

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROLNICTWA I ROZWOJU WSI¹⁾**

z dnia..... 2008 r.

w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości

Na podstawie art. 24 ust. 8 i 9 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa warunki i tryb zawierania umów zamiany nieruchomości, na mocy których rolnicy przenoszą na Skarb Państwa własność nieruchomości w zamian za przeniesienie przez Agencję Nieruchomości Rolnych, zwaną dalej „Agencją”, własności nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, zwanego dalej „Zasobem”, na tych rolników.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) gospodarstwie rolnym - rozumie się przez to gospodarstwo rolne, określone w przepisach o podatku rolnym, którego właścicielem lub współwłaścicielem jest wyłącznie rolnik;
- 2) rolniku - rozumie się przez to osobę podlegającą ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników;
- 3) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;

4) hektarze przeliczeniowym - rozumie się przez to hektar przeliczeniowy ustalany na podstawie przepisów o podatku rolnym.

§ 3. Zamianą mogą być objęte wyłącznie nieruchomości wolne od wszelkich obciążeń, z wyjątkiem służebności gruntowych.

§ 4. 1. Agencja może dokonać zamiany:

- 1) jeżeli w jej wyniku ulegnie likwidacji gospodarstwo rolne stanowiące własność rolnika co najmniej przez 5 lat, położone na terenie województw, w których średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego jest mniejsza niż 5 ha, i zostanie utworzone przez tego rolnika gospodarstwo rolne na terenie innych województw oraz nastąpi odpowiednia zmiana stałego miejsca zamieszkania rolnika;
- 2) na wniosek rolnika, jeżeli w jej wyniku zapobiegnie się zmniejszeniu powierzchni gospodarstwa rolnego w związku z przeznaczeniem nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. Powierzchnia gospodarstwa rolnego utworzonego w wyniku zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 1, nie może być mniejsza niż średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego w danym województwie i nie większa niż 10-krotność tej średniej, ustalonej według danych Głównego Urzędu Statystycznego, obowiązującej w dniu zawarcia umowy zamiany.

3. Do pięcioletniego okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zalicza się rolnikowi okres, w którym gospodarstwo rolne stanowiło własność:

- 1) jego spadkodawcy lub
- 2) osoby, która przekazała swoje gospodarstwo rolne rolnikowi w związku z nabyciem prawa do rolniczej emerytury lub renty.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, uważa się za spełniony, jeżeli przed nabyciem prawa własności gospodarstwa rolnego rolnik pracował w tym gospodarstwie i podlegał z tego tytułu ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników.

§ 5. 1. Wartość zamienianych nieruchomości ustala się według zasad określonych w art. 30 ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Przy ustalaniu wartości nieruchomości stanowiącej własność rolnika objętej zamianą, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, nie uwzględnia się jej przeznaczenia na cele publiczne.

§ 6. 1. Zamianę, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, uważa się za ekwiwalentną, jeżeli w zamian za przeniesienie własności 1 ha przeliczeniowego gruntu rolnego na Skarb Państwa Agencja przenosi 10 ha przeliczeniowych gruntu rolnego na własność rolnika.

2. Zamianę, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, uważa się za ekwiwalentną, jeżeli wartość zamienianych nieruchomości jest równa.

3. Wartość hektara przeliczeniowego ustala się, dzieląc wartość gruntów rolnych podlegających zamianie przez liczbę hektarów przeliczeniowych.

§ 7. 1. Różnica wartości zamienianych nieruchomości podlega dopłacie, do której uiszczenia obowiązani są odpowiednio rolnik albo Agencja.

2. Przy ustalaniu wysokości dopłaty z tytułu różnicy wartości nieruchomości zamienianych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1, bierze się pod uwagę wyłącznie wartość nadwyżki powierzchni tych nieruchomości wyrażonej w hektarach przeliczeniowych ponad powierzchnię uznaną za ekwiwalentną stosownie do § 6 ust. 1 oraz wartość części składowych zamienianych nieruchomości.

3. W wypadku sprzedaży nieruchomości lub jej części otrzymanej w wyniku zamiany, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, przed upływem 5 lat od dnia zawarcia umowy zamiany, rolnik jest zobowiązany do wpłaty na rzecz Agencji 9/10 ceny uzyskanej za każdy hektar przeliczeniowy. Wpłata ta nie może być niższa niż 9/10 wartości tej nieruchomości ustalonej zgodnie z ust. 2, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Obowiązek wpłacenia na rzecz Agencji części ceny, o której mowa w ust. 3, nie obejmuje sprzedaży części nieruchomości objętej dopłatą.

§ 8. Koszty ustalenia wartości zamienianych nieruchomości ponoszą ich właściciele.

§ 9. 1. Wysokość oprocentowania niespłaconej należności z tytułu dopłaty ustala się według zasad obowiązujących przy sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu.

2. Dopłatę na rzecz rolnika z tytułu różnicy wartości zamienianych nieruchomości Agencja uiszcza w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy zamiany.

§ 10. 1. Dla nieruchomości przeznaczonych do zamiany Agencja sporządza wykaz zawierający dane, o których mowa w art. 28 ust. 2 ustawy, i ogłasza go w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

2. Po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia wykazu, o którym mowa w ust. 1, Agencja ogłasza w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości, w której położona jest nieruchomość, o zamiarze zamiany tej nieruchomości. W wypadku zamiany, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, o zamiarze zamiany nieruchomości ogłasza się także w prasie obejmującej swym zasięgiem województwa, w których średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego jest mniejsza niż 5 ha, oraz w siedzibach ośrodków doradztwa rolniczego obejmujących zasięgiem działania te województwa.

3. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 2, powinno zawierać w szczególności:

- 1) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oraz rodzaj użytków i ich klasy, według danych z ewidencji gruntów;
- 2) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 3) opis budynków i innych części składowych nieruchomości;
- 4) wartość nieruchomości;
- 5) wskazanie rodzaju zamiany;
- 6) termin oględzin oferowanych nieruchomości;
- 7) wymogi, jakie powinny spełniać oferty rolników, oraz miejsce i termin ich składania, nie krótszy niż 30 dni, licząc od dnia ogłoszenia;
- 8) kryteria wyboru oferty.

4. W wypadku zamiany, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, ogłoszenie powinno również zawierać:

- 1) określenie powierzchni nieruchomości w hektarach przeliczeniowych;
- 2) wartość jednego hektara przeliczeniowego;
- 3) wskazanie województw, z których rolnicy mogą składać oferty.

§ 11. 1. Oferta rolnika, o której mowa w § 10 ust. 3 pkt 7, powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres rolnika;

- 2) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oferowanej do zamiany oraz rodzaj użytków i ich klasy, według danych z ewidencji gruntów;
- 3) opis budynków i innych części składowych nieruchomości;
- 4) proponowany termin oględzin oferowanej do zamiany nieruchomości.

2. Do oferty należy dołączyć:

- 1) dokument potwierdzający prawo własności nieruchomości, a jeśli jest dla niej założona księga wieczysta - odpis księgi wieczystej;
- 2) aktualny wypis z rejestru ewidencji gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej.

§ 12. 1. W razie złożenia kilku ofert na te same nieruchomości, Agencja powołuje komisję w celu dokonania wyboru oferty, na podstawie kryteriów, o których mowa w § 10 ust. 3 pkt 8.

2. W wypadku zamiany, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, Agencja zaprasza do udziału w komisji przedstawiciela podmiotu właściwego do pozyskiwania gruntów na realizację celów publicznych, a w pozostałych wypadkach - przedstawiciela gminy, ośrodka doradztwa rolniczego i izby rolniczej.

3. W razie złożenia jednej oferty o jej przyjęciu decyduje Agencja.

§ 13. 1. Agencja zatwierdza kandydata wybranego przez komisję, o której mowa w § 12 ust. 1.

2. Agencja ustala termin zawarcia umowy zamiany, który nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia zatwierdzenia wyboru oferty.

3. W umowie określa się termin przekazania nieruchomości.

4. W wypadku gdy rolnik bez uzasadnionej przyczyny nie stawił się w wyznaczonym terminie i miejscu zawarcia umowy, Agencja może odstąpić od zawarcia umowy zamiany nieruchomości.

§ 14. Z przekazania nieruchomości sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 15. Traci moc rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 22 lutego 2000 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz.288).

§ 16. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 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).

Uzasadnienie

Projektowane rozporządzenie stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 24 ust. 8 i 9 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700), które zobowiązuje ministra właściwego do spraw rozwoju wsi do określenia w drodze rozporządzenia, warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości. Zgodnie z art. 24 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy zamiana nieruchomości jest jedną z form gospodarowania przez Agencję Nieruchomości Rolnych Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Obecnie szczegółowe warunki i tryb dokonywania zamiany nieruchomości uregulowane są w rozporządzeniu Ministra Skarbu Państwa z dnia 22 lutego 2000 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 288).

Zmiana organu właściwego do wydania niniejszego rozporządzenia wprowadzona 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 rozporządzenia ministra właściwego do spraw rozwoju wsi w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości oparty został na tekście dotychczas obowiązującego rozporządzenia, w którym wprowadzono niżej wymienioną zmianę.

W § 9 skreślono pkt 1, który stanowił, iż dopłatę na rzecz Agencji z tytułu różnicy wartości nieruchomości można rozłożyć na roczne lub półroczne raty na okres nie przekraczający 15 lat od dnia zawarcia umowy zamiany. Zmiana ta spowodowana jest tym, iż przepis ten, ma marginalne zastosowanie, ponadto kwota różnicy wartości zamienianych nieruchomości jest niewielka, nie ma zatem potrzeby rozkładania jej na raty.

W rozporządzeniu określono szczegółowo:

- 1) warunki i procedurę dokonywania zamiany;

2) warunki, w których zamianę uznaje się za ekwiwalentną z tym, że grunt rolny stanowiący własność osoby podlegającej przepisom o ubezpieczeniu społecznym rolników może być zamieniony na grunt rolny Zasobu o większej powierzchni, nie większej jednak niż dziesięciokrotnie licząc w hektarach przeliczeniowych;

3) warunki i tryb dokonywania rozliczeń w przypadku nie ekwiwalentnej zamiany gruntu (dotyczy tylko powierzchni).

Ponadto realizacja przepisów niniejszego rozporządzenia nie wiąże się z udzielaniem pomocy publicznej, gdyż uznaje się, że nieruchomości zamieniane mają ekwiwalentną wartość, nawet w przypadku różnic w ich powierzchni. Sposób określenia wartości zamienianych nieruchomości jest ustalany według cen rynkowych. Projekt rozporządzenia zawiera bowiem w tej kwestii odesłanie do art. 30 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zgodnie z treścią którego cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości, określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Projekt rozporządzenia celem uzyskania pewności prawnej zostanie zgłoszony do Komisji Europejskiej.

Projekt rozporządzenie 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 zostanie umieszczony w Biuletynie informacji publicznej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414). Projekt rozporządzenia jest ujęty w programie prac legislacyjnych Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na lipiec-grudzień 2008 r.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI (OSR)

1. Podmioty, na które oddziałuje rozporządzenie

Projektowane rozporządzenie będzie oddziaływać na Agencję Nieruchomości Rolnych oraz na rolników dokonujących zamiany nieruchomości z Agencją.

2. Konsultacje społeczne

Projektowane rozporządzenie zostanie skonsultowane z:

- Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego,
- Krajową Radą Izb Rolniczych,
- Federacją Związków 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 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 rozporządzenia na rynek pracy

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

5. Wpływ 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 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