

**647****ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SKARBU PAŃSTWA**

z dnia 8 sierpnia 1997 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 (Dz. U. z 1995 r. Nr 57, poz. 299 i Nr 101, poz. 504, z 1996 r. Nr 59, poz. 268, Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775 oraz z 1997 r. Nr 54, poz. 349 i Nr 79, poz. 484) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. O przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości i jej części składowych oraz cenie tej nieruchomości Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, zwana dalej „Agencją”, zawiadamia osoby, którym przysługuje prawo pierwszeństwa lub prawo pierwokupu.

2. Osoba, której przysługuje prawo pierwszeństwa lub prawo pierwokupu, może w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia złożyć na piśmie oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości na warunkach określonych w zawiadomieniu.

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

4. W wypadku niezłożenia oświadczenia w terminie albo gdy 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 pisemnego.

§ 2. 1. Przetarg na sprzedaż lub dzierżawę ogłasza Agencja lub upoważniony przez nią 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 przedstawienia przez uczestnika przetargu programu użytkowego tego obiektu, uzgodnionego z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,

2) rodzaj użytków rolnych i ich klasy,

3) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,

4) opis budynków i innych składników majątkowych oraz termin, w jakim można dokonać ich oględzin,

5) termin i miejsce przetargu,

6) w wypadku publicznego przetargu ustnego — cenę wywoławczą sprzedaży albo wywoławczą wysokość czynszu oraz minimalną wysokość postąpienia,

7) w wypadku przetargu pisemnego — wymagania, jakim powinna odpowiadać oferta, oraz termin i miejsce jej złożenia,

8) wysokość wadium, termin i miejsce jego wniesienia,

9) informację, że organizator przetargu może do chwili rozpoczęcia przetargu odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn,

10) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy.

§ 4. 1. W ofercie pisemnej podaje się:

1) imię, nazwisko i adres oferenta, a jeżeli oferentem jest osoba prawna — nazwę (firmę) i siedzibę,

2) w wypadku sprzedaży — oferowaną cenę, a w wypadku dzierżawy — proponowany okres dzierżawy i wysokość czynszu,

3) inne dane wymagane przez organizatora przetargu, określone w ogłoszeniu przetargu.

2. 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 papierach wartościowych wyemitowanych przez Skarb Państwa.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3—6, wadium zwraca się niezwłocznie po zakończeniu przetargu.

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

4. Wadium wniesione w papierach wartościowych przez osobę, która wygrała przetarg, zwraca się w chwili zawarcia umowy.

5. Wadium wniesione przez osobę, która wygrała przetarg na dzierżawę, zwraca się po zawarciu umowy.

6. 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 przewodniczącego. Skład komisji jest jawny.

2. Członkiem komisji nie może być osoba:

- 1) która uczestniczy w przetargu jako oferent,
- 2) której małżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia włącznie uczestniczy w przetargu jako oferent,
- 3) która jest współnikiem lub przedstawicielem oferenta,
- 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 wątpliwości co do bezstronności członka komisji, w szczególności w związku ze stosunkiem osobistym, służbowym lub majątkowym łączącym go z uczestnikiem przetargu, organizator przetargu, na wniosek uczestnika przetargu, odwołuje tego członka ze składu komisji. W przetargu ustnym wniosek powyższy może być złożony do chwili wywołania licytacji.

§ 7. 1. W publicznym przetargu ustnym uczestniczą osoby, które we wskazanym terminie i w sposób określony w ogłoszeniu wniosły wadium. Przetarg przeprowadza się, jeżeli stawi się chociażby jeden uczestnik.

2. Przewodniczący komisji przetargowej:

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

3. W razie złożenia wniosku, o którym mowa w § 6 ust. 4, albo rezygnacji członka komisji, zawieszona przetarg i informuje o tym jego uczestników. Organizator przetargu zawiadamia na piśmie uczestników przetargu o terminie i miejscu podjęcia przetargu.

4. Przewodniczący komisji wywołuje licytację, ogłaszając cenę wywoławczą, i wzywa uczestników do zgłaszania postąpień. 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 samej ceny, nie ma dalszego postąpienia.

6. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji informuje uczestników, że po trzecim ogłoszeniu ostat-

nio 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 albo nazwę (firmę) 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.

§ 8. 1. Przetarg pisemny przeprowadza się, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta. Komisja może dopuścić jawność wykonywania swych czynności, z wyjątkiem czynności, o których mowa w ust. 4.

2. Komisja przetargowa:

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

3. Komisja odrzuca oferty złożone po terminie, w niewłaściwym miejscu lub przez osoby, które nie wniosły w należyty sposób wadium. O odrzuceniu oferty komisja zawiadamia oferenta.

4. Komisja dokonuje analizy ofert i wybiera ofertę najkorzystniejszą w świetle kryteriów jednakowych dla wszystkich oferentów albo odrzuca wszystkie oferty.

5. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór jest utrudniony, komisja przeprowadza dodatkowy przetarg ustny. Komisja zawiadamia równorzędnych oferentów o terminie i miejscu przetargu ustnego. W trakcie przetargu oferenci składają oferty do protokołu. Do dodatkowego przetargu ustnego stosuje się odpowiednio § 7 ust. 4—6.

6. Z przetargu pisemnego komisja sporządza protokół, który powinien zawierać uzasadnienie decyzji komisji. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji.

§ 9. O wyniku przetargu jego organizator niezwłocznie zawiadamia na piśmie oferentów.

§ 10. W wypadkach 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 dłuższy niż 15 lat.

§ 11. 1. Stawkę szacunkową gruntu, z zastrzeżeniem ust. 2—5, 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	Wyrażone w kwintalach 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 użytku zielonego:

Okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym	Wyrażone w kwintalach żyta stawki szacunkowe dla 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. Szacunkową stawkę 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 jeziorami o wodach stojących, 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 stawami rybnymi 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 I.

5. 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. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia.

Minister Skarbu Państwa: w z. A. Pęczak