

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROLNICTWA I ROZWOJU WSI¹⁾

z dnia

**zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany
nieruchomości**

Na podstawie art. 24 ust. 8 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 817 i 1080) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. poz. 367 oraz z 2018 r. poz. 1377) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Rozporządzenie określa warunki i tryb zawierania umów zamiany nieruchomości, na mocy których osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej przenoszą na Skarb Państwa własność nieruchomości w zamian za przeniesienie przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, zwany dalej „Krajowym Ośrodkiem”, własności nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na te podmioty.”;

2) w § 4 w ust. 1 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) na wniosek osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, jeżeli zamiana dotyczy przeniesienia przez ten podmiot własności nieruchomości w zamian za przeniesienie na ten podmiot przez Krajowy Ośrodek własności nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, która w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy jest przeznaczona na cele inne niż rolne, lub w przypadku której

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 27 czerwca 2018 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Dz. U. poz. 1250).

w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sposób zagospodarowania i warunków zabudowy terenu na którym ta nieruchomość jest położona określony został jako inny niż rolny, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – która jest położona na terenie określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako niezwiązany z kierunkami i zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.”;

3) w § 6 w ust. 2 po wyrazach „§ 4 ust. 1 pkt 2” dodaje się wyrazy „i 3”;

4) w § 7:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Różnica wartości zamienianych nieruchomości podlega dopłacie, do której uiszczenia są obowiązani odpowiednio osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej albo Krajowy Ośrodek.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W przypadku zamiany, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, różnica wartości zamienianych nieruchomości podlegających dopłacie nie może być większa niż 30% wartości nieruchomości o wyższej wartości spośród nieruchomości podlegających zamianie.”;

5) w § 10:

a) w ust. 2 w zdaniu drugim kropkę zastępuję się przecinkiem i dodaje się wyrazy „a w przypadku zamiany, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, zamiar zamiany nieruchomości ogłasza się także w prasie o zasięgu ogólnopolskim.”;

b) w ust. 3 w pkt 7 skreśla się wyraz „rolników”;

6) w § 11 w ust. 1:

a) we wprowadzeniu do wyliczenia skreśla się wyraz „rolnika”,

b) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) imię, nazwisko i adres osoby fizycznej albo nazwę, siedzibę i adres osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej;”;

7) w § 13 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku gdy osoba fizyczna albo osoba uprawniona do działania w imieniu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej bez uzasadnionej przyczyny nie stawiała się w wyznaczonym terminie i miejscu zawarcia umowy, Krajowy Ośrodek może odstąpić od zawarcia umowy zamiany nieruchomości.”.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

MINISTER ROLNICTWA

I ROZWOJU WSI

Krzysztof Bujalski

KRM

Z-ca Dyrektora Departamentu
Paweł Małaczek

UZASADNIENIE

Obecnie obowiązujące regulacje rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. poz. 367, z późn. zm.) określając krąg podmiotów, które mają możliwość zawarcia umowy zamiany nieruchomości z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa (KOWR) wskazują, że są nimi wyłącznie rolnicy, tj. zgodnie z § 2 pkt 2 rozporządzenia, osoby podlegające ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników.

W praktyce występuje jednak wiele przypadków, w których zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa mogłoby nastąpić poprzez zamianę, na podstawie której osoba fizyczna (a więc nie tylko rolnik w rozumieniu obecnie obowiązujących przepisów rozporządzenia), osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, przenosiłaby na Skarb Państwa własność nieruchomości (zarówno tej, która ma charakter rolny jak i tej, która nie jest nieruchomością rolną), w zamian za przeniesienie przez KOWR na ten podmiot własności nieruchomości, która w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy jest przeznaczona na cele inne niż rolne, lub w przypadku której w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sposób zagospodarowania i warunków zabudowy terenu na którym ta nieruchomość jest położona określony został jako inny niż rolny, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – która jest położona na terenie określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako niezwiązany z kierunkami i zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Należy zauważyć, że dopuszczenie możliwości zamiany przez KOWR nieruchomości inwestycyjnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa również z podmiotami innymi niż rolnicy (w szczególności z osobami prawnymi, w tym spółkami prawa handlowego), będzie mieć pozytywny wpływ na rozwój gospodarczy kraju. W obecnym stanie prawnym nie jest możliwe np. dokonanie takiej zamiany z podmiotem zarządzającym specjalną strefą ekonomiczną (które to strefy tworzone są w celu realizowania doniosłych z punktu widzenia rozwoju gospodarczego kraju celów, tj. przyspieszenia rozwoju regionów m.in. poprzez przyciąganie nowych inwestycji, rozwój eksportu i tworzenie nowych miejsc pracy). Zainteresowanie nieruchomościami inwestycyjnymi jest bardzo duże i z pewnością w przyszłości ten stan zostanie utrzymany.

- 1) Zmiana wprowadzona w pkt 1 polega na rozszerzeniu katalogu podmiotów uprawnionych do zawierania umów zamiany nieruchomości z KOWR o inne, niż rolnicy osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.
- 2) W pkt 2 wprowadza się przepis § 4 ust. 1 pkt 3 określający, że KOWR dokonuje zamiany nieruchomości na wniosek złożony przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej. W tym przypadku zamiana możliwa będzie jedynie poprzez przeniesienie przez podmiot, który będzie uprawniony na mocy dodawanego przepisu do złożenia wniosku w tym zakresie, własności nieruchomości (zarówno rolnej jak i tej, która nie jest nieruchomością rolną), w zamian za przeniesienie przez KOWR własności nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, która w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy jest przeznaczona na cele inne niż rolne, lub w przypadku której w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sposób zagospodarowania i warunków zabudowy terenu na którym ta nieruchomość jest położona określony został jako inny niż rolny, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – która jest położona na terenie określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako niezwiązany z kierunkami i zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- 3) Zmiana w pkt 3 ma charakter dostosowujący, w związku z dodaniem nowego przepisu § 4 ust. 1 pkt 3.
- 4) Zmiana w pkt 4, oprócz konieczności dostosowania § 7 ust. 1 do zmienionego § 1, określa, w dodanym do § 7 ust. 1a, że różnica wartości zamienianych nieruchomości nie może być większa niż 30% wartości nieruchomości o wyższej wartości spośród nieruchomości podlegających zamianie. Przepis ten ma na celu wyeliminowanie sytuacji, w których zamiana w istocie stanowiłaby sprzedaż.
- 5) Zmiany w pkt 5–7 mają charakter jedynie dostosowujący, w związku z dodaniem w pkt 1 i 2 nowych przepisów.

Przedmiot projektowanego rozporządzenia nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

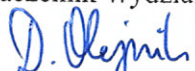
Projekt rozporządzenia nie ma wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorców.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248), projekt rozporządzenia został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

Projekt rozporządzenia nie podlegał procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.), ponieważ rozporządzenie nie zawiera przepisów technicznych.

Projekt rozporządzenia został wpisany do wykazu prac legislacyjnych Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Naczelnik Wydziału

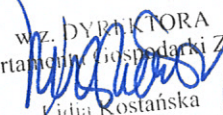

Dominik Olejnik

SPECIALISTA


Dorian Rzeża

ZASTĘPCA DYREKTORA


Mariusz Drozdowski

wz. DYREKTORA
Departament Gospodarki Ziemią

Lidia Kostańska
ZASTĘPCA DYREKTORA

<p>Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Podsekretarz Stanu Rafał Romanowski</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Pan Mariusz Drozdowski, Zastępca Dyrektora Departamentu Gospodarki Ziemią, mariusz.drozdowski@minrol.gov.pl, (22) 623-15-64.</p>	<p>Data sporządzenia 22.08.2019 r.</p> <p>Źródło: Na podstawie upoważnienia zawartego w art. 24 ust. 8 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 817 i poz. 1080)</p>
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Obecnie obowiązujące regulacje rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. poz. 367, z późn. zm.) określają krąg podmiotów, które mają możliwość zawarcia umowy zamiany nieruchomości z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa wskazują, że są nimi wyłącznie rolnicy, tj. zgodnie z § 2 pkt 2 rozporządzenia, osoby podlegające ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników.

W praktyce występuje wiele przypadków, w których zagospodarowanie nieruchomości innych niż rolne wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa mogłoby nastąpić poprzez zamianę tych nieruchomości również z podmiotami innymi niż rolnicy, które zainteresowane są ich wykorzystaniem np. w celach inwestycyjnych.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Zmiana polega na rozszerzeniu katalogu podmiotów uprawnionych do zawierania umów zamiany nieruchomości z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa. Zmiana dopuszcza możliwość dokonania zamiany, na podstawie której osoba fizyczna (a więc nie tylko rolnik w rozumieniu obecnie obowiązujących przepisów rozporządzenia), osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, przenosiłaby na Skarb Państwa własność nieruchomości (zarówno tą, która ma charakter rolny jak i tą, która nie jest nieruchomością rolną), w zamian za przeniesienie przez KOWR na ten podmiot własności nieruchomości, która w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy jest przeznaczona na cele inne niż rolne, lub w przypadku której w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sposób zagospodarowania i warunków zabudowy terenu na którym ta nieruchomość jest położona określony został jako inny niż rolny, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – która jest położona na terenie określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako niezwiązany z kierunkami i zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Brak danych

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa	1		Rozporządzenie umożliwi dokonywanie zamiany z większą niż dotychczas liczbą podmiotów.
Osoby fizyczne inne niż rolnicy, osoby prawne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej	Trudna do oszacowania		Rozporządzenie umożliwi dokonywanie zamiany z większą niż dotychczas liczbą podmiotów.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt zostanie skonsultowany ze wskazanymi niżej podmiotami:

- Rada Dialogu Społecznego,
- Rada Dialogu Społecznego w Rolnictwie,
- Krajowa Rada Izb Rolniczych,
- Federacja Związków Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych,
- NSZZ „Solidarność”,
- Związek Zawodowy Rolnictwa „Samoobrona”,
- Związek Zawodowy Rolników „Ojczyzna”,
- Związek Zawodowy Centrum Narodowe Młodych Rolników,
- Związek Zawodowy Pracowników Rolnictwa w RP,
- Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych Rolników i Organizacji Rolniczych,
- Ogólnopolskie Stowarzyszenie Dzierżawców i Administratorów Nieruchomości Rybackich Skarbu Państwa,
- Związek Zawodowy Rolników Rzeczypospolitej „Solidarni”,
- Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
- Krajowa Rada Spółdzielcza,
- Związek Pracodawców Business Centre Club
- Związek Rzemiosła Polskiego,
- Konfederacja Lewiatan,
- Niezależny Samorządny Związek Zawodowy Rolników Indywidualnych „Solidarność”,
- Krajowy Związek Grup Producentów Rolnych,
- Forum Związków Zawodowych,
- Federacja Branżowych Związków Producentów Rolnych,
- Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych,
- Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej,
- Związek Zawodowy Rolnictwa i Obszarów Wiejskich „Regiony”,
- Związek Zawodowy Wsi i Rolnictwa „Solidarność Wiejska”,
- Polski Związek Zawodowy Rolników,
- Związek Przedsiębiorców i Pracodawców,
- Polski Związek Pracodawców-Uslugodawców Rolnych,

- Rada Krajowa Federacji Konsumentów,
- Polskie Towarzystwo Rolnicze,
- Krajowa Izba Gospodarcza Komitet Rolnictwa i Obrotu Rolnego KIG,
- Federacja Związków Kółek i Organizacji Rolniczych RP,
- Biuro Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wydatki ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Źródła finansowania	Brak											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wydanie rozporządzenia nie spowoduje skutków finansowych dla budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego.											

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców, a zwłaszcza mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, oraz sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych

		Skutki							
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)	
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa	0	0	0	0	0	0	0	
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	0	0	0	0	0	0	0	
	sytuacja ekonomiczna i społeczna rodziny	0	0	0	0	0	0	0	
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Proponowana zmiana rozszerzy możliwość nabywania przez podmioty z tego sektora nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonych pod inwestycje, a co za tym idzie umożliwi tym podmiotom ich dalszy rozwój gospodarczy.							
	sektor mikro-, małych i średnich	Proponowana zmiana rozszerzy możliwość nabywania przez podmioty z tego sektora nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu							

	przedsiębiorstw	Państwa, przeznaczonych pod inwestycje, a co za tym idzie umożliwi tym podmiotom ich dalszy rozwój gospodarczy.
	sytuacja ekonomiczna i społeczna rodziny	Brak wpływu
	osoby niepełnosprawne oraz osoby starsze	Brak wpływu
Niemierzalne		
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu		
<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).		<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:		<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.		<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
Komentarz:		
9. Wpływ na rynek pracy		
Brak wpływu.		
10. Wpływ na pozostałe obszary		
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne	<input type="checkbox"/> demografia <input checked="" type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	Wprowadzone zmiany pozwolą na zawieranie przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa umów zamiany z większą liczbą podmiotów niż dotychczas.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Rozwiązanie problemu opisanego w punkcie 1 nastąpi w dniu wejścia w życie projektowanego rozporządzenia.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Funkcjonowanie projektowanych przepisów będzie oceniane poprzez bieżące stosowanie przepisów rozporządzenia.		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		
Brak		