

54

ZARZĄDZENIE MINISTRA ROLNICTWA

z dnia 22 stycznia 1974 r.

w sprawie ceny, warunków i trybu sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych.

Na podstawie art. 5 i 8 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uprządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwą rolnego (Dz. U. z. 1958 r. 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) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Cena sprzedażna państwowych nieruchomości rolnych.

§ 1. 1. Ustala się podstawową cenę sprzedażną jednego hektara państwowych gruntów rolnych w następującej wysokości:

1) grunty orne:

Grupa powiatów	Strefa ekonomiczna	Cena w tysiącach złotych za 1 ha w klasach:							
		I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI
I	wielkomiejska	36	33	21	19	18	17	11	8,5
	miejska	33	30	19	17	16	15	10	7,5
	wiejska	31	27	15	14	13	12	7	5
	wiejska oddalona	28	25	13	12	11	10	6,5	4,5
II	miejska	31	29	18	16,5	15	14	9,5	7
	wiejska	29	26	14	13	12	11	6,5	5
	wiejska oddalona	26	24	12,5	11,5	10,5	9,5	6	4,5
III	miejska	30	28	17	16	14	13	9	6,5
	wiejska	28	25	13	12	11	10	6	4,5
	wiejska oddalona	25	23	12	11	10	9	5,5	4
IV	miejska	29	27	16,5	15,5	13,5	12,5	8,5	6
	wiejska	27	24	12,5	11,5	10,5	9,5	5,5	4
	wiejska oddalona	24	22	11,5	10,5	9,5	9	5	4
V	miejska	28	26	16	15	13	12	8	6
	wiejska	26	23	12	11	10	9	5,5	4
	wiejska oddalona	23	21	11	10	9	8,5	5	4

2) użytki zielone:

Grupa powiatów	Strefa ekonomiczna	Cena w tysiącach złotych za 1 ha w klasach:					
		I	II	III	IV	V	VI
I	wielkowiejska	36	33	21	13	6,5	4,5
	miejska	33	30	19	12	6	4
	wiejska	31	27	15	9	4	3
	wiejska oddalona	28	25	13	8	3,5	2
II	miejska	31	29	18	11	5,5	3,5
	wiejska	29	26	14	8,5	4	3
	wiejska oddalona	26	24	12,5	7,5	3,5	2
III	miejska	30	28	17	10	5	3
	wiejska	28	25	13	8	3,5	2,5
	wiejska oddalona	25	23	12	7	3	2
IV	miejska	29	27	16,5	9,5	4,5	3
	wiejska	27	24	12,5	7,5	3,5	2,5
	wiejska oddalona	24	22	11,5	6,5	3	2
V	miejska	28	26	16	9	4,5	3
	wiejska	26	23	12	7	3,5	2,5
	wiejska oddalona	23	21	11	6	3	2

2. Cenę sprzedażną 1 ha gruntów leśnych ustala się w wysokości 50% ceny gruntów ornyc w klasie VI określonej w ust. 1.

3. Cenę sprzedażną 1 ha nieużytków i rowów włączonych do sieci urządzeń wodno-melioracyjnych znajdujących się na sprzedawanej nieruchomości rolnej ustala się w wysokości 50% ceny użytków zielonych w klasie VI określonej w ust. 1.

4. Tereny torfowe eksploatowane:

- 1) o średniej miąższości torfu do 0,5 m wycenia się jak przyległe do nich użytki rolne,
- 2) o średniej miąższości ponad 0,5 m do 1,5 m wycenia się według ceny użytków zielonych w klasie II,
- 3) o średniej miąższości torfu powyżej 1,5 m wycenia się według ceny użytków zielonych w klasie I.

§ 2. Rodzaj użytku rolnego i klasę gruntów ustala się według przepisów w sprawie klasyfikacji gruntów, a grupę powiatów i strefę ekonomiczną według przepisów w sprawie podatku gruntowego.

§ 3. 1. Na wniosek Banku Rolnego lub naczelnika gminy naczelnik powiatu może obniżyć lub podwyższyć w poszczególnych wsiach lub gminach ceny określone w § 1.

2. W wypadkach szczególnie uzasadnionych naczelnik gminy na wniosek Banku Rolnego lub z własnej inicjatywy może indywidualnemu nabywcy obniżyć cenę nieruchomości o 20%.

§ 4. 1. Cenę oraz warunki nabycia działki budowlanej wchodzącej w skład sprzedawanej nieruchomości ustala się według zasad określonych w przepisach o terenach budowlanych na obszarach wsi.

2. Cenę gruntów pod budynkami, położonych poza terenami budowlanymi nabywanymi łącznie z gospodarstwami rolnymi lub gruntami na powiększenie gospodarstw, ustala się jak za grunty rolne.

§ 5. 1. Cenę drzewostanów leśnych wchodzących w skład sprzedawanej nieruchomości rolnej ustala się według cen obowiązujących w państwowym gospodarstwie leśnym przy uwzględnieniu zasad szacowania określonych w przepisach o scalaniu i wymianie gruntów.

2. Cenę innych drzewostanów oraz upraw, zasiewów i kultur specjalnych ustala się według miejscowych cen rynkowych.

§ 6. 1. Cenę budynków ustala się na podstawie norm szacunkowych Państwowego Zakładu Ubezpieczeń.

2. Cenę budynków zużytych co najmniej w 70% ustala się w granicach wartości rozbiórkowej materiałów budowlanych.

3. Wartość materiałów budowlanych ustala się według cen obowiązujących jednostki gospodarki społecznej, pomniejszonych o stopień zużycia tych materiałów.

4. Budynki znajdujące się w gospodarstwie rolnym powinny być w zasadzie sprzedawane w całości jednemu nabywcy.

§ 7. Cenę budynków nabywanych przez nauczycieli zatrudnionych w szkołach znajdujących się na wsi, pracowników wiejskiej służby zdrowia i gminnej służby rolnej ustala się w wysokości 50% ceny określonej na zasadach podanych w § 6.

§ 8. 1. Ceny budynków i innych części składowych nieruchomości wyznacza Bank Rolny według zasad § 5—7; w razie potrzeby Bank Rolny powołuje rzeczoznawców.

2. Przy sprzedaży budynków stosuje się przepis § 3 ust. 2.

Rozdział 2

Warunki sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych.

§ 9. 1. Nabywcy nieruchomości uiszczają należność w półrocznych ratach następująco:

- 1) nabywcy gospodarstw rolnych płacą 10% przy zawarciu umowy sprzedaży, a resztę należności spłacają w okresie do lat 30,
- 2) nabywcy powiększający gospodarstwa nieruchomości rolnymi o wartości do 25 tysięcy zł płacą 15% przy zawarciu umowy sprzedaży, a resztę należności spłacają w okresie do lat 10,
- 3) nabywcy powiększający gospodarstwa nieruchomości rolnymi o wartości powyżej 25 tysięcy zł płacą 10% przy zawarciu umowy sprzedaży, a resztę należności spłacają w okresie do lat 20.

2. W szczególnie uzasadnionych wypadkach naczelnik gminy na wniosek Banku Rolnego lub z własnej inicjatywy może zwolnić całkowicie lub częściowo od jednorazowych wpłat wymaganych przy zawarciu umowy sprzedaży.

3. Repatrianci, którzy powrócili do kraju na podstawie umowy zawartej w dniu 25 marca 1957 r. pomiędzy Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej a Rządem Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich w sprawie terminu i trybu dalszej repatriacji z ZSRR osób narodowości polskiej, są zwolnieni od wpłat wymaganych przy zawarciu umowy sprzedaży.

4. Okresy spłat ustalone w ust. 1 liczy się od roku kalendarzowego następującego po roku, w którym zawarto umowę sprzedaży.

5. Okresy spłat ustalone w ust. 1 przesuwa się dla:

- 1) repatriantów wymienionych w ust. 3 oraz małżeństw w młodym wieku nabywających samodzielne gospodarstwa rolne o 6 lat,

- 2) nabywców samodzielnych gospodarstw rolnych bez zabudowań lub z zabudowaniami wymagającymi remontów kapitalnych o 5 lat,
- 3) nabywców wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 3 o 3 lata.

§ 10. Oprocentowanie nie spłaconej należności ustala się w następującej wysokości:

- 1) dla nabywców wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 3 — 2%,
- 2) dla nabywców wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz w ust. 3 — 1%.

§ 11. 1. W razie jednorazowej spłaty całej należności przy sporządzaniu umowy sprzedaży stosuje się bonifikatę w wysokości 30%.

2. W razie przedterminowej spłaty jednorazowo:

- 1) nie spłaconej części należności — w okresie karencji, stosuje się bonifikatę w wysokości 25% tej części,
- 2) co najmniej 6 półrocznych rat, stosuje się bonifikatę w wysokości 10% wpłaconej kwoty.

3. Od nie uiszczonych w terminie rat nabywcy są obowiązani zapłacić odsetki za zwłokę w wysokości 0,5% za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki, nie więcej jednak niż 20% należności z tytułu zaległych rat.

4. W razie uzasadnionych trudności płatniczych Bank Rolny może odroczyć na okres do 5 lat terminy płatności wymaganych rat bez pobierania odsetek za zwłokę.

§ 12. 1. Członkom rolniczych spółdzielni produkcyjnych, którzy nabyli nieruchomości rolne lub zawarli co do nich przedwstępne umowy sprzedaży i nieruchomości te wnieśli w całości jako wkład do spółdzielni, przysługuje prawo do zawieszenia spłat reszty należności.

2. Zawieszenie spłaty należności ustaje, gdy członek rolniczej spółdzielni produkcyjnej wyłączy swe grunty w całości lub w części ze wspólnej uprawy lub wystąpi ze spółdzielni albo zostanie z niej wykluczony i w związku z tym nastąpi wydzielenie jego wkładu z arealu rolniczej spółdzielni produkcyjnej.

3. Wniosek członka rolniczej spółdzielni produkcyjnej o zawieszenie spłaty należności powinien być zaopiniowany przez zarząd spółdzielni z podaniem daty wstąpienia członka do spółdzielni i obszaru gruntów wniesionych jako wkład do spółdzielni.

4. Decyzję o zawieszeniu bądź ustaniu zawieszenia spłaty reszty należności wydaje naczelnik gminy i zawiadamia o tym zarząd rolniczej spółdzielni produkcyjnej oraz Bank Rolny.

5. Za okres zawieszenia spłaty należności nie pobiera się oprocentowania.

§ 13. 1. W rejonach wymagających dosiedlenia ludności rolniczej wojewodowie mogą ustalać dogodniejsze warunki spłaty należności.

2. W wypadkach indywidualnych szczególnie uzasadnionych naczelnik gminy może ustalić dogodniejsze warunki spłaty należności.

§ 14. Obniżki ceny przewidziane w § 3 oraz w § 11 ust. 2 i § 13 nie mają zastosowania w wypadkach określonych w § 4 ust. 1 i w § 5.

Rozdział 3

Tryb sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych.

§ 15. 1. Do sprzedaży mogą być przeznaczone nieruchomości wchodzące w skład Państwowego Funduszu Ziemi, które nie będą w najbliższych latach wykorzystane przez jednostki gospodarki uspołecznionej albo przekazane na cele społeczne.

2. Naczelnik powiatu na wniosek naczelnika gminy może odstąpić od ograniczeń sprzedaży nieruchomości, o których mowa w ust. 1, jeżeli ich nabycie następuje przez dzierżawców tych nieruchomości, którzy prowadzą na nich racjonalną gospodarkę, włączyli je trwale do procesu produkcji w swych gospodarstwach i mają warunki do dalszego rozwoju produkcji, a przy tym prowadzą gospodarstwo osobiście lub przy pomocy członków rodziny.

3. Lasy i grunty leśne mogą być sprzedawane tylko w takich wypadkach, gdy wraz z gruntami rolnymi przeznaczonymi do sprzedaży stanowią całość gospodarczą.

4. Wykazy nieruchomości rolnych przeznaczonych do sprzedaży sporządzają naczelnicy powiatów i przekazują je wraz z warunkami sprzedaży ustalonymi z Bankiem Rolnym oraz terminami składania wniosków właściwym ze względu na położenie nieruchomości naczelnikom gmin celem ogłoszenia w urzędzie gminy i we wsiach. O przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości, które zostały oddane w dzierżawę, naczelnik gminy zawiadamia pisemnie dzierżawców.

5. Wykaz, o którym mowa w ust. 4, należy przekazać także Bankowi Rolnemu wraz z oznaczeniem nieruchomości rolnych, dla których jest sporządzana dokumentacja pomiarowo-klasyfikacyjna. W razie braku takiej dokumentacji Bank Rolny ustala kolejność sporządzania tych dokumentów dla poszczególnych nieruchomości rolnych, uwzględniając pierwszeństwo dla nieruchomości dzierżawionych przez ubiegających się o ich nabycie.

6. Wnioski o nabycie nieruchomości rolnych składają zainteresowani rolnicy bezpośrednio w urzędach gmin. Wnioski podlegają zaopiniowaniu przez właściwą do spraw rolnych komisję gminnej rady narodowej.

§ 16. 1. Kandydatów na nabywców państwowych nieruchomości rolnych ustala w drodze decyzji naczelnik

gminy, umowy zaś o przeniesienie własności nieruchomości zawiera Bank Rolny.

2. Obszar nieruchomości rolnej przeznaczonej do sprzedaży, formę umowy przeniesienia własności oraz kwalifikacje kandydata na nabywcę nieruchomości rolnej określa się według Kodeksu cywilnego i przepisów wykonawczych.

3. Jeżeli kandydat na nabywcę nieruchomości rolnej nie zgłosi się na wezwanie Banku Rolnego do zawarcia aktu notarialnego w terminie 1 miesiąca, decyzja ustalająca go kandydatem na nabywcę nieruchomości rolnej może być uchylona.

4. W wypadkach szczególnie uzasadnionych wyznaczony przez Bank Rolny termin do zawarcia umowy notarialnej może być na wniosek zainteresowanej strony przedłużony.

§ 17. 1. W razie braku dokumentacji pomiarowo-klasyfikacyjnej Bank Rolny może zawierać z nabywcami przedwstępne umowy sprzedaży. Umowy te upoważniają nabywców do objęcia gruntów w użytkowanie przed zawarciem umowy sprzedaży.

2. Zawarcie umowy przedwstępnej (ust. 1) może być stosowane, gdy został opracowany techniczny projekt podziału nieruchomości rolnej lub gdy Bank Rolny uzyska materiały umożliwiające dokonanie orientacyjnego oszacowania tej nieruchomości.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 18. Za wykonanie czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości rolnych Bank Rolny pobiera prowizję z wpływów w wysokości 5% ceny sprzedażnej, a z tytułu administracji należności skredytowanych — wpływy z oprocentowania tych należności.

§ 19. Nieruchomość rolna pozostaje w zarządzie naczelnika gminy do czasu objęcia jej w posiadanie przez nabywcę.

§ 20. Traci moc zarządzenie Ministra Rolnictwa z dnia 24 lipca 1972 r. w sprawie ceny, warunków i trybu sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych (Monitor Polski Nr 39, poz. 217).

§ 21. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Rolnictwa: *J. Okuniewski*