgodna z decyzją Rady z dnia 20 listopada 2009 r. w sprawie przyznania przez władze Rzeczypospolitej Polskiej pomocy państwa na zakup nieruchomości rolnych w okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. UE L 4 z 8.1.2010, s. 89).

Jednocześnie z uwagi na problemy związane z windykacją należności rozkładanych przez Agencję na raty, proponuje się wprowadzić regulację uzależniającą rozłożenie niezapłaconej ceny na raty od możliwości jej spłaty przez nabywcę oraz od przedłożenia przez niego zabezpieczenia spłaty tej kwoty z jednoczesnym określeniem rodzajów zabezpieczeń, jakie może żądać Agencja. W tym celu wprowadza się też upoważnienie dla ministra właściwego do spraw rozwoju wsi do określenia, w drodze rozporządzenia:

- dokumentów, które pozwolą na ustalenie sytuacji finansowej nabywcy pozwalającej na spłatę należności rozłożonej na raty oraz na zabezpieczenie spłaty kwoty tej należności,
- szczegółowych warunków rozkładania spłaty należności na raty,
- wysokości oprocentowania należności, której spłata została rozłożona na raty, mając na względzie należyte zabezpieczenie spłaty należności rozłożonej na roczne lub półroczne raty. Zastosowanie preferencyjnego oprocentowania oraz rozłożenie ceny sprzedaży na raty będzie pomocą publiczną. Szczegółowe warunki udzielania pomocy zostaną zawarte w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, które ma zostać wydane na podstawie projektowanego przepisu.

Natomiast zaproponowane w pkt 16 nowe brzmienie art. 32 ma na celu rozszerzenie upoważnienia do wydania rozporządzenia, które będzie określać również szczegółowe warunki obniżania ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, gdyż do tej pory brak było uregulowań w tym zakresie. Ponadto doprecyzowano, że przy określaniu sposobu przeprowadzania publicznych przetargów ustnych (licytacji) i przetargów ofert, zostaną określone również wymagania dotyczące wadium, tak jak ma to miejsce w przypadku przetargów na dzierżawę.

14. Propozycja zmiany w pkt 17 projektu dotycząca art. 35 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zmierza do ustalenia opłat za trwały zarząd nieruchomościami w takiej wysokości, jak za użytkowanie wieczyste. Propozycja ta jest odejściem od dotychczasowych regulacji prawnych, które w sprawach ustalania opłat odsyłały do przepisów o gospodarce nieruchomościami.
15. Zmiany w pkt 18 mają na celu zapewnienie spójności art. 37 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z pozostałymi przepisami zawartymi w rozdziale 7 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (trwały zarząd). Przepisy dotyczące trwałego zarządu odnoszą się do oddawania w zarząd nieruchomości, a nie mienia, jak wynikało to z dotychczasowego brzmienia art. 37 ustawy.
16. W związku z rezygnacją z dzierżawy i najmu jako formy gospodarowania Zasobem w pkt 19 uchyla się rozdział 8 ustawy, w którym określone są zasady dzierżawy i najmu nieruchomości Zasobem.
17. Zmiana art. 45 pkt 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w pkt 20 jest konsekwencją zmian w art. 31 dotyczących oprocentowania należności rozkładanych na raty.
18. Według stanu na koniec 2008 r. w Zasobie pozostawało około 15,5 tysięcy mieszkań, w tym około 4 tysięcy mieszkań wyłączonych ze sprzedaży na rzecz najemców, z tytułu położenia tych mieszkań w obiektach wpisanych do rejestru zabytków bądź w budynkach niesłużących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz domach funkcjonalnie związanych z działalnością gospodarczą, o których mowa w pkt 1 i 2 art. 46 ustawy. Najemcy takich

mieszkań, zgodnie z art. 46, po przekazaniu tych obiektów, budynków i domów do Zasobu, nie zachowali prawa do dalszego zamieszkiwania na czas nieoznaczony. Wymaga ponadto zaznaczenia, że do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, Agencja mogła sprzedawać w całości nieruchomości wpisane do rejestru zabytków na rzecz osób trzecich (lub przekazać nieodpłatnie jednostce samorządu terytorialnego), gdyż na taką sprzedaż uzyskiwała zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków, a uprawnienie najemcy do pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu przysługiwało jedynie w przypadku sprzedaży lokalu, a nie całego budynku, w którym ten lokal był położony.

Z dniem 7 lutego 2001 r. mieszkania mogą być zbywane przez Agencję, pod rygorem nieważności, wyłącznie na zasadach określonych w tej ustawie, a więc także z zachowaniem prawa pierwszeństwa najemcy lokalu mieszkalnego. Nadal jednak konieczne jest uzyskanie zgody konserwatora zabytków na sprzedaż mieszkań wchodzących w skład obiektów wpisanych do rejestru zabytków. A zatem w przypadku gdy wojewódzki konserwator zabytków nie wyrazi zgody na wydzielenie do odrębnej sprzedaży jako samodzielnego lokalu mieszkania położonego w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, lokal ten nie może być sprzedany. Nie może być także sprzedana cała nieruchomość na rzecz osoby trzeciej lub przekazana jednostce samorządu terytorialnego, ponieważ Agencja nie może pominąć potencjalnych uprawnień najemców. W tej sytuacji jedynie wynajęcie innego mieszkania Zasobu osobom zajmującym mieszkania w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków umożliwi skorzystanie przez takie osoby z uprawnień do nabycia mieszkania po preferencyjnej cenie, co zgodnie z projektowanymi zmianami nie będzie możliwe. Zgodnie bowiem z proponowaną zmianą art. 24 ustawy odstępuje się od czasowych form gospodarowania Zasobem polegających na oddaniu nieruchomości Zasobu do odpłatnego korzystania osobom fizycznym lub prawnym (dzierżawa i najem).

Z przyczyn przedstawionych powyżej niezbędne jest wprowadzenie w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przepisu

regulującego status prawny najemcy mieszkania w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków i w budynkach niesłużących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz domach i lokalach funkcjonalnie związanych z działalnością gospodarczą. Po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa powstała bowiem kolizja przepisów. Dodatkowe uregulowanie powinno umożliwiać sprzedaż tych nieruchomości osobie trzeciej, a jednocześnie zapewniać najemcom prawo do dalszego zamieszkiwania przez czas nieokreślony.

Dodanie w pkt 21 nowego art. 46a stwarza możliwość sprzedaży osobom trzecim budynku wpisanego do rejestru zabytków, budynku niesłużącego wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, funkcjonalnie związanego z działalnością gospodarczą, nawet wówczas, gdy lokale w tych obiektach są zajęte przez najemców; najemcom w takim wypadku przepis gwarantuje prawo dalszego zamieszkiwania przez czas nieokreślony.

19. Uchylenie art. 48 wynika z faktu, że obecnie na podstawie tego przepisu nie ma już możliwości nieodpłatnego przekazywania gminie składników majątkowych Zasobu. Zgodnie bowiem z art. 48 ust. 3 przekazanie majątku, o którym mowa w tym przepisie, mogło nastąpić w terminie określonym w art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, czyli do dnia 30 czerwca 2000 r. Minął już zatem termin, w jakim można było na podstawie art. 48 przekazywać gminie mienie Zasobu.

Art. 2. W myśl przepisu art. 58 ust. 2a ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2008 r. Nr 50, poz. 291, z późn. zm.), z budżetu państwa są pokrywane należności za odpłatne przejmowanie przez Agencję nieruchomości na własność Skarbu Państwa. Z uwagi na fakt, że w ostatnich latach liczba spraw dotyczących przejęcia wnioskowanych nieruchomości na własność Skarbu Państwa waha się od kilkunastu do kilku spraw rocznie, przepis o dotowaniu Agencji środkami finansowymi z budżetu państwa jest zbędny. Z uwagi na małą liczbę tego typu spraw lepszym rozwiązaniem jest, aby należności z tego tytułu

pokrywane były przez Agencję Nieruchomości Rolnych ze środków uzyskanych z gospodarowania mieniem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

II. Zmiany w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1112) – art. 3

1. Dotychczasowe doświadczenia wynikające ze stosowania przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wskazują, że realizacja jej celów następuje głównie w wyniku obrotu nieruchomościami o większych obszarach. Zmiany zaproponowane w pkt 1 w lit. a i pkt 2 projektu ustawy mają na celu ograniczenie uprawnień Agencji Nieruchomości Rolnych, zwanej dalej „Agencją”, do pierwokupu oraz uprawnienia do nabycia nieruchomości rolnych, o którym mowa w art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tylko w odniesieniu do nieruchomości rolnych o powierzchni nie mniejszej niż średnia krajowa powierzchnia użytków rolnych w gospodarstwach rolnych o obszarze co najmniej 1 ha użytków rolnych. Obecnie ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego ma zastosowanie do wszelkich nieruchomości bez względu na ich powierzchnię, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele nierolne. Ograniczenie powierzchni nieruchomości rolnych, w stosunku do których służy Agencji prawo pierwokupu lub uprawnienie do nabycia nieruchomości rolnej, o którym mowa w art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, spowoduje mniejsze jej zaangażowanie w czynności typowo biurowe i umożliwi przeprowadzanie bardziej szczegółowej analizy celowości korzystania ze swoich uprawnień w stosunku do większych nieruchomości rolnych, mogących mieć znaczenie dla poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych.

Uzasadnione jest także wyłączenie pierwokupu w przypadku nabywania nieruchomości rolnych przez jednostki samorządu terytorialnego. Jednostki te nabywają bowiem grunty na cele publiczne związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych.

W art. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego uchylecia wymaga także ust. 6, który odnosi się do art. 6 ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie (Dz. U. Nr 52, poz. 539, z późn. zm.). Ostateczny

termin składania wniosków o przyznanie renty strukturalnej na tej podstawie upłynął z dniem 31 grudnia 2003 r. Obecnie zasady przyznawania rent strukturalnych są zawarte w przepisach dotyczących wspierania rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich. Przepisy te nie zawierają kryterium obszarowego, które występowało w art. 6 ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie.

2. Zmiany zaproponowane w pkt 3 mają na celu objęcie prawem pierwokupu i uprawnieniem, o którym mowa w art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, także gospodarstw rolnych. Zgodnie z obecnie obowiązującym stanem prawnym prawo pierwokupu i prawo, o którym mowa w art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, przysługuje tylko w przypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej i nie obejmuje przypadków, gdy przedmiotem umowy jest przeniesienie własności gospodarstwa rolnego, za które uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Taki stan prawny należy uznać za niezadowalający, gdyż realizacja celów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może odbywać się także poprzez nabywanie gospodarstw rolnych. Sytuacje gdy przedmiotem umowy przeniesienia własności jest gospodarstwo rolne stanowiące zorganizowaną całość gospodarczą są wprawdzie rzadkością, jednakże umowy takie występują. Aby zatem uniknąć luki prawnej w tym zakresie należy wprowadzić zaproponowaną regulację.

3. Zmiany w pkt 5 i 6 mają na celu uszczegółowienie kryteriów uznania osoby fizycznej za rolnika indywidualnego, gdyż warunki określone w obowiązującej ustawie są zbyt ogólne. Określone w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego wymogi, których spełnienie pozwala uznać osobę fizyczną za rolnika indywidualnego, są zbyt ogólne. Dowodem na to jest uczestnictwo w przetargach ograniczonych organizowanych przez Agencję dla rolników powiększających gospodarstwa rodzinne osób, które wprawdzie spełniają

formalnie ustawowe kryteria, nie są jednak w rzeczywistości związane z rolnictwem. W obecnym stanie prawnym każda osoba posiadająca co najmniej wykształcenie średnie spełnia wymagania co do posiadania wykształcenia rolniczego. Zameldowanie się bowiem w miejscowości położenia nieruchomości chociażby na dzień przed przetargiem powoduje spełnienie wymogu zamieszkiwania w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego, a wydzierżawienie w tym samym czasie nieruchomości rolnych od miejscowych rolników – wymóg posiadania gruntów rolnych. W świetle obowiązujących przepisów ustawy nie ma więc przeszkód, aby grunty rolne były nabywane przez przedsiębiorcze osoby niebędące rolnikami, chociażby dla otrzymywania dopłat lub w celach spekulacyjnych.

Z powyższych względów celowe jest wprowadzenie wymogu trzyletniego zamieszkania na terenie gminy, gdzie leży to gospodarstwo. Trzyletni okres jest właśnie minimalnym okresem, który jest niezbędny do uznania, że dana osoba na stałe prowadzi gospodarstwo rolne i jest to jej główne zajęcie.

Ponadto proponuje się, aby w celu uznania osoby fizycznej za rolnika indywidualnego zdefiniować na nowo kwalifikacje rolnicze, jakie powinna posiadać osoba fizyczna prowadząca gospodarstwo rodzinne oraz doprecyzować pojęcie „osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego”. Uznano, że należy odejść od rozwiązania, które traktowało osoby posiadające wykształcenie wyższe lub średnie, inne niż rolnicze, niepracujące nigdy w rolnictwie, za posiadające wykształcenie rolnicze. O osobistym prowadzeniu gospodarstwa przez rolnika powinno natomiast świadczyć zarówno podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących funkcjonowania gospodarstwa, w tym zawieranie umów z dostawcami, odbiorcami, bankami, ubezpieczycielami, jak również praca w tym gospodarstwie rolnym. Należy bowiem uznać, że gospodarstwo rodzinne to takie gospodarstwo, które opiera się przede wszystkim na pracy prowadzącego je rolnika. Wprowadzenie kryterium pracy jest doprecyzowaniem obowiązującego dotychczas wymagania osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego. Jedną z najistotniejszych przesłanek świadczących o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego jest praca w gospodarstwie rolnym w wymiarze i z częstotliwością odpowiednią do charakteru prowadzonej

produkcji. Jak wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego, prowadzi gospodarstwo rolne ten, kto władając nim w sensie prawnym – jako właściciel, posiadacz samoistny, czy zależny – wykonuje czynności natury funkcjonalnej, niezbędne dla racjonalnej gospodarki w konkretnym gospodarstwie rolnym. Z uwagi na różnorodność gospodarstw rolnych, zakres i rodzaj wykonywanych czynności może być rozmaity, jednakże w każdym przypadku chodzi o takie czynności, bez których funkcja gospodarstwa nie mogłaby być zrealizowana. Należy podkreślić, że Sąd Najwyższy utożsamiał utratę zdolności do pracy w gospodarstwie rolnym z utratą możliwości do jego prowadzenia. Dlatego też doprecyzowując pojęcie osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego na potrzeby definicji rolnika indywidualnego prowadzącego gospodarstwo rodzinne, będącego kwalifikowanym typem gospodarstwa rolnego, nie można pominąć wymogu pracy w gospodarstwie rolnym. Taki warunek jak praca w gospodarstwie jest nieodzowny w tym przypadku, gdyż wyróżnia tę właśnie grupę rolników spośród wszystkich innych, którzy nie muszą spełniać żadnych dodatkowych warunków.

Proponuje się także, aby rolnikiem indywidualnym była nie tylko osoba fizyczna będąca właścicielem lub dzierżawcą gruntów rolnych, ale także użytkownik wieczysty oraz samoistny posiadacz, który włada nieruchomością jak właściciel.

Zmiana definicji rolnika indywidualnego w powyższym zakresie jest istotna jedynie z punktu widzenia realizacji prawa pierwokupu na podstawie art. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz uprawnienia Agencji wynikającego z art. 4 tej ustawy. Dlatego też w art. 8 projektu ustawy określono, że do czynności prawnych związanych z realizacją prawa pierwokupu nieruchomości rolnych, albo realizacją uprawnienia Agencji do nabycia nieruchomości rolnych, o którym mowa w art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosowane będą przepisy dotychczasowe, zgodnie z którymi rolnikiem indywidualnym jest osoba fizyczna będąca właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni użytków rolnych nieprzekraczających 300 ha, prowadzącą osobiście gospodarstwo rolne, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz zamieszkałą w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa. W pozostałym zakresie zmiana

definicji rolnika indywidualnego nie będzie miała negatywnego wpływu na status prawny osób, które dotychczas spełniały kryteria rolnika indywidualnego, gdyż żadne inne przepisy nie uzależniają przyznania określonych uprawnień od spełnienia tych kryteriów. Osoby, które są właścicielami lub dzierżawcami nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni użytków rolnych nieprzekraczającej 300 ha, prowadzące osobiście gospodarstwo rolne, posiadające kwalifikacje rolnicze w dalszym ciągu będą rolnikami oraz będą mogli czerpać z tego tytułu korzyści na podstawie innych ustaw. Nowa definicja rolnika indywidualnego będzie mieć zastosowanie jedynie do obrotu prawnego odbywającego się na zasadach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Nie ma zatem potrzeby zamieszczania w tym zakresie przepisów dostosowujących.

Zmiany zawarte w pkt 6 mają ponadto na celu upoważnienie ministra właściwego do spraw rozwoju wsi do określenia, w drodze rozporządzenia, wykazu zawodów i kierunków studiów wyższych, które uznaje się za dające wykształcenie rolnicze i zagadnień objętych zakresem studiów podyplomowych, ze względu na które uznaje się te studia za studia podyplomowe, których zakres jest związany z rolnictwem oraz wykazu tytułów zawodowych mistrza albo tytułów zawodowych, lub tytułów im równorzędnych, w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej.

Z uwagi na powyższe zmiany dokonano również zmiany polegającej na przeniesieniu treści dotychczasowego ust. 3 w art. 7 ustawy, zgodnie z którym dowodem posiadania kwalifikacji rolniczych mogą być również odpowiednie dokumenty wydane przez właściwe organy lub instytucje państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej, do dodanego ust. 7b.

Art. 4 i 5. Projektowane przepisy przewidują, iż umowy dzierżawy i umowy najmu zawarte przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy zachowują ważność przez okres, na jaki zostały zawarte, wygasają z upływem tego okresu i nie będą mogły być przekształcane w umowy zawarte na czas nieoznaczony ani co do zasady przedłużane.

Przedłużane będą mogły być wyłącznie umowy dzierżawy w odniesieniu do nieruchomości rolnych lub ich części, których dzierżawa jest niezbędna do

wykonania obowiązków lub zobowiązań związanych z przyznaną danemu dzierżawcy przed dniem wejścia w życie ustawy pomocą finansową pochodzącą ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich lub Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej, lub do spełnienia warunków przyznania takiej pomocy, na okres niezbędny do wykonania powyższych obowiązków lub zobowiązań albo spełnienia warunków. Przedłużenie umowy dzierżawy dokonywane będzie na uzasadniony wniosek dzierżawcy, do którego zostaną dołączone dokumenty potwierdzające spełnienie przesłanek zmiany umowy. Powyższa regulacja ma na celu umożliwienie dzierżawcom korzystanie z programów pomocowych Unii Europejskiej. W przypadku nieprzedłużenia umowy dzierżawy, dzierżawcom, którzy spełniają warunki przyznania pomocy finansowanej ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich lub Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej będzie przysługiwało roszczenie o przedłużenie umowy dzierżawy, którego realizacja będzie mogła być dochodzona przed sądem powszechnym.

Z uwagi na fakt, iż duża część gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa jest obecnie dzierżawiona przez spółki o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej (spółki strategiczne) oraz inne spółki prawa handlowego, w których Skarb Państwa lub jednostka badawczo-rozwojowa posiada większość udziałów lub akcji, oraz mając na uwadze ich szczególne znaczenie dla gospodarki narodowej, przewiduje się, iż umowy dzierżawy zawarte z tymi spółkami będą mogły być przedłużane. Przedłużanie umów będzie następowało bez przetargu, na tych samych warunkach, na jakich dzierżawiły przed przedłużeniem umowy dzierżawy. Jest to kolejne rozwiązanie obok wniesienia mienia Zasobu do spółki, które ma na celu umożliwić tym spółkom funkcjonowanie. Należy zauważyć, iż spółki te, w szczególności spółki strategiczne, są odpowiedzialne za m.in. postęp biologiczny i technologiczny w rolnictwie i w żaden sposób nie można ich traktować jak „zwykłych” przedsiębiorstw produkcji rolnej. Spółki strategiczne prowadzą swoją działalność w celu utrzymania i dalszego rozwoju potencjału genetycznego roślin i zwierząt, a także realizacji krajowych programów hodowlanych. Unie-
możliwienie powyższym spółkom dalszego gospodarowania na dzierżawionych

przez nie nieruchomościach Zasobu mogłoby doprowadzić do ich upadku. Dlatego też proponuje się, aby spółki te mogły w dalszym ciągu gospodarować na dzierzawionych dotychczas nieruchomościach na podstawie przedłużonych umów dzierżawy lub po wniesieniu tych nieruchomości do spółek.

Do umów dzierżawy i umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, a także do umów dzierżawy przedłużonych w wyżej omówionych przypadkach będą miały zastosowanie dotychczasowe przepisy dotyczące tych umów, z wyłączeniem przepisów dotyczących zawarcia umowy i zmiany okresu, na jaki umowa została zawarta.

Zgodnie z projektowanymi przepisami umowy o administrowanie, o których mowa w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zawarte przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, zachowują ważność przez okres, na jaki zostały zawarte, i nie mogą być przekształcane w umowy zawarte na czas nieoznaczony. Umowy te będą mogły być przedłużane jednak na okres nie dłuższy niż do dnia 31 grudnia 2013 r. W terminie tym Agencja Nieruchomości Rolnych rozwiąże umowy o administrowanie, o których mowa w art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zawarte pomiędzy Agencją a administratorem. Powyższa regulacja związana jest z rezygnacją z formy gospodarowania Zasobem, jaką jest administrowanie.

Art. 6. Od początku swego działania do końca 2008 r. Agencja Nieruchomości Rolnych przejęła do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości o powierzchni ponad 4,7 mln ha, głównie po zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej (80 %) oraz po Państwowym Funduszu Ziemi.

Agencja od ponad 16 lat wykonuje w imieniu Skarbu Państwa prawo własności i inne prawa rzeczowe w stosunku do mienia państwowego w rolnictwie. W powyższym okresie Agencja sprzedała nieruchomości Zasobu o łącznej powierzchni ok. 1,9 mln ha, co daje około 39 % przejętych gruntów. Niezależnie od sprzedaży, od początku działania do końca 2008 r. Agencja przekazała uprawnionym podmiotom nieodpłatnie 481,1 tys. ha. Ogółem w wyniku sprzedaży oraz nieodpłatnego przekazania uprawnionym podmiotom, a także

pozostałego trwałego rozdysponowania, do końca 2008 r. z Zasobu ubyło 2.358.013 ha, tj. 49,9 % powierzchni przejętych nieruchomości.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. w Zasobie znajdowały się nieruchomości Skarbu Państwa o pow. 2.367.401 ha, natomiast w dzierżawie znajduje się zaś obecnie ok. 1,8 mln ha (około 75 % gruntów pozostających w Zasobie) użytkowanych przez ponad 122 tys. dzierżawców.

Mając na uwadze fakt, iż w okresie 16 lat działań Agencji rozdysponowanych trwale zostało jedynie około 50 % nieruchomości Zasobu, a także z uwagi na istniejący bardzo duży popyt na ziemię rolną, który nasilił się zwłaszcza po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej, proponuje się rozwiązania zawarte w projektowanej ustawie, które wraz ze zmianą ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zintensyfikują sprzedaż nieruchomości Zasobu. Głównym celem art. 6 projektowanej ustawy jest rozdysponowanie jak największej powierzchni nieruchomości Zasobu zarówno poprzez przeznaczenie ich na powiększenie gospodarstw rodzinnych, które zgodnie z Konstytucją RP są podstawą ustroju rolnego w Polsce, jak i umożliwienie dotychczasowym dzierżawcom nabycia dzierżawionych nieruchomości.

Proponowane rozwiązania zakładają, że Agencja w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy przedstawi dzierżawcom propozycje dokonania zmian, zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy, umów dzierżawy, których przedmiotem są nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, w zakresie możliwości wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 30 % użytków rolnych będących w dzierżawie.

W przypadku przyjęcia przez dzierżawcę zaproponowanych zmian w zakresie możliwości wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 30 % powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, zostanie dokonana zmiana umowy dzierżawy.

W przypadku dokonania zmiany umowy dzierżawy nastąpi odpowiednie zmniejszenie czynszu dzierżawnego. Ponadto dzierżawcy przysługiwać będzie uprawnienie do zakupu całości albo części nieruchomości pozostałej przedmiotem umowy dzierżawy, najpóźniej z upływem okresu, na jaki umowa

została zawarta. Sprzedaż następować będzie na zasadach określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zatem dzierżawcy przysługiwać będzie prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 powyższej ustawy, niezależnie od faktycznego czasu trwania umowy dzierżawy. Nieruchomości albo ich części, które pozostaną przedmiotem dzierżawy po skorzystaniu przez dzierżawcę z powyższego uprawnienia, pozostaną przedmiotem dzierżawy do zakończenia okresu, na jaki umowa dzierżawy została zawarta. Na podstawie obowiązujących przepisów dzierżawcy przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli dzierżawi nieruchomość co najmniej przez 3 lata oraz jeżeli Agencja przeznaczy tę nieruchomość do sprzedaży. Obecne przepisy nie przewidują, że dzierżawca będzie mógł nabyć dzierżawioną nieruchomość w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy, bowiem to Agencja podejmuje decyzję o momencie przeznaczenia danej nieruchomości do sprzedaży, co może uczynić zarówno podczas obowiązywania umowy dzierżawy, jak i po jej zakończeniu. Zgodnie z art. 6 ust. 7 projektu ustawy, jeżeli dzierżawca wyrazi zgodę na zmianę umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30 % użytków rolnych, będzie miał zagwarantowaną możliwość nabycia pozostałych dzierżawionych nieruchomości, najpóźniej z upływem okresu, na jaki umowa dzierżawy została zawarta, z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, niezależnie od okresu, przez jaki je dzierżawi. Powyższa regulacja jest zatem korzystniejsza dla dzierżawców w porównaniu z obecnie obowiązującymi przepisami.

Natomiast w przypadku gdy dzierżawca odrzuci zaproponowane przez Agencję zmiany umowy dzierżawy oraz w przypadku gdy nie dojdzie do zmiany umowy dzierżawy w powyższym trybie z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy, nieruchomości będące przedmiotem dzierżawy Agencja Nieruchomości Rolnych przeznacza do sprzedaży, na zasadach określonych w ustawie, po zakończeniu umowy dzierżawy.

Użytki rolne, które zostaną wyłączone z dzierżawy zostaną przeznaczone do sprzedaży na zasadach określonych w przepisach ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w terminie 1 roku od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy. O ile nie będzie uprawnionego z pierwszeństwa (pierwszeństwo nie będzie przysługiwało dzierżawcom, gdyż

użytki rolne zostały wyłączone z dzierżawy), nieruchomości te zostaną przeznaczone do sprzedaży w pierwszej kolejności na rzecz rolników indywidualnych w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzających powiększyć gospodarstwa rodzinne czy też dla osób posiadających kwalifikacje rolnicze, zamierzających utworzyć gospodarstwo rodzinne.

Należy zauważyć, że w obecnie obowiązujących umowach dzierżawy zawartych pomiędzy Agencją jako wydzierżawiającym a rolnikiem jako dzierżawcą zawarte jest postanowienie stanowiące o możliwości wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 20 % powierzchni dzierżawionej nieruchomości. Wyłączenie takie następuje w drodze oświadczenia woli wydzierżawiającego (Agencji) wyrażonego na piśmie na jeden rok naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Nadmienić należy, że projekt umowy dzierżawy jest jedną z części składowych dokumentacji przetargowej, z którą przystępujący do przetargu zapoznają się i potwierdzają ten fakt swoim podpisem. Wymaga zatem podkreślenia, że wyłączenie części nieruchomości z przedmiotu dzierżawy jest rozwiązaniem stosowanym od lat w praktyce.

Jedyną różnicą pomiędzy projektowaną zmianą a obecnie stosowanymi rozwiązaniami (postanowieniami umownymi) jest zwiększenie części użytków rolnych, która może podlegać wyłączeniu z przedmiotu dzierżawy, z 20 % do 30 % oraz uregulowanie tych kwestii w ustawie oraz w umowach.-

Ponadto należy zauważyć, że instytucja wyłączenia nieruchomości z dzierżawy występuje także w obecnie obowiązującej ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 39 ust. 5 ww. ustawy Agencja może wypowiedzieć umowę dzierżawy także zawartą na czas oznaczony w celu wyłączenia z dzierżawy części lub całości nieruchomości, która w czasie trwania umowy została przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Wypowiedzenie umowy dzierżawy dotyczące części nieruchomości pociąga za sobą odpowiednie zmniejszenie czynszu. Art. 704 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.

Ponadto należy podkreślić, iż podstawowym obowiązkiem rolnika jest utrzymywanie posiadanych gruntów w dobrej kulturze rolnej i najwyższej możliwej produktywności. W tej sytuacji nie ma znaczenia, czy są to grunty własne, dzierżawione czy też posiadane na podstawie innego tytułu prawnego. Czynności prowadzące do utrzymania gruntów w dobrej kulturze (nakłady) przeprowadza się corocznie oraz bez względu na tytuł prawny posiadanych gruntów, zatem ich amortyzacja następuje po zakończeniu cyklu produkcyjnego. Podobnie przedstawia się kwestia uzyskiwanych przez rolników korzyści, o których można mówić dopiero po zbiorach. Jednocześnie należy też wskazać, że po zakończeniu okresu dzierżawy dzierżawca powinien przekazać Agencji grunty wykonując na nich niezbędne zabiegi agrotechniczne, których dokonuje się po zbiorach. W związku z powyższym rolnicy nie poniosą strat z tytułu niezamortyzowanych nakładów.

Art. 7. Zmiana umów dzierżawy, o której mowa w art. 6, nie będzie mieć zastosowania, jeżeli łączna powierzchnia użytków rolnych Zasobu dzierżawiona przez danego dzierżawcę w dniu wejścia w życie ustawy po dokonaniu zmiany nie przekracza 10 ha, chyba że dzierżawca złoży do Agencji Nieruchomości Rolnych wnioski o wyłączenie z dzierżawy 30 % powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. Zmiana umowy dzierżawy nie będzie mieć także zastosowania w stosunku do będących stroną umów dzierżawy spółek znajdujących się w wykazie spółek hodowli roślin uprawnych oraz hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej (spółek strategicznych) oraz innych spółek prawa handlowego, w których Skarb Państwa lub jednostka badawczo-rozwojowa posiada większość udziałów lub akcji.

Art. 8. Z uwagi na rezygnację z formy gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, w art. 8 projektu ustawy wprowadzono przepis przejściowy, zgodnie z którym do zawarcia umowy dzierżawy i umowy najmu nieruchomości wchodzących w skład Zasobu w przypadku przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ogłoszonych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy zastosowanie będą mieć przepisy dotychczasowe. Natomiast

w przypadku złożenia oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości, o którym mowa w art. 39 ust. 2 pkt 1, oświadczenie pozostawia się bez rozpoznania i nie wywołuje ono skutków prawnych, o których mowa w art. 39 ust. 4a ustawy. Z kolei w przypadku złożenia przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy oświadczenia innego niż to, o którym mowa wyżej lub wniosku o zawarcie lub zmianę umowy dzierżawy lub umowy najmu, oświadczenie lub wnioski pozostawia się bez rozpoznania i nie wywołują one skutków prawnych.

Art. 9. Projektowany przepis ma na celu zabezpieczenie interesów rolników, którzy obecnie są rolnikami indywidualnymi w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, natomiast po wejściu w życie projektowanej ustawy, przewidującej zmianę art. 6 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, przestaliby nimi być. Projektowany przepis zakłada, iż rolnicy, którzy w dniu wejścia projektowanej ustawy w życie byli rolnikami indywidualnymi, w okresie 5 lat od wejścia w życie niniejszej ustawy będą uważani za rolników indywidualnych.

Okres 5 lat od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy pozwoli rolnikom na spełnienie warunków określonych w nowelizowanym art. 6 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Art. 10. Z uwagi na zmianę kategorii podmiotów, które będą mogły brać udział w przetargach ograniczonych, o których mowa w art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, należy wprowadzić przepis przejściowy, zgodnie z którym do przetargów na sprzedaż ogłoszonych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, mają zastosowanie przepisy dotychczasowe.

Art. 11. Z uwagi na określenie w projektowanej ustawie przypadków, w których Agencja Nieruchomości Rolnych może skorzystać z prawa odkupu nieruchomości, konieczne jest wprowadzenie przepisu przejściowego z uwagi na to, że do tej pory przypadki stosowania prawa odkupu były uregulowane w zarządzeniu nr 12/2008 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 12 lutego 2008 r. w sprawie realizacji prawa odkupu.

Art. 12. Z uwagi na zmiany polegające na ograniczeniu prawa pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych oraz uprawnienia, o którym mowa w art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, oraz ze względu na zmiany w definicji gospodarstwa rodzinnego i rolnika indywidualnego, które także będą mieć wpływ na realizację uprawnień Agencji, należy wprowadzić w art. 11 projektu ustawy przepisy przejściowe stanowiące, iż do umów zawartych do dnia wejścia projektowanych zmian mają zastosowanie przepisy dotychczasowe.

Art. 13. W przypadku wejścia w życie niniejszej ustawy w 2010 r. niezbędny jest przepis przejściowy dający Prezesowi Głównego Urzędu Statystycznego podstawę do podania komunikatu o średniej krajowej powierzchni użytków rolnych w gospodarstwach rolnych o obszarze co najmniej 1ha użytków rolnych za 2009 r.

Projekt ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej, z wyjątkiem przepisów art. 1 pkt 15 i 16, które dotyczą pomocy publicznej. Projektowana ustawa wprowadzająca zmiany w art. 30 i 31 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zakresie pomocy publicznej zostanie przesłana Komisji Europejskiej celem notyfikacji.

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. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji w trybie tego rozporządzenia.

Projekt ustawy został umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414 oraz z 2009 r. Nr 42, poz. 337). Od dnia udostępnienia projektu ustawy w Biuletynie Informacji Publicznej żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy (zgłoszenie w rozumieniu art. 7 ustawy o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa).

Projekt ustawy został zgłoszony do Programu Prac Legislacyjnych Rady Ministrów na I półrocze 2010 r.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

I. Cel wprowadzenia projektowanej ustawy

Celem wprowadzenia ustawy jest usprawnienie systemu obrotu ziemią rolniczą, ułatwienie pozyskiwania ziemi przez rolników indywidualnych oraz jak najszybsze rozdysponowanie gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

II. Podmioty, na które oddziałuje projekt aktu normatywnego

Regulacja dotyczy działalności Agencji Nieruchomości Rolnych, dzierżawców gospodarujących na gruntach rolnych Skarbu Państwa i nabywających grunty z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, osób biorących udział w obrocie prywatnym nieruchomościami rolnymi oraz gmin, którym zostaną przekazane nieruchomości mieszkaniowe.

III. Konsultacje

Projektowana ustawa została skonsultowana z:

- Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego,
- Krajową Radą Izb Rolniczych,
- Federacją Związków Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych,
- Stowarzyszeniem Dzierżawców i Administratorów Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa,
- Niezależnym Samorządnym Związkiem Zawodowym Rolników Indywidualnych „Solidarność”,
- Niezależnym Samorządnym Związkiem Zawodowym „Solidarność”,
- Forum Związków Zawodowych,
- Polską Konfederacją Pracodawców Prywatnych,
- Konfederacją Pracodawców Polskich,
- Krajowym Związkiem Rolników Kółek i Organizacji Rolniczych,

- Krajowym Związkiem Rewizyjnym Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych,
- Business Centre Club,
- Związkiem Rzemiosła Polskiego,
- Związkiem Zawodowym Rolnictwa „Samoobrona”,
- Związkiem Zawodowym Rolników „Ojczyzna”,
- Związkiem Zawodowym Centrum Narodowe Młodych Rolników,
- Związkiem Zawodowym Pracowników Rolnictwa w RP,
- Związkiem Producentów Ryb,
- Polskim Towarzystwem Rybackim,
- Ogólnopolskim Porozumieniem Związków Zawodowych,
- Ogólnopolskim Stowarzyszeniem Dzierżawców i Administratorów Nieruchomości Rybackich Skarbu Państwa,
- Stowarzyszeniem Rybactwa Dolnej i Środkowej Wisły,
- Zrzeszeniem Producentów Ryb w Katowicach,
- Ogólnopolskim Związkiem Pracodawców Rybackich.

Ponadto uwagi do projektu ustawy zostały nadesłane przez:

- Organizację Pracodawców – Producentów Ryb Śródlądowych,
- Krajową Radę Drobiarstwa – Izbę Gospodarczą,
- Radę Gospodarki Żywnościowej przy Ministrze Rolnictwa i Rozwoju Wsi,
- Izby rolnicze Polski północno-zachodniej,
- Stowarzyszenie Dzierżawców i Właścicieli Rolnych RP,
- Ośrodek Hodowli Zarodowej „Garzyn” Sp. z o.o. w Garzynie,
- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe „Cerplon” w Cerekwicy.

Najczęściej podnoszona uwaga dotyczyła przedłużenia okresu rozłożenia na raty należności za nabywane grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Propozycja ta została zgłoszona przez następujące podmioty: Krajową Radę Izb Rolniczych, Federację Związków Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli

Rolnych, Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych, Związek Zawodowy „Centrum” Młodych Rolników oraz Organizację Producentów Ryb Śródlądowych. Okres ten nie został wydłużony, gdyż spowodowałoby to zmniejszenie wpływów do budżetu państwa z tytułu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w poszczególnych latach.

Pozostałe uwagi były następujące:

- wskazano, iż wprowadzenie w życie projektowanej ustawy spowoduje, iż pracę straci około 20 – 30 tys. osób i to w regionach, w których występuje dotychczas strukturalne bezrobocie (uwaga ta została zgłoszona przez następujące podmioty: NSZZ Solidarność, Związek Zawodowy Pracowników Rolnictwa RP, Federacja Związków Pracodawców Dzierżawców i Właścicieli Rolnych),
- wskazano, iż jednostronne wypowiedzanie umów dzierżawy przez Agencję Nieruchomości Rolnych budzi zastrzeżenia pod względem prawnym, gospodarczym i społecznym oraz może spowodować konieczność poniesienia odpowiedzialności za szkody wyrządzone dzierżawcom, np. z tytułu utraty dochodów z uwagi na konieczność ograniczenia produkcji zwierzęcej i poniesionych na nią nakładów materialnych, konieczność przyspieszenia spłaty kredytów bankowych (uwaga ta została zgłoszona przez następujące podmioty: Związek Zawodowy Pracowników Rolnictwa RP, Federację Związków Pracodawców Dzierżawców i Właścicieli Rolnych),
- wskazano, iż znaczne zredukowanie powierzchni wielkoobszarowych gospodarstw rolnych spowoduje likwidację spółek pracowników byłych PGR (uwaga ta zgłoszona została przez NSZZ Solidarność oraz „Cerplon” Sp. z o.o. w Cerekwicy),
- zaproponowano, iż to dzierżawca powinien wskazywać obszar do wyłączenia z umowy dzierżawy nieruchomości Zasobu (uwaga ta została zgłoszona przez następujące podmioty: Federację Związków Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych oraz Związek Zawodowy Centrum Narodowe Młodych Rolników),
- zaproponowano, aby w projektowanej regulacji dotyczącej wypowiedzania umów dzierżawy wyłączyć spółki strategiczne.

Powyższe uwagi są nieaktualne, ponieważ obecny projekt ustawy nie przewiduje jednostronnego wypowiedzenia umów dzierżawy przez Agencję Nieruchomości Rolnych w zakresie wyłączenia 30 % użytków rolnych. Wyłączenie to następować będzie za zgodą dzierżawców poprzez odpowiednią zmianę umowy dzierżawy, której projekt zmiany Agencja przedstawi dzierżawcy w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. W projekcie tym Agencja wskaże działki ewidencyjne, które proponuje wyłączyć z dzierżawy. W terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania projektu zmiany umowy dzierżawy, dzierżawca będzie mógł ustosunkować się do przesłanego projektu – przyjąć zaproponowane zmiany albo je odrzucić. Powyższe uregulowania nie będą dotyczyły spółek strategicznych oraz innych spółek prawa handlowego, w których Skarb Państwa lub jednostka badawczo-rozwojowa posiada większość udziałów lub akcji.

Ponadto nie uwzględniono uwag, zgodnie z którymi:

- zaproponowano zawieszenie prac legislacyjnych nad projektem ustawy oraz wznowienie tych prac w bardziej sprzyjającym dla rolników okresie (uwaga ta została zgłoszona przez następujące podmioty: Krajową Radę Izb Rolniczych, Federację Związków Pracodawców Dzierżawców i Właścicieli Rolnych, Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych).
- wskazano na zbyt małe preferencje do nabywania gruntów przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne (uwaga ta została zgłoszona przez Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych),
- zaproponowano dodanie kolejnej, trzeciej kategorii osób (osoby do 40. roku życia, posiadające kwalifikacje rolnicze, zamierzające utworzyć gospodarstwo rodzinne) którym nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa byłyby sprzedawane bez przetargu oraz którym nieruchomości Zasobu mogłyby być sprzedawane w przetargach ograniczonych (uwaga ta została zgłoszona przez Związek Zawodowy Centrum Narodowe Młodych Rolników),
- zaproponowano zmianę sposobu naliczania czynszów dzierżawnych (uwaga ta została zgłoszona przez następujące podmioty: Krajową Radę Drobiarstwa – Izba Gospodarcza w Warszawie, Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych, Radę Gospodarki Żywnościowej przy Ministrze Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Organizacja Producentów Ryb Śródlądowych),

- wskazano rozważenie innego sposobu udowodnienia zamieszkania w aspekcie projektu zniesienia obowiązku meldunkowego (uwaga ta została zgłoszona przez Krajową Radę Izb Rolniczych oraz Związek Zawodowy Centrum Narodowe Młodych Rolników).

Powyższe uwagi uznano za niezasadne.

IV. Wpływ projektowanej regulacji na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego

Projektowana regulacja będzie miała pozytywny wpływ na sektor finansów publicznych. Wyłączenie z zawartych umów dzierżawy 30 % użytków rolnych, a następnie przeznaczenie ich do sprzedaży spowoduje zwiększenie wpływów do budżetu państwa uzyskanych z gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa. Ponadto zmiana umów dzierżawy w zakresie wyłączenia 30 % użytków rolnych dokonywana będzie za porozumieniem i zgodą dzierżawców, zatem nie będzie im przysługiwało roszczenie o rekompensatę z powyższego tytułu.

W związku z tym, że zmiana umowy dzierżawy dokonywana będzie za zgodą dzierżawcy, nie jest możliwe oszacowanie liczby hektarów użytków rolnych, które zostaną wyłączone z umów dzierżawy, a następnie przeznaczone do sprzedaży. Mając powyższe na uwadze, nie jest również możliwe oszacowanie wysokości wpływów uzyskanych ze sprzedaży wyłączonych z dzierżawy użytków rolnych.

V. Wpływ projektowanej regulacji na rynek pracy

Projektowana regulacja nie będzie miała wpływu na rynek pracy.

VI. Wpływ projektowanej regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Propozycja zmiany umów dzierżawy w zakresie wyłączenia 30 % użytków rolnych dotyczyć będzie prawie wszystkich umów o powierzchni powyżej 10 ha (z wyjątkiem tych, gdzie dzierżawcą jest spółka strategiczna). Wyłączone grunty będą następnie dzielone na mniejsze nieruchomości i przygotowywane do sprzedaży. W wyniku zmian umów dzierżawy w zakresie wyłączenia 30 % użytków rolnych powstanie kilkanaście tysięcy nowych nieruchomości, które będą przeznaczane do sprzedaży w pierwszym rzędzie na rzecz miejscowych rolników

indywidualnych. Wprowadzenie w życie projektowanej ustawy będzie więc miało wpływ na strukturę powierzchniową gospodarstw rolnych. Z dużych obszarowo gospodarstw wyłączona zostanie część gruntów (aktualnie dzierżawionych od Agencji), natomiast gospodarstwa rodzinne zwiększą swój stan posiadania gruntów (poprzez nabycie nowych nieruchomości). Zgodnie bowiem z założeniem projektowanej ustawy grunty wyłączone z umów dzierżawy mają zostać przeznaczone do sprzedaży w pierwszej kolejności na rzecz miejscowych rolników indywidualnych powiększających swoje gospodarstwa lub osób zamierzających utworzyć gospodarstwo rodzinne, przy czym prawdopodobnie gros stanowiąc będą rolnicy powiększający swoje gospodarstwa. Liczba gospodarstw rodzinnych zapewne drastycznie nie wzrośnie, wzrośnie natomiast ich średnia powierzchnia, a co za tym idzie wzrosną również dochody uzyskiwane przez te gospodarstwa.

Zmiana umów dzierżawy i przeznaczenie do sprzedaży dzierżawionych nieruchomości stworzy dzierżawcom możliwość nabycia na własność większości dzierżawionych gruntów, co niewątpliwie w długoterminowej perspektywie zapewni uzyskanie najbardziej trwałego i najmocniejszego prawa, jakim jest prawo własności, co w długoterminowej perspektywie może zapewnić stabilizację prowadzonej działalności. Ponadto nabycie wyłączonych gruntów przez gospodarstwa rodzinne wpłynie na polepszenie warunków produkcji tych gospodarstw.

VII. Wpływ projektowanej regulacji na sytuację i rozwój regionalny

Projektowana regulacja będzie miała wpływ na sytuację i rozwój regionalny, gdyż wywołane nią przemiany agrarne na wsi przyspieszą proces powiększania gospodarstw rolnych i wzrost liczby gospodarstw o większej zamożności.