

Projekt

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROLNICTWA I ROZWOJU WSI¹⁾**

z dnia 2009 r.

**w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności
Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny
sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów**

Na podstawie art. 32 ustawy 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) zarządza się, co następuje:

§ 1. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
- 2) Agencji – należy przez to rozumieć Agencję Nieruchomości Rolnych;
- 3) Zasobie - należy przez to rozumieć Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa;
- 4) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości Zasobu przeznaczone do sprzedaży, z wyłączeniem nieruchomości sprzedawanych w trybie określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 43 ust. 3 ustawy;
- 5) nieruchomości zabytkowej - należy przez to rozumieć zabytek nieruchomy w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zbytkami, wpisany do rejestru zabytków;
- 6) organizatorze przetargu – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Agencji;
- 7) pierwszym przetargu - należy przez to rozumieć przetarg, który został ogłoszony bezpośrednio po ogłoszeniu wykazu, o którym mowa w art. 28 ust.1 ustawy;
- 8) przetargu ofert - należy przez to rozumieć przetarg ofert pisemnych;

- 9) przetargu ograniczonym – należy przez to rozumieć przetarg, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie osoby, o których mowa w art. 29 ust 3b ustawy;
- 10) uczestniku przetargu – należy przez to rozumieć osobę, która w wyznaczonym terminie, miejscu i formie wpłaciła wadium albo osobę zwolnioną z obowiązku wpłacenia wadium, oraz stawiła się na przetarg ustny albo w wyznaczonym terminie i miejscu złożyła ofertę w przetargu ofert, a w przypadku przetargu ograniczonego, po zakwalifikowaniu jej do uczestnictwa w nim - stawiła się na przetarg ustny albo w wyznaczonym terminie i miejscu złożyła ofertę w przetargu ofert;
- 11) pomocy publicznej – należy przez to rozumieć pomoc państwa spełniającą przesłanki określone w art. 87 ust. 1 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską.

§ 2. 1. W przypadku przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości, stanowiącej mienie, o którym mowa w art. 17a ust. 1 ustawy, przed upływem roku od dnia jej przejęcia do Zasobu, Agencja składa na piśmie ofertę sprzedaży osobie władającej tą nieruchomością, określając cenę, warunki jej zapłaty i termin obowiązywania oferty, nie krótszy niż 21 dni od dnia jej doręczenia. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej Agencja zamieszcza informację o konieczności złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 28a ust. 3 ustawy.

2. W przypadku przyjęcia oferty Agencja wyznacza miejsce i termin zawarcia umowy sprzedaży.

§ 3. 1. Na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości Agencja może sprzedać mu tę nieruchomość.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien zawierać:

- 1) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oraz rodzaj użytków i ich klasy według danych z ewidencji gruntów i budynków (kataster nieruchomości);
- 2) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 3) zaświadczenie właściwego organu gminy o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 4) w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej – oświadczenie nabywcy o powierzchni użytków rolnych będących jego własnością.

3. W przypadku uwzględnienia wniosku, Agencja zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego o cenie nieruchomości, określonej zgodnie z art. 30 ustawy i innych

warunkach nabycia tej nieruchomości, wyznaczając termin złożenia na piśmie oświadczenia o przyjęciu tych warunków, nie krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

4. Po złożeniu przez użytkownika wieczystego oświadczenia, o którym mowa w ust. 3, Agencja zawiadamia go o miejscu i terminie zawarcia umowy.

5. Jeżeli użytkownik wieczysty bez uzasadnionej przyczyny nie stawi się w wyznaczonym terminie i miejscu zawarcia umowy lub nie spełni warunków nabycia, określonych w zawiadomieniu, Agencja może odstąpić od zawarcia umowy.

§ 4. 1. O przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości przejętej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r. Agencja zawiadamia na piśmie, stosownie do art. 29 ust. 1c ustawy, byłego właściciela tej nieruchomości, jeżeli jego adres jest znany Agencji. W zawiadomieniu podaje się dane wymienione w art. 28 ust. 2 ustawy oraz cenę i inne warunki nabycia nieruchomości. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej zamieszcza się dodatkowo informację o konieczności spełnienia przez nabywcę wymagania określonego w art. 28a ust.1 ustawy.

2. W przypadku gdy Agencji nie jest znany adres byłego właściciela, zawiadomienie, o którym mowa w ust.1, stanowi wykaz nieruchomości sporządzony i ogłoszony stosownie do art. 28 ustawy, zawierający dodatkowo cenę i inne warunki nabycia tej nieruchomości oraz termin złożenia przez byłego właściciela oświadczenia o przyjęciu tych warunków, nie krótszy niż 35 dni od dnia ogłoszenia wykazu. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej Agencja zamieszcza w wykazie informację o konieczności spełnienia przez nabywcę wymagania określonego w art. 28a ust. 1 ustawy.

3. Po otrzymaniu od byłego właściciela nieruchomości w wyznaczonym terminie oświadczenia, o którym mowa w art. 29 ust. 1d ustawy, Agencja zawiadamia go o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży.

4. W przypadku, gdy były właściciel:

- 1) złoży oświadczenie o odmowie skorzystania z pierwszeństwa,
- 2) nie złoży w wyznaczonym terminie żadnego oświadczenia,
- 3) złoży w wyznaczonym terminie oświadczenie o skorzystaniu z pierwszeństwa na warunkach innych niż określone w zawiadomieniu,

4) bez uzasadnionej przyczyny nie stawi się w wyznaczonym terminie i miejscu w celu zawarcia umowy lub nie spełni warunków określonych w zawiadomieniu

- Agencja może przeznaczyć nieruchomość do sprzedaży kolejnej osobie mającej pierwszeństwo w nabyciu tej nieruchomości, a w razie braku takiej osoby - sprzedać ją w przetargu.

5. Do sprzedaży nieruchomości kolejnym osobom mającym pierwszeństwo w jej nabyciu stosuje się odpowiednio ust. 1, 3 i 4.

§ 5. 1. Jeżeli kolejny przetarg, o którym mowa w § 16, 18 - 22, nie doprowadził do wyłonienia nabywcy, Agencja może sprzedać nieruchomość bez przetargu za cenę nie niższą niż cena wywoławcza ostatniego przetargu.

2. Zawarcie umowy sprzedaży bez przetargu nie jest dopuszczalne po upływie 3 miesięcy od dnia zamknięcia ostatniego przetargu.

§ 6. 1. Przetarg ogłasza i przeprowadza organizator przetargu, stosując jedną z form, o których mowa w art. 29 ust. 2, 3 i 3b ustawy.

2. Jeżeli pierwszy przetarg nie został rozstrzygnięty, kolejne przetargi na daną nieruchomość przeprowadza się w terminie do 6 miesięcy od dnia zamknięcia pierwszego przetargu.

3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, przeprowadza się ponownie pierwszy przetarg.

4. Przetarg ograniczony do tej samej kategorii uczestników może być przeprowadzony tylko jeden raz.

5. W kolejnym przetargu, ogłoszonym na podstawie art. 29 ust. 3a ustawy, cena wywoławcza nie może być jednorazowo obniżona więcej niż o 20 % ceny wywoławczej pierwszego przetargu, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Cena wywoławcza w przetargu ogłoszonym bezpośrednio po przetargu ograniczonym albo w kolejnym przetargu ograniczonym do innej kategorii uczestników nie może być niższa niż cena wywoławcza pierwszego przetargu.

7. Przed rozpoczęciem przetargu organizator przetargu może odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn.

§ 7. 1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli, z zastrzeżeniem § 8, wpłacą organizatorowi przetargu wadium w terminie, miejscu i w formie wyznaczonych w ogłoszeniu o przetargu oraz spełnią inne warunki podane w ogłoszeniu.

2. Organizator przetargu ustala wysokość wadium, które w przetargu na sprzedaż nie może być niższe niż 5% ceny wywoławczej i wyższe niż 20% tej ceny.

3. Wadium może być wniesione w gotówce, czekach potwierdzonych przez bank lub przelewem bankowym na podany w ogłoszeniu o przetargu rachunek bankowy organizatora przetargu.

4. Wadium zwracane jest niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, w tym także przetargu, który nie został rozstrzygnięty, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.

5. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny nabycia.

6. Wadium nie podlega zwrotowi:

- 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 uchyli się od zawarcia umowy;
- 3) oferentowi, jeżeli z przyczyn leżących po jego stronie, w szczególności niespełnienia wymagania określonego w art. 28a ust. 1 ustawy, zawarcie umowy stało się niemożliwe.

§ 8. 1. Osoby fizyczne, którym na mocy odrębnych przepisów przysługuje prawo do rekompensaty realizowanej w formie zaliczenia na poczet ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r., zwalnia się z obowiązku wniesienia wadium do wysokości kwoty nieprzekraczającej wysokości przysługującej rekompensaty, jeżeli złożą pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości niewniesionego wadium w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy.

2. Osoby wymienione w ust. 1, zamiast dowodu wpłaty wadium przedstawią komisji przetargowej oryginał zaświadczenia lub decyzję, stwierdzające uprawnienie do zaliczenia wartości pozostawionych nieruchomości na poczet ceny sprzedaży.

3. W przetargach, o których mowa w § 6, określając warunki zbycia nieruchomości, nie można wyłączyć zapłaty ceny nieruchomości w formie, o której mowa w ust. 1.

§ 9. 1. Przetarg ogłasza organizator przetargu w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości, w której położona jest nieruchomość, co najmniej na 14 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu, a w przypadku przetargu ograniczonego co najmniej na 28 dni przed dniem jego rozpoczęcia.

2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na jedną lub więcej nieruchomości.

§ 10. W ogłoszeniu o przetargu podaje się w szczególności:

- 1) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oraz rodzaj użytków i ich klasy według danych z ewidencji gruntów i budynków (kataster nieruchomości);
- 2) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 3) opis nieruchomości i jej części składowych, w tym przeznaczenie określone w planie zagospodarowania przestrzennego, z podaniem obciążeń, ograniczeń lub obowiązków wynikających z przepisów szczególnych, w tym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz termin w jakim można dokonać jej oględzin;
- 4) datę i numer decyzji o wpisie do rejestru zabytków, jeżeli przedmiotem przetargu albo jego częścią składową jest nieruchomość zabytkowa oraz informację o obowiązku uzyskania przez uczestnika przetargu akceptacji programu zagospodarowania nieruchomości zabytkowej przez właściwego konserwatora zabytków i skutkach braku tej akceptacji, określonych w § 7 ust. 6 pkt 3;
- 5) w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej - informację o konieczności spełnienia przez nabywcę wymagania określonego w art. 28a ust. 1 ustawy;
- 6) termin i miejsce przetargu;
- 7) w przypadku przetargu ustnego - wywoławczą cenę sprzedaży oraz minimalną wysokość postąpienia;
- 8) w przypadku przetargu ofert:
 - a) cenę wywoławczą,
 - b) wymagania, jakim powinna odpowiadać oferta,
 - c) termin i miejsce złożenia oferty,
 - d) zastrzeżenie, że organizatorowi przetargu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert;
- 9) wysokość wadium oraz formę, termin i miejsce jego wniesienia;
- 10) informację o możliwości lub braku możliwości uzyskania pomocy publicznej poprzez rozłożenie ceny sprzedaży na raty, a w przypadku takiej możliwości ponadto:

- a) informację o zasadach i warunkach rozłożenia ceny sprzedaży na raty, w tym możliwości lub braku możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty z zastosowaniem oprocentowania preferencyjnego, z uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydanego na podstawie art. 31 ust. 4 ustawy,
 - b) informację o obowiązku zwrotu uzyskanej pomocy publicznej wykorzystanej niezgodnie z przeznaczeniem wraz z odsetkami stosownie do przepisów rozporządzenia Rady (WE) nr 659/1999 z dnia 22 marca 1999 r. ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania art. 93 Traktatu WE (Dz. Urz. WE L 83 z 27.03.1999, str. 1, z późn. zm.; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 8, t. 1, str. 339, z późn. zm.),
 - c) informacje, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów wydanym na podstawie art. 37 ust. 6 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404 oraz z 2008 r. Nr 93, poz. 585);
- 11) szacunkową wartość przynależności w postaci majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych, jeżeli warunkiem sprzedaży nieruchomości jest sprzedaż tych przynależności;
- 12) 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 rozstrzygnięcia przetargu ofert;
- 13) pouczenie o przypadkach, w których wadium nie podlega zwrotowi;
- 14) informację o konieczności uzyskania przez organizatora przetargu pełnomocnictwa Prezesa Agencji do zawarcia umowy, jeżeli takie pełnomocnictwo jest wymagane;
- 15) informację o miejscu i czasie, w jakim można zapoznać się przed przetargiem z postanowieniami projektu umowy sprzedaży, które nie podlegają ustaleniu w trybie przetargu.

§ 11. 1. Oferta pisemna powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę), siedzibę i adres oferenta;
- 2) oferowaną cenę i warunki jej zapłaty;
- 3) w przypadku nieruchomości rolnej – oświadczenie oferenta o powierzchni użytków rolnych będących jego własnością;

- 4) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z przedmiotem przetargu;
- 5) wniosek o rozłożenie ceny sprzedaży na raty wraz z uzasadnieniem oraz sposób zabezpieczenia zapłaty jeżeli ogłoszenie dopuszcza taką możliwość;
- 6) w przypadku możliwości uzyskania pomocy publicznej poprzez rozłożenie ceny sprzedaży na raty, informacje, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów wydanym na podstawie art. 37 ust. 6 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej;
- 7) warunki wykupu przynależności;
- 8) inne dane wymagane przez organizatora przetargu, określone w ogłoszeniu o przetargu.

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

§ 12. 1. Przetarg przeprowadza powołana przez organizatora przetargu komisja.

2. Członkiem komisji nie może być osoba:

- 1) która uczestniczy w przetargu jako oferent;
- 2) której małżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia pokrewieństwa uczestniczy w przetargu jako oferent;
- 3) która jest współnikiem lub pełnomocnikiem oferenta;
- 4) która jest pracownikiem oferenta albo jest członkiem organu osoby prawnej, będącej oferentem.

3. W razie konieczności uzupełnienia składu komisji przewodniczący zawiesza przetarg i informuje uczestników przetargu o terminie i miejscu wznowienia przetargu.

§ 13. 1. Z przetargu komisja sporządza protokół niezwłocznie po zakończeniu czynności przetargowych.

2. Protokół powinien zawierać następujące informacje:

- 1) termin, miejsce i rodzaj przetargu oraz datę sporządzenia protokołu;
- 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, według ewidencji gruntów i księgi wieczystej;
- 3) obciążenia nieruchomości;
- 4) wykaz osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu;

- 5) przebieg licytacji i najwyższą cenę osiągniętą w przetargu ustnym, a w przetargu ofert informację o złożonych ofertach, wniosek wraz z uzasadnieniem w sprawie wyboru najkorzystniejszej z nich albo informację o nie wybraniu żadnej z ofert;
 - 6) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę osoby wskazanej przez komisję na nabywcę nieruchomości;
 - 7) imiona, nazwiska i podpisy przewodniczącego oraz pozostałych członków komisji.
3. Datę sporządzenia protokołu uważa się za dzień zamknięcia przetargu.

§ 14. Przetarg uważa się za nierozstrzygnięty, jeżeli:

- 1) nikt nie stawiał się na przetarg ustny, nikt nie został zakwalifikowany do uczestnictwa w przetargu ograniczonym albo nie wpłynęła żadna oferta na przetarg ofert;
- 2) żaden z uczestników przetargu ustnego nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą;
- 3) żaden z uczestników przetargu ofert nie zaoferował co najmniej ceny wywoławczej;
- 4) komisja odrzuciła wszystkie oferty lub nie wybrała żadnej oferty.

§ 15. W razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Prezes Agencji zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

§ 16. 1. Przetarg przeprowadza się, jeżeli stawiał się chociażby jeden uczestnik przetargu. Przewodniczący komisji rozpoczyna przetarg od stwierdzenia prawidłowości ogłoszenia przetargu, a następnie przekazuje uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 10 pkt 1-5, 7 i 9-12, oraz sprawdza, czy wadła zostały wniesione we właściwym terminie, miejscu i formie.

2. Przewodniczący komisji wywołuje licytację, ogłaszając cenę wywoławczą, a następnie wzywa uczestników przetargu do zgłaszania postąpień. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia ceny wywoławczej żaden z uczestników przetargu nie zgłosił postąpienia, przewodniczący zamyka przetarg.

3. Przewodniczący komisji ogłasza kolejne postąpienia zgłaszane ustnie przez uczestników przetargu do chwili, w której mimo trzykrotnego ogłoszenia tej samej ceny nie ma dalszego postąpienia.

4. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka licytację. Licytację wygrywa uczestnik przetargu, który zgłosił najwyższą cenę. Przewodniczący komisji ogłasza imię i nazwisko albo nazwę (firmę) uczestnika przetargu, który wygrał licytację.

§ 17. 1. Przetarg ustny ograniczony przeprowadza się, jeżeli w ogłoszeniu o przetargu zostanie zastrzeżone, że mogą w nim uczestniczyć wszystkie albo niektóre osoby, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy.

2. Do przetargu ustnego ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 6 - 16, z tym, że:

- 1) w ogłoszeniu o przetargu podaje się warunki zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargu;
- 2) osoby zamierzające uczestniczyć w przetargu powinny złożyć w miejscu wskazanym przez organizatora przetargu dokumenty potwierdzające spełnienie warunków podanych w ogłoszeniu o przetargu, nie później niż na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu;
- 3) komisja sprawdza dokumenty, o których mowa w pkt 2, kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu osoby spełniające warunki, a następnie, nie później niż na 12 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, wywiesza, w miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu, listę osób zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu lub listę osób, które nie złożyły w terminie wszystkich wymaganych dokumentów, podając odrębnie dla każdej osoby wykaz brakujących dokumentów oraz wyznaczając termin do ich złożenia przypadający nie później niż na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu;
- 4) komisja po upływie wyznaczonego terminu do złożenia brakujących dokumentów, o których mowa w pkt 3, ponownie je sprawdza i dodatkowo kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu osoby spełniające warunki, a następnie, nie później niż na 2 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, wywiesza, w miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu, listę osób ostatecznie zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu;
- 5) przetarg może się odbyć, w przypadku, gdy zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki przetargu.

§ 18. Przetarg ofert przeprowadza się, także w przypadku gdy wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu. Komisja może dopuścić jawność wykonywania czynności, z wyjątkiem czynności określonych w § 21 ust. 1.

§ 19. Rozpoczynając przetarg komisja:

- 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu;
- 2) ustala liczbę złożonych ofert oraz sprawdza, czy wadia zostały wniesione we wskazanym terminie, miejscu i formie;
- 3) otwiera koperty z ofertami złożone w terminie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.

§ 20. 1. Komisja odrzuca ofertę, jeżeli:

- 1) została złożona po wyznaczonym terminie, w niewłaściwym miejscu lub przez osobę, która nie wniosła wadium, z zastrzeżeniem § 8;
- 2) nie zawiera danych, o których mowa w § 11 ust. 1, lub dane te są niekompletne, nieczytelne lub budzą inną wątpliwość, zaś złożenie wyjaśnień mogłoby prowadzić do uznania jej za nową ofertę;
- 3) uczestnik przetargu nie zaoferował co najmniej ceny wywoławczej.

2. O odrzuceniu oferty organizator przetargu zawiadamia niezwłocznie oferenta.

§ 21. 1. Oferty, które nie zostały odrzucone, komisja ocenia, biorąc pod uwagę zaoferowaną cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu.

2. Komisja może wezwać uczestnika przetargu do złożenia dodatkowych wyjaśnień. Komisja może uwzględnić te wyjaśnienia, jeżeli nie prowadzą one do zmiany oferowanej ceny i warunków jej zapłaty, warunków wykupu przynależności oraz deklarowanego poziomu zatrudnienia pracowników.

3. Po dokonaniu oceny komisja zamieszcza w protokole przetargu wniosek w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty wraz z uzasadnieniem lub stwierdza, że nie wybrano żadnej z ofert.

4. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji.

5. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór jest utrudniony, komisja przeprowadza dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty. Przepisy § 16 stosuje się odpowiednio.

6. W przypadku dodatkowego przetargu, o którym mowa w ust. 5, komisja zawiadamia oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty, o terminie i miejscu tego przetargu.

§ 22. 1. Wniosek komisji w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty podlega zatwierdzeniu przez organizatora przetargu. W razie niezatwierdzenia wniosku organizator przetargu niezwłocznie zwraca wadium.

2. O wyniku przetargu jego organizator niezwłocznie zawiadamia na piśmie uczestników przetargu.

§ 23. 1. Przetarg ofert ograniczony przeprowadza się, jeżeli w ogłoszeniu o przetargu zostanie zastrzeżone, że mogą w nim uczestniczyć wszystkie albo niektóre osoby, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy.

2. Do przetargu ofert ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 17 - 22.

§ 24. 1. Jeżeli nabywca przed zawarciem umowy sprzedaży wpłaci co najmniej 20 % ceny, Agencja może rozłożyć spłatę pozostałej części ceny na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat, gdy sprzedaż następuje bez przetargu, a także w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi, w szczególności w przypadku nabywania nieruchomości w celu utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rolnego lub tworzenia miejsc pracy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Pozytywne rozpatrzenie wniosku oferenta o rozłożenie ceny sprzedaży na raty uzależnione jest w szczególności od spełnienia przez niego łącznie następujących wymagań:

- 1) w przypadku nieruchomości rolnej – zobowiązania się do użytkowania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności gospodarczej w rolnictwie;
- 2) nie przekroczenia progu pomocy publicznej określonej w przepisach prawa Unii Europejskiej przy ubieganiu się o rozłożenie ceny sprzedaży na raty przy zastosowaniu oprocentowania preferencyjnego;

3) nie posiadania wymagalnych lub prolongowanych zobowiązań finansowych wobec Agencji;

4) przedłożenia odpowiedniego zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży.

3. Warunek tworzenia miejsc pracy, o którym mowa w ust. 1, uważa się za spełniony, jeżeli nabywca w umowie sprzedaży zobowiąże się do przejęcia pracowników w trybie art. 23¹ ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz. U. z 1998 r. Nr 21, poz. 94, z późn. zm.²⁾) lub zatrudni pracowników na podstawie umów o pracę oraz utrzyma poziom tego zatrudnienia przez okres rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

§ 25. 1. Stawkę szacunkową użytku rolnego, z zastrzeżeniem ust. 2-4, 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	Wyrażone w dt żyta stawki szacunkowe dla 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 łąk trwałych i pastwisk trwałych:

Okręg Podatkowy	Wyrażone w dt żyta stawki szacunkowe dla 1 ha łąk trwałych i pastwisk trwałych 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 pod stawami ustala się według stawki gruntu ornego albo łąk trwałych i pastwisk trwałych pod tymi stawami. W razie braku klasyfikacji, stawkę szacunkową gruntu pod stawami ustala się według stawki łąk trwałych i pastwisk trwałych klasy I.

3. Stawkę szacunkową gruntu pod rowami ustala się przyjmując 50% stawki łąk trwałych i pastwisk trwałych klasy VI.

4. Stawkę szacunkową pozostałych użytków rolnych nie określonych w ust. 1-3 ustala się przyjmując odpowiednio stawki gruntu ornego w klasie przyjętej dla tych gruntów, z tym że dla klasy III i klasy IV stosuje się odpowiednio stawki gruntu ornego dla klas IIIa i IVa. W razie braku klasyfikacji, stawkę szacunkową ustala się w wysokości stawki gruntu ornego klasy VI.

5. Szacunkową stawkę gruntu określonego w ewidencji gruntów jako:

- 1) grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - ustala się przyjmując 50% stawki gruntu ornego w klasie przyjętej dla tych gruntów, z tym że dla klasy III i klasy IV stosuje się odpowiednio stawki gruntu ornego dla klas IIIb i IVb. W razie braku klasyfikacji - ustala się w wysokości stawki gruntu ornego klasy VI;
- 2) drogi - ustala się według stawki gruntu ornego albo łąk trwałych i pastwisk trwałych pod tymi drogami. W razie braku klasyfikacji, dla dróg stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych - ustala się według stawki łąk trwałych i pastwisk trwałych klasy VI;

- 3) użytki ekologiczne - ustala się według stawki odpowiedniego użytku gruntowego;
- 4) nieużytki, grunty pod wodami powierzchniowymi lub tereny różne - ustala się, przyjmując 50% stawki łąk trwałych i pastwisk trwałych klasy VI.

§ 26. Traci moc rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. Nr 140, poz. 1350).

§ 27. Rozporządzenie wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**MINISTER ROLNICTWA
I ROZWOJU WSI**

¹⁾ Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi kieruje działem administracji rządowej – rozwój wsi, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Dz. U. Nr 216, poz. 1599).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 113, poz. 717, z 1999 r. Nr 99, poz. 1152, z 2000 r. Nr 19, poz. 239, Nr 43, poz. 489, Nr 107, poz. 1127 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 11, poz. 84, Nr 28, poz. 301, Nr 52, poz. 538, Nr 99, poz. 1075, Nr 111, poz. 1194, Nr 123, poz. 1354, Nr 128, poz. 1405 i Nr 154, poz. 1805, z 2002 r. Nr 74, poz. 676, Nr 135, poz. 1146, Nr 196, poz. 1660, Nr 199, poz. 1673 i Nr 200, poz. 1679, z 2003 r. Nr 166, poz. 1608 i Nr 213, poz. 2081, z 2004 r. Nr 96, poz. 959, Nr 99, poz. 1001, Nr 120, poz. 1252 i Nr 240, poz. 2407, z 2005 r. Nr 10, poz. 71, Nr 68, poz. 610, Nr 86, poz. 732 i Nr 167, poz. 1398, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 133, poz. 935, Nr 217, poz. 1587 i Nr 221, poz. 1615, z 2007 r. Nr 64, poz. 426, Nr 89, poz. 589, Nr 176, poz. 1239 i Nr 225, poz. 1672, z 2008 r. Nr 93, poz. 586, Nr 223, poz. 1460 i Nr 237, poz. 1654 oraz z 2009 r. Nr 6, poz. 33

UZASADNIENIE

Projektowane rozporządzenie stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 32 ustawy 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), które zobowiązuje ministra właściwego do spraw rozwoju wsi do określenia w drodze rozporządzenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych, o których mowa w art. 30 ust. 2. ww. ustawy.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy sprzedaż mienia jest jednym ze sposobów gospodarowania przez Agencję Zasobem. Obecnie, szczegółowy tryb przeprowadzania przetargów na sprzedaż nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, uregulowany jest w rozporządzeniu Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. Nr 140, poz. 1350).

Zmiana organu właściwego do wydania przedmiotowego rozporządzenia wprowadzana została ustawą z dnia 26 stycznia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawy o działach administracji rządowej (Dz. U. Nr 35, poz. 218), z uwagi na powierzenie nadzoru nad Agencją Nieruchomości Rolnych ministrowi właściwemu do spraw rozwoju wsi.

Projekt niniejszego rozporządzenia został opracowany na podstawie dotychczasowego rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z 1 sierpnia 2003 r., którego przepisy zostały w niniejszym projekcie rozporządzenia doprecyzowane oraz dostosowane do regulacji zawartych w ustawie z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 169, poz. 1418, z późn. zm.).

W związku z powyższym w § 1 projektu rozporządzenia wprowadzono definicję organizatora przetargu, którym jest jednostka organizacyjna Agencji Nieruchomości Rolnych.

Ponadto w projektowanym rozporządzeniu wprowadzono:

-
- 1) unormowania dotyczące składu komisji przetargowej, co przyczyni się do większej przejrzystości składu tej komisji,
 - 2) możliwość uzupełnienia brakujących dokumentów przy kwalifikowaniu do przetargów ograniczonych rolników, o których mowa w art. 29 ust. 3b pkt 1 lit. a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W myśl ww. przepisu Agencja może zastrzec, że w przetargu mogą uczestniczyć jedynie osoby fizyczne spełniające warunki określone w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego zamierzające utworzyć lub powiększyć gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tych przepisów, będące rolnikami posiadającymi gospodarstwa rolne w gminie, na obszarze której położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu oraz zamierzającymi powiększyć te gospodarstwa. Zainteresowani tego typu przetargiem powinni przedłożyć w określonym miejscu i czasie stosowne dokumenty i oświadczenia o spełnieniu warunków podanych w ogłoszeniu. Z dotychczasowego doświadczenia związanego z organizowaniem przetargów ograniczonych do rolników, wynika że często przesłanką stanowiącą podstawę do niedopuszczenia rolnika do wzięcia udziału w przetargu ograniczonym, mimo że faktycznie spełnia on warunki, o których mowa w ww. ustawie, jest niedostarczenie w terminie wymaganego kompletu dokumentów.

Projekt rozporządzenia 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 rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia zostanie zamieszczony w Biuletynie informacji publicznej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414).

Projekt rozporządzenia jest ujęty w programie prac legislacyjnych Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na styczeń-czerwiec 2009 r.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI (OSR)

1. Podmioty, na które oddziałuje projektowane rozporządzenie

Projektowane rozporządzenie będzie oddziaływało na Agencję Nieruchomości Rolnych oraz na podmioty kupujące nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowe, podmioty ubiegające się o rozłożenie ceny sprzedaży na raty.

2. Konsultacje społeczne

Projektowane rozporządzenie zostanie skonsultowane z:

- Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego,
- Krajową Radą Izb Rolniczych,
- Federacją Związku 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”,
- Krajowym Związkiem Rolników Kółek i Organizacji Rolniczych,
- Związkiem Zawodowym Rolnictwa „Samoobrona”,
- Związkiem Zawodowym Rolników „Ojczyzna”,
- Związkiem Zawodowym Centrum Narodowe Młodych Rolników,
- Związkiem Zawodowym Pracowników Rolnictwa w RP,
- Związkiem Producentów Ryb,
- Ogólnopolskim Porozumieniem Związków Zawodowych,
- Ogólnopolskim Stowarzyszeniem Dzierżawców i Administratorów Nieruchomości Rybackich Skarbu Państwa,
- Ogólnopolskim Związkiem Pracodawców Rybackich.

3. Wpływ projektowanego rozporządzenia na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego

Wejście w życie projektowanego rozporządzenia nie będzie miało wpływu na budżet państwa oraz na budżety jednostek samorządu terytorialnego.

4. Wpływ projektowanego rozporządzenia na rynek pracy

Wejście w życie projektowanego rozporządzenia nie będzie miało wpływu na rynek pracy.

5. Wpływ projektowanego rozporządzenia na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Wejście w życie projektowanego rozporządzenia nie będzie miało wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw.

6. Wpływ projektowanego rozporządzenia na sytuację i rozwój regionalny

Wejście w życie projektowanego rozporządzenia nie będzie miało wpływu na sytuację i rozwój regionalny.

Opracowano
w Departamencie Gospodarki Ziemią

Akceptował

Za zgodność pod względem prawnym
i redakcyjnym