

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROLNICTWA I GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ

z dnia 6 kwietnia 1994 r.

w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawki szacunkowej gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę.

Na podstawie art. 32 i art. 39a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 107, poz. 464, z 1993 r. Nr 5, poz. 23 i Nr 6, poz. 29 oraz z 1994 r. Nr 1, poz. 3) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. O przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży i jej cenie Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, zwana dalej „Agencją”, zawiadamia osoby, którym stosownie do przepisów Kodeksu cywilnego przysługuje prawo pierwokupu tej nieruchomości.

2. Osoba, której przysługuje prawo pierwokupu, może w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia złożyć na piśmie oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu.

3. Po otrzymaniu oświadczenia Agencja zawiadamia na piśmie kupującego o terminie i miejscu zawarcia umowy.

4. W razie niezłożenia oświadczenia w terminie albo jeżeli kupujący bez uzasadnionej przyczyny nie stawiał się w wyznaczonym terminie i miejscu zawarcia umowy, Agencja przeznaczona do sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego lub przetargu pisemnych ofert.

§ 2. 1. Przetarg na sprzedaż lub dzierżawę ogłasza Agencja lub upoważniony przez nią w drodze umowy zlecenia inny podmiot, zwany dalej „organizatorem przetargu”, w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości, w której położona jest nieruchomość, co najmniej na dwa tygodnie przed dniem rozpoczęcia przetargu.

2. Do chwili rozpoczęcia przetargu organizator przetargu może odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn.

§ 3. W ogłoszeniu przetargu podaje się w szczególności:

- 1) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości według danych z ewidencji gruntów, a jeżeli przedmiotem sprzedaży lub dzierżawy jest obiekt wpisany do rejestru zabytków — także datę i numer decyzji o wpisie do tego rejestru oraz informację o obowiązku przestrzegania przepisów o ochronie dóbr kultury,
- 2) rodzaj użytków i ich klasy,

- 3) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 4) opis budynków i innych składników majątkowych,
- 5) termin i miejsce przetargu,
- 6) w przypadku publicznego przetargu ustnego — wywoławczą cenę sprzedaży albo wywoławczą wysokość czynszu oraz minimalną wysokość postąpienia,
- 7) w przypadku przetargu pisemnych ofert — wymagania, jakim powinna odpowiadać oferta, oraz termin i miejsce jej złożenia,
- 8) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłacenia,
- 9) informację, że organizator przetargu bez podania przyczyn może:
 - a) do chwili rozpoczęcia przetargu odstąpić od jego przeprowadzenia,
 - b) nie zatwierdzić wniosku komisji przetargowej w sprawie wyboru oferty,
- 10) pouczenie o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy.

§ 4. 1. W ofercie podaje się:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta, a jeżeli oferentem jest osoba prawna — dane z właściwego rejestru,
 - 2) w przypadku sprzedaży — oferowaną cenę, a w razie dzierżawy — proponowany okres dzierżawy i wysokość czynszu,
 - 3) inne dane, wymagane przez organizatora przetargu, określone w ogłoszeniu przetargu, a w szczególności:
 - a) warunki wykupu przynależności,
 - b) propozycje zabezpieczenia należności w razie rozłożenia na raty,
 - c) koncepcję prowadzenia działalności gospodarczej, w tym wysokość proponowanych nakładów inwestycyjnych,
 - d) poziom zatrudnienia pracowników,
 - e) uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków program użytkowy obiektu wpisanego do rejestru zabytków.
2. Do oferty należy dołączyć oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia przetargu.

3. Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami składa się w zaklejonej kopercie w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargu.

§ 5. 1. Wadium może być wniesione w gotówce, czekach potwierdzonych przez bank lub w obligacjach Skarbu Państwa.

2. Wadium zwraca się niezwłocznie, z zastrzeżeniem ust. 3—5 oraz § 9 ust. 1, po zakończeniu przetargu.

3. Wadium wniesione przez osobę, która wygrała przetarg, zalicza się na poczet należności.

4. Jeżeli z wydzierżawieniem nieruchomości nie jest związana sprzedaż przynależności, wadium zwraca się niezwłocznie po zawarciu umowy dzierżawy.

5. Jeżeli osoba, która wygrała przetarg, uchyliła się od zawarcia umowy, wadium ulega przepadkowi na rzecz Agencji.

§ 6. 1. Przetarg przeprowadza powołana przez organizatora przetargu komisja składająca się co najmniej z trzech członków, w tym przewodniczącą.

2. Członkiem komisji nie może być osoba:

- 1) która uczestniczy w przetargu jako oferent,
- 2) której małżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia uczestniczy w przetargu jako oferent,
- 3) która jest współnikiem, pełnomocnikiem, opiekunem lub kuratorem oferenta albo osoby wymienionej w pkt 2,
- 4) która jest pracownikiem oferenta albo uczestniczy we władzach osoby prawnej będącej oferentem.

3. Jeżeli zachodzi jedna z okoliczności wymienionych w ust. 2, członek komisji jest obowiązany zrezygnować z udziału w komisji.

4. Jeżeli zachodzą uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka komisji, w szczególności w związku ze stosunkiem osobistym, służbowym lub majątkowym łączącym go z uczestnikiem przetargu, organizator przetargu może na wniosek uczestnika przetargu odwołać tego członka ze składu komisji.

§ 7. 1. W publicznym przetargu ustnym uczestniczą osoby, które we wskazanym terminie i we właściwy sposób wniosły wadium. Przetarg przeprowadza się bez względu na liczbę uczestników.

2. Rozpoczynając przetarg komisja:

- 1) informuje o przedmiocie przetargu, cenie wywoławczej i minimalnej wysokości postąpienia,
- 2) wymienia uczestników przetargu,
- 3) informuje o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy.

3. W razie zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 6 ust. 3 i 4, komisja wstrzymuje przetarg. Organizator przetargu zawiadamia na piśmie uczestników przetargu o terminie i miejscu wznowienia przetargu.

4. Jeżeli nie zachodzą okoliczności uzasadniające wstrzymanie przetargu, przewodniczący komisji ogłasza cenę wywoławczą i wzywa uczestników do zgłoszenia postąpienia. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia ceny wywoławczej żaden z uczestników nie zgłosił postąpienia, przewodniczący zamyka przetarg.

5. Przewodniczący komisji ogłasza kolejne wyższe ceny, zgłaszane ustnie przez uczestników przetargu, dopóty, dopóki mimo trzykrotnego ogłoszenia tej ceny nie ma dalszego postąpienia.

6. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji informuje uczestników, że po trzecim ogłoszeniu ostatnio zgłoszonej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym ogłasza tę cenę. Przetarg wygrywa uczestnik, który zgłosił najwyższą cenę, po której ogłoszeniu dalsze postąpienie nie może być przyjęte. Przewodniczący komisji ogłasza imię i nazwisko lub nazwę osoby, która wygrała przetarg.

7. W publicznym przetargu ustnym na dzierżawę zamiast ceny wywoławczej ogłasza się wywoławczą wysokość czynszu.

8. Z przebiegu przetargu komisja sporządza protokół. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji. Zastrzeżenia do przebiegu przetargu członek komisji zamieszcza w protokole.

9. Data podpisania protokołu jest datą zakończenia przetargu.

10. Protokół publicznego przetargu ustnego stanowi, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, podstawę do zawarcia umowy.

§ 8. 1. Przetarg pisemnych ofert składa się z części jawnej i niejawnej; przetarg przeprowadza się, choćby wpłynęła tylko jedna oferta.

2. Rozpoczynając przetarg komisja:

- 1) ustala liczbę złożonych ofert,
- 2) otwiera koperty z ofertami, złożone w terminie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu przetargu, i informuje o osobach oferentów,
- 3) sprawdza, czy oferty zawierają oświadczenia o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia przetargu,
- 4) sprawdza, czy wadia zostały wpłacone we właściwym terminie i miejscu.

3. Oferent, który nie dołączył do oferty oświadczenia o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia przetargu, może w części jawnej przetargu złożyć takie oświadczenie do protokołu.

4. W razie zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 6 ust. 2—4, komisja wstrzymuje przetarg. Organizator przetargu zawiadamia na piśmie oferentów o terminie i miejscu wznowienia przetargu.

5. Jeżeli nie zachodzą okoliczności uzasadniające wstrzymanie przetargu, komisja dokonuje w części niejawnej analizy ofert tych oferentów, którzy we właściwym terminie i miejscu złożyli oferty i wpłacili wadium oraz złożyli oświadczenie o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia przetargu.

6. Komisja może wezwać oferenta na część niejawną przetargu w celu złożenia dodatkowych wyjaśnień do protokołu. Wyjaśnienia nie mogą prowadzić do zmiany oferowanej ceny sprzedaży i wysokości czynszu, zasad wykupu przynależności, wysokości proponowanych nakładów inwestycyjnych oraz deklarowanego poziomu zatrudnienia pracowników.

7. W razie stwierdzenia równorzędności ofert, komisja przeprowadza dodatkowy przetarg ofert między oferentami, którzy złożyli równorzędne oferty, chyba że jednemu z nich przysługuje ustawowe pierwszeństwo.

8. Jeżeli żadna z ofert nie odpowiada warunkom przyjęcia, komisja może przeprowadzić dodatkowy przetarg ofert między wszystkimi oferentami.

9. Dodatkowy przetarg ofert polega na złożeniu komisji przez oferentów nowych albo uzupełniających ofert na piśmie w zakresie wskazanym przez komisję. Do dodatkowego przetargu ofert stosuje się przepisy ust. 5 i 6.

10. Po analizie ofert komisja formułuje, większością głosów, wniosek w sprawie wyboru oferty albo odrzuca wszystkie oferty. W razie równości głosów, rozstrzygający jest głos przewodniczącego komisji.

11. Z przetargu pisemnych ofert komisja sporządza protokół, który powinien zawierać również uzasadnienie odrzucenia wszystkich ofert albo wniosku w sprawie wyboru oferty. Wniosek w sprawie wyboru oferty powinien określać wszystkie istotne warunki przyszłej umowy. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji. Członek, który nie zgadza się z wnioskiem komisji, może zamieścić w protokole swoje zastrzeżenia. Data podpisania protokołu jest datą zakończenia przetargu.

§ 9. 1. Wniosek w sprawie wyboru oferty podlega, z zastrzeżeniem ust. 4, zatwierdzeniu przez organizatora przetargu. W razie niezatwierdzenia wniosku organizator przetargu niezwłocznie zwraca wadium.

2. O wyniku przetargu organizator przetargu niezwłocznie zawiadamia na piśmie oferentów. Zawiadomienie oferenta, który wygrał przetarg, powinno określać termin i miejsce zawarcia umowy.

3. Jeżeli przetarg został przeprowadzony z naruszeniem prawa, organizator przetargu odstępuje od zawarcia umowy.

4. Jeżeli przedmiotem przetargu jest nieruchomości o powierzchni nie przekraczającej 50 hektarów, organizator przetargu, powołując komisję przetargową, może postanowić, że wniosek w sprawie wyboru oferty nie wymaga zatwierdzenia. W tym przypadku czynności, o których mowa w ust. 2, dokonuje komisja przetargowa.

§ 10. W przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi, w szczególności w razie nabycia nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia gospodarstwa rolnego, a także tworzenia miejsc pracy, należność z tytułu sprzedaży nieruchomości może być rozłożona na półroczne lub roczne raty, na okres nie przekraczający 15 lat.

§ 11. 1. Stawkę szacunkową gruntu 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

2. Stawkę szacunkową gruntu określonego w ewidencji gruntów jako leśny, zadrzewiony lub zakrzewiony ustala się przyjmując 50% stawki gruntu ornego w klasie przyjętej dla tych gruntów. W razie braku klasyfikacji, stawkę szacunkową ustala się w wysokości stawki gruntu ornego klasy VI.

3. Stawkę szacunkową gruntu pod wodami nadającymi się do chowu lub hodowli ryb ustala się według stawki gruntu pod tymi wodami powiększonej o wartość urządzeń. W razie braku klasyfikacji, stawkę szacunkową ustala się według stawki użytku zielonego klasy IV.

4. Stawkę szacunkową gruntu pod ciekami wodnymi naturalnymi lub sztucznymi, zaliczonymi do urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, oraz gruntu pod wodami nie nadającymi się do chowu lub hodowli ryb, a także nieużytków ustala się przyjmując 50% stawki użytku zielonego klasy VI.

§ 12. Traci moc rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 16 stycznia 1992 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawki szacunkowej gruntów (Dz. U. Nr 10, poz. 39).

§ 13. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia, z tym że zachowują ważność czynności poprzedzające zawarcie umowy sprzedaży i dzierżawy, dokonane na podstawie dotychczasowych przepisów.

Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej: *A. Śmietanko*