

205

ZARZĄDZENIE MINISTRA ROLNICTWA I GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ

z dnia 18 września 1982 r.

w sprawie cen, 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 uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa 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:

§ 1. 1. Zarządzenie określa ceny, warunki i tryb sprzedaży nieruchomości rolnych wchodzących w skład Państwowego Funduszu Ziemi, zwanych dalej „nieruchomościami”.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również do udziałów Państwa we współwłasności nieruchomości.

3. Lasy i grunty leśne wchodzące w skład Państwowego Funduszu Ziemi mogą być przeznaczone do sprzedaży, jeżeli nie nadają się do wykorzystania przez jednostki gospodarki uspołecznionej, a ponadto jeżeli stanowią:

- 1) enklawę lub półenklawę w nieruchomości albo
- 2) udział Państwa we współwłasności nieruchomości.

4. Sprzedana może być wyłącznie nieruchomość objęta sporządzonej przez naczelnika gminy wykazem nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

§ 2. 1. Cenę nieruchomości ustala się według obowiązującej w dniu jej sprzedaży ceny żyta z uprawy kontraktacyjnej, pomnożonej przez określone w załączniku do zarządzenia stawki szacunkowe 1 hektara gruntów.

2. Cenę gruntów leśnych, zadrzewionych lub zakrzewionych ustala się w wysokości 50% ceny gruntów ornych w klasie VI.

3. Cenę nieużytków, cieków wodnych naturalnych i sztucznych zaliczonych do urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz gruntów pod wodami nie nadającymi się do chowu lub hodowli ryb ustala się w wysokości 50% ceny użytków zielonych w klasie VI.

§ 3. Rodzaj i klasę gruntów, o których mowa w § 2, ustala się według przepisów w sprawie klasyfikacji gruntów, a strefę ekonomiczną według zasad określonych w przepisach o podatku gruntowym.

§ 4. Cenę gruntów pod budynkami położonymi poza terenami budowlanymi ustala się według określonego w ewidencji gruntów użytku i jego klasy.

§ 5. 1. Wartość drzewostanów leśnych ustala się według cen obowiązujących w państwowym gospodarstwie leśnym.

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

§ 6. 1. Cenę budynków ustala się według szacunkowych norm ubezpieczeniowych Państwowego Zakładu Ubezpieczeń.

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

3. Cenę materiałów budowlanych ustala się według cen stosowanych w miejscowej gminnej spółdzielni „Samopomoc Chłopska”, pomniejszonych o stopień zużycia tych materiałów.

§ 7. 1. Nabywcą nieruchomości może być osoba, która odpowiada warunkom określonym w przepisach Kodeksu cywilnego.

2. Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje w następującej kolejności:

- 1) dzierżawcom, którym przysługuje prawo pierwokupu, określone przepisami Kodeksu cywilnego,
- 2) dzierżawcom racjonalnie prowadzącym gospodarstwo osobiście lub przy pomocy członków rodziny,
- 3) współwłaścicielom, jeżeli w wyniku nabycia udziału następuje zniesienie współwłasności,
- 4) nabywcom, którzy wywiązują się z zawartych umów kontraktacji produktów rolnych,
- 5) młodym rolnikom,
- 6) członkom rolniczych spółdzielni produkcyjnych.

3. Jeżeli wydzierżawiona na okres dłuższy niż 3 lata nieruchomość sama przez się bądź wraz z nieruchomościami stanowiącymi już własność dzierżawcy lub wraz z obszarem odpowiadającym jego udziałowi we współwłasności nie utworzy gospodarstwa rolnego zdolnego do towarowej produkcji, nieruchomości takiej nie należy przeznaczać do sprzedaży.

4. Nabywcami nieruchomości przekazanych w użytkowanie społecznych i spółdzielczych organizacji rolniczych mogą być tylko ich użytkownicy.

§ 8. 1. Nabywca nieruchomości płaci jednorazowo — z zastrzeżeniem ust. 2 — 20% ceny przy zawarciu umowy sprzedaży, resztę zaś w półrocznych ratach w okresie:

- 1) 30 lat za nieruchomość stanowiącą gospodarstwo rolne,
- 2) 20 lat za nieruchomość nabywaną na powiększenie gospodarstwa rolnego,

poczynając od następnego od zawarcia umowy roku kalendarzowego.

2. Jeżeli nabywcą nieruchomości jest młody rolnik lub młode małżeństwo, jednorazowa wpłata przy zawarciu umowy sprzedaży wynosi 5%, a reszta ceny spłacana jest w terminach określonych w ust. 1; za młodego rolnika uważa się nabywcę, który nie przekroczył 35 lat życia, a jeśli chodzi o młode małżeństwo, gdy przynajmniej jeden z małżonków nie przekroczył 35 lat życia.

3. W okresie spłaty (ust. 1) ustala się karencje w ratach spłaty ceny:

- 1) 6 lat dla młodych rolników lub młodych małżeństw,
- 2) 5 lat dla nabywców nieruchomości bez zabudowań lub z zabudowaniami wymagającymi kapitalnych remontów,
- 3) 3 lata dla pozostałych nabywców.

§ 9. 1. Jeżeli ceny określone w zarządzeniu znacznie odbiegają od cen w obrocie między rolnikami, naczelnik gminy może w drodze zarządzenia ogłoszonego w dzienniku urzędowym wojewódzkiej rady narodowej odpowiednio obniżyć lub podwyższyć ceny nieruchomości położonych na terenie gminy lub poszczególnych miejscowości.

2. W indywidualnych wypadkach, zasługujących na szczególne uwzględnienie, naczelnik gminy może:

- 1) obniżyć cenę nieruchomości do 50%; dalsza obniżka ceny może nastąpić za zgodą wojewody,
- 2) zwolnić całkowicie lub częściowo od wpłat wymaganych przy zawarciu umowy sprzedaży,

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

§ 10. Oprocentowanie nie spłaconej części ceny ustala się w wysokości 5%. W indywidualnych wypadkach, zasługujących na szczególne uwzględnienie, naczelnik gminy może obniżyć wysokość oprocentowania do 2%.

§ 11. 1. 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 — 50%.

2. W razie spłaty rat w okresie karencji stosuje się bonifikatę w wysokości 25% ceny.

3. W razie przedterminowej spłaty rat stosuje się bonifikatę w wysokości:

- 1) 20% spłaty, jeżeli wynosi ona co najmniej 12 rat,
- 2) 15% spłaty, jeżeli wynosi ona co najmniej 9 rat,
- 3) 10% spłaty, jeżeli wynosi ona co najmniej 6 rat.

4. Odsetki za zwłokę w płatności wynoszą 0,5% za każdy rozpoczęty miesiąc, nie więcej jednak niż 20% nie spłaconej reszty ceny.

5. W razie uzasadnionych trudności płatniczych, bank spółdzielczy może odroczyć na okres do lat 5 terminy płatności wymaganych rat bez pobierania odsetek za zwłokę.

§ 12. 1. Naczelnik gminy:

- 1) sporządza wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i przekazuje bankowi spółdzielczemu wraz z dokumentacją pomiarowo-kłasyfikacyjną,
- 2) zawiadamia pisemnie dzierżawców i współwłaścicieli o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży,
- 3) w drodze decyzji ustala kandydatów na nabywców nieruchomości po zasięgnięciu opinii zebrania wiejskiego; opinia nie jest wymagana, jeżeli nabywcą jest dzierżawca, któremu przysługuje prawo pierwokupu, lub społeczna albo spółdzielcza organizacja rolnicza użytkująca nieruchomość.

2. Decyzja, o której mowa w ust. 1 pkt 3, powinna określać nie dłuższy niż 3-miesięczny termin zawarcia umowy. Termin ten, który w uzasadnionych wypadkach

może być przedłużony, liczony jest od dnia doręczenia ostatecznej decyzji, a w razie zaskarżenia decyzji do sądu administracyjnego — od daty doręczenia orzeczenia.

3. Bank spółdzielczy:

- 1) ogłasza w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, ich ceny oraz terminy składania wniosków o nabycie nieruchomości,
- 2) przyjmuje wnioski o nabycie nieruchomości, zbiera informacje o możliwościach produkcyjnych wnioskodawców i przekazuje je naczelnikowi gminy wraz z opinią dotyczącą ustalenia nabywców,
- 3) ustala z nabywcą warunki nabycia nieruchomości oraz termin zawarcia umowy,
- 4) zawiera umowy sprzedaży nieruchomości.

§ 13. Za czynności związane ze sprzedażą nieruchomości bank spółdzielczy pobiera prowizję w wysokości 5% ceny sprzedaży, a z tytułu należności skredytowanych — wpływy z oprocentowania tych należności.

§ 14. W sprawach, w których przed wejściem w życie zarządzenia zostały wydane decyzje naczelnika gminy o ustaleniu nabywcy nieruchomości, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 15. Ilekróć w zarządzeniu jest mowa o:

- 1) naczelniku gminy — rozumie się przez to również inny terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego,
- 2) wojewodzie — rozumie się przez to również prezydenta miasta stopnia wojewódzkiego,
- 3) wojewódzkiej radzie narodowej — rozumie się przez to również radę narodową miasta stopnia wojewódzkiego.

§ 16. Traci moc zarządzenie Ministra Rolnictwa z dnia 25 lipca 1979 r. w sprawie cen, warunków i trybu sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych (Monitor Polski Nr 19, poz. 114).

§ 17. Zarządzenia wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej
J. Woźtecki

Załącznik do zarządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 18 września 1982 r. (poz. 205)

STAWKI SZACUNKOWE JEDNEGO HEKTARA GRUNTÓW

1) grunty orne

Strefa ekonomiczna	Stawki szacunkowe 1 ha w klasach wyrażone w kwintalach żyta								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	RZVI
wielkowiejska	145	132	118	100	80	60	35	15	8
miejska	126	115	103	86	70	52	30	12	5
wiejska	110	100	90	75	60	45	25	10	1
wiejska oddalona	94	85	76	64	50	38	20	6	1

2) użytki zielone

Strefa ekonomiczna	Stawki szacunkowe 1 ha w klasach wyrażone w kwintalach żyta						
	I	II	III	IV	V	VI	PZVI
wielkowiejska	145	118	93	67	35	13	5
miejska	126	103	80	58	30	10	3
wiejska	110	90	70	50	25	8	1
wiejska oddalona	94	76	60	43	20	5	1