

## USTAWA

z dnia 24 lutego 1989 r.

**o zmianie ustawy o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego.**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz. U. Nr 17, poz. 71, z 1963 r. Nr 28, poz. 168, z 1968 r. Nr 3, poz. 6 i z 1971 r. Nr 27, poz. 250) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) tytuł ustawy otrzymuje brzmienie:  
„o sprzedaży nieruchomości Państwowego Funduszu

Ziemi oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego.”;

2) tytuł rozdziału I otrzymuje brzmienie:

„Sprzedaż nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi.”;

3) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. 1. Nabywcami nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi, zwanych dalej „nieruchomościami”, mogą być:

- 1) osoby fizyczne,
  - 2) spółdzielcze, społeczne oraz inne organizacje prowadzące działalność rolniczą.
2. Osoba fizyczna może nabyć nieruchomość, jeżeli:

- 1) odpowiada warunkom wymaganym do nabycia własności nieruchomości rolnych w drodze przeniesienia własności,
- 2) w wyniku nabycia nieruchomości sama przez się bądź wraz z nieruchomościami stanowiącymi już własność nabywcy utworzy gospodarstwo rolne zdolne do towarowej produkcji rolnej — stosownie do przepisów Kodeksu cywilnego.”;

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

„Art. 1a. Nabywcami nieruchomości będących w

użytkowaniu spółdzielczych i społecznych organizacji prowadzących działalność rolniczą mogą być w pierwszej kolejności ich użytkownicy.”;

5) art. 2 otrzymuje brzmienie:

„Art. 2. 1. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie nieruchomości objęte wykazem sporządzonym przez terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego, podanym do publicznej wiadomości.

2. Nieruchomości objęte wykazem nie mogą być z niego wyłączone, chyba że konieczność taka wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”;

6) dodaje się art. 3 w brzmieniu:

„Art. 3. 1. Cenę jednego hektara gruntu ustala się mnożąc cenę jednego kwintala żyta stanowiącą podstawę do naliczania podatku rolnego przez stawkę szacunkową jednego hektara.

2. Stawkę szacunkową ustala się uwzględniając rodzaj i klasę gruntu, określone w ewidencji gruntów, oraz okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym w następujący sposób:

- 1) dla gruntu ornego:

Okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym	Stawki szacunkowe (w kwintalach żyta) 1 ha gruntu ornego klasy:								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIZ
I	145	132	118	100	80	60	35	15	8
II	126	115	103	86	70	52	30	12	5
III	110	100	90	75	60	45	25	10	1
IV	94	85	76	64	50	38	20	6	1

2) dla użytku zielonego:

Okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym	Stawki szacunkowe (w kwintalach żyta) 1 ha użytku zielonego klasy:						
	I	II	III	IV	V	VI	VIZ
I	145	118	93	67	35	13	5
II	126	103	80	58	30	10	3
III	110	90	70	50	25	8	1
IV	94	76	60	43	20	5	1

3. Cenę gruntu pod budynkami ustala się z zastosowaniem stawek wynikających z ust. 2.

4. Cenę gruntu określonego w ewidencji gruntów jako: leśny, zadrzewiony lub zakrzewiony ustala się przyjmując 50% ceny gruntu ornego klasy VI.

5. Cenę gruntu pod wodami nadającymi się do chowu lub hodowli ryb ustala się według ceny gruntu pod tymi wodami, powiększonej o wartość urządzeń.

6. Cenę gruntu pod ciekami wodnymi naturalnymi lub sztucznymi, zaliczonymi do

urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, oraz gruntu pod wodami nie nadającymi się do chowu ryb, a także nieużytków ustala się przyjmując 50% ceny użytku zielonego klasy VI.

7. Wartość drzewostanów leśnych ustala się według cen obowiązujących w państwowym gospodarstwie leśnym.

8. Wartość innych drzewostanów ustala się stosując odpowiednio ceny, o których mowa w ust. 7.

9. Wartość plantacji kultur wieloletnich oraz upraw i zasiewów ustala się według za-

sad określonych w przepisach o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

10. Cenę budynku ustala się:

- 1) według szacunkowych norm ubezpieczeniowych Państwowego Zakładu Ubezpieczeń,
- 2) w granicach wartości rozbiórkowej materiałów — w razie zużycia budynku co najmniej w 70%.

7) dodaje się art. 4 w brzmieniu:

„Art. 4. 1. Jeżeli ceny gruntów ustalone według zasad, o których mowa w art. 3 ust. 1, znacznie odbiegają od cen stosowanych w obrocie między rolnikami, właściwa rada narodowa stopnia podstawowego może w drodze uchwały odpowiednio obniżać lub podwyższać cenę gruntów położonych na terenie jej właściwości lub jego części.

2. Terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego, w indywidualnych wypadkach zasługujących na uwzględnienie z przyczyn społeczno-gospodarczych, może obniżyć cenę gruntu — w tym także wraz z częściami składowymi — do 50%; dalsza obniżka może nastąpić za zgodą terenowego organu administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki ziemią stopnia wojewódzkiego.”

8) art. 5 otrzymuje brzmienie:

„Art. 5. 1. Kandydatów na nabywców nieruchomości ustala w drodze decyzji terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego po zasięgnięciu opinii kółka rolniczego, a jeśli w danej miejscowości nie ma takiej organizacji — właściwego gminnego związku rolników, kółek i organizacji rolniczych. Opinia ta nie jest wymagana, jeżeli o nabycie ubiega się:

- 1) dzierżawca lub współwłaściciel, któremu przysługuje prawo pierwokupu,
- 2) spółdzielcza, społeczna lub inna organizacja użytkująca tę nieruchomość.

2. Decyzja, o której mowa w ust. 1, powinna określać nie dłuższy niż 3-miesięczny termin do zawarcia umowy. Termin ten jest liczony od dnia upływu terminu do wniesienia skargi do sądu administracyjnego, a w razie wniesienia skargi do sądu — od daty doręczenia orzeczenia przez sąd. W uzasadnionych wypadkach termin ten może być przedłużony przez terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego w przeciwnym razie organ ten stwierdza wygaśnięcie decyzji jako bezprzedmiotowej.”

9) dodaje się art. 5a—5c w brzmieniu:

„Art. 5a. 1. Nabywca nieruchomości ustalony w drodze decyzji płaci jednorazowo 20% ceny przy zawarciu umowy sprzedaży, resztę zaś spłaca w półrocznych ratach w okresie:

- 1) 30 lat — za nieruchomość nabywaną na utworzenie nowego gospodarstwa rolnego,
- 2) 20 lat — za nieruchomość nabywaną na powiększenie gospodarstwa rolnego,

poczynając od następnego roku kalendarzowego po upływie okresu karencji w spłacie ceny.

2. Okres karencji w spłacie ceny wynosi:

- 1) 6 lat dla młodych rolników lub młodych małżeństw oraz dla nowo powstałych rolniczych spółdzielni produkcyjnych,
- 2) 5 lat dla nabywców nieruchomości, którzy nabywają nieruchomość bez zabudowań lub z zabudowaniami wymagającymi kapitalnego remontu,
- 3) 3 lata dla pozostałych nabywców.

3. Jeżeli nabywcą nieruchomości jest młody rolnik lub młode małżeństwo albo nowo powstała rolnicza spółdzielnia produkcyjna, jednorazowa wpłata przy zawarciu umowy sprzedaży wynosi 5% ceny; reszta ceny jest spłacana w terminach i ratach określonych w ust. 1.

4. Za młodego rolnika uważa się nabywcę, który nie przekroczył 35 lat życia, a jeśli chodzi o młode małżeństwo, gdy jeden ze współmałżonków nie przekroczył 35 lat życia. Za nowo powstałą rolniczą spółdzielnię produkcyjną uważa się jednostkę w okresie 5 lat jej działalności od daty zarejestrowania.

5. Terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego w wypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi może w drodze decyzji:

- 1) zwolnić całkowicie lub częściowo od dokonania jednorazowej wpłaty wymaganej przy zawarciu umowy sprzedaży, przy czym nabywca zwolnioną część ceny płaci w ratach i terminach określonych w ust. 1,

- 2) przedłużyć okres spłaty rat do 40 lat oraz okres karencji do 7 lat.

6. Oprocentowanie nie spłaconej części ceny ustala się w wysokości 5% w stosunku rocznym. W indywidualnych wypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego może obniżyć wysokość oprocentowania o 2%.

7. W razie zapłaty całej ceny przy zawarciu umowy sprzedaży, stosuje się bonifikatę w wysokości 30% ceny, a jeżeli nabywcą jest młody rolnik lub młode małżeństwo — w wysokości 50%.
  8. W razie zapłaty całej ceny w okresie karencji, stosuje się bonifikatę w wysokości 25% ceny.
  9. W razie przedterminowej spłaty rat stosuje się bonifikatę w wysokości:
    - 1) 20% spłaty, jeżeli wynosi ona jednorazowo co najmniej 12 rat,
    - 2) 15% spłaty, jeżeli wynosi ona jednorazowo co najmniej 9 rat,
    - 3) 10% spłaty, jeżeli wynosi ona jednorazowo co najmniej 6 rat.
  10. Odsetki za zwłokę w płatności wynoszą 0,5% za każdy rozpoczęty miesiąc, nie więcej jednak niż 20% nie spłaconej w terminie raty.
  11. W szczególnie uzasadnionych wypadkach terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego, na wniosek banku spółdzielczego, może odroczyć na okres do lat 5 spłatę wymaganych rat bez pobierania odsetek.
- Art. 5b.** Decyzja, o której mowa w art. 5 ust. 1, stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.
- Art. 5c.**
1. Terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego może przeznaczyć nieruchomość do sprzedaży w drodze przetargu.
  2. W wypadku przysługującego prawa pierwokupu nieruchomości przepis ust. 1 stosuje się, jeśli osoba, której prawo to przysługuje, nie złoży w ciągu miesiąca od daty powiadomienia jej przez organ określony w ust. 1 oświadczenia na piśmie, że z prawa tego chce skorzystać.
  3. Cena wywoławcza nieruchomości przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu nie może być niższa od ceny ustalonej według zasad określonych w art. 3.
  4. W przetargu mogą brać udział osoby spełniające warunki do nabycia nieruchomości rolnych, które wpłaciły co najmniej w przeddzień przetargu wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej nieruchomości.
  5. Przetarg przeprowadza przedstawiciel organu administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego, z udziałem:
    - 1) przedstawiciela kółka rolniczego, a jeżeli w danej miejscowości nie ma takiej organizacji — gminnego związku rolników, kółek i organizacji rolniczych,
    - 2) przedstawiciela banku spółdzielczego.
  6. W drodze przetargu wyłania się kandydata na nabywcę nieruchomości. Kandydatem tym jest osoba, która zaoferowała najwyższą cenę.
  7. Protokół z przetargu powinien określać nie dłuższy niż 3-miesięczny termin zawarcia umowy sprzedaży. Przepis art. 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio. W razie niezawarcia umowy w tym terminie, osobie wymienionej w ust. 6 przysługuje roszczenie przeciwko Skarbowi Państwa o zawarcie umowy.
  8. Kandydat na nabywcę jest obowiązany uiścić cenę nabycia najpóźniej przy zawarciu aktu notarialnego.
  9. Kandydat na nabywcę, który w terminie określonym w ust. 7 nie przystąpił do zawarcia umowy sprzedaży, traci złożone wadium.
  10. Uczestnikom przetargu, których nie ustalono kandydatami na nabywców, zwraca się wadium.”;
- 10) **art. 6** otrzymuje brzmienie:  
**„Art. 6.** 1. Sprzedaż nieruchomości w imieniu Skarbu Państwa prowadzą banki spółdzielcze.  
 2. Sprzedaż nieruchomości następuje w formie aktu notarialnego.”;
- 11) w art. 7 w ust. 2 wyraz „sąd” zastępuje się wyrazami „państwowe biuro notarialne”, a wyrazy „Banku Rolnego” zastępuje się wyrazami „banku spółdzielczego”;
- 12) dodaje się art. 7a—7c w brzmieniu:  
**„Art. 7a.** Należności za sprzedane nieruchomości, po potrąceniu prowizji należnej bankowi spółdzielczemu, stanowią dochód budżetu rady narodowej stopnia podstawowego właściwej dla położenia nieruchomości.  
**Art. 7b.** Za czynności związane ze sprzedażą nieruchomości bank spółdzielczy pobiera prowizję w wysokości 5% ceny sprzedaży oraz wpływy z oprocentowania nie spłaconej części ceny, o których mowa w art. 5a ust. 6.  
**Art. 7c.** W sprawach nie uregulowanych w niniejszej ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.”;
- 13) **art. 8** otrzymuje brzmienie:  
**„Art. 8.** Minister Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej określa szczegółowy tryb sprzedaży nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi.”;
- 14) w art. 9 ust. 3 otrzymuje brzmienie:  
**„3.** O przejęciu nieruchomości rolnych na własność Państwa orzeka terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego, a o przejęciu nieruchomości leśnych — dyrektor okręgowego zarządu lasów państwowych. O uznaniu służebności za niezbędne orzeka organ właściwy do wydania decyzji o przejęciu nieruchomości na własność Państwa.”

**Art. 2.** 1. Z dniem wejścia w życie ustawy tracą moc, z zastrzeżeniem ust. 2, zarządzenia terenowych organów administracji państwowej o właściwości ogólnej stopnia podstawowego o podwyższaniu lub obniżaniu ceny nieruchomości, wymienione w wykazach aktów prawa miejscowego, wydanych na podstawie art. 178 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 1983 r. o systemie rad narodowych i samorządu terytorialnego (Dz. U. z 1988 r. Nr 26, poz. 183).

2. W sprawach, w których zapadły decyzje ostateczne o ustaleniu kandydata na nabywcę nieruchomości przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się dotychczasowe przepisy.

**Art. 3.** Minister Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki

Zywnościowej ogłosi w Dzienniku Ustaw jednolity tekst ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego, z uwzględnieniem zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem wydania jednolitego tekstu i z zastosowaniem ciągłej numeracji artykułów, ustępów i punktów.

**Art. 4.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 czerwca 1989 r.

Przewodniczący Rady Państwa: w z. *K. Barcikowski*  
Sekretarz Rady Państwa: *Z. Surowiec*