

# Zmiany w sprzedaży gruntów ornych: grunty Skarbu Państwa

**Autor:** Beata Kozłowska

**Data:** 7 maja 2016



## Kto i jakie grunty może teraz kupić od Skarbu Państwa? Oto wyjaśnienia Agencji Nieruchomości Rolnych.

– Od 30 kwietnia 2016 r. obowiązują nowe zasady sprzedaży gruntów rolnych, stanowiących zarówno Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa jak i gruntów rolnych prywatnych – przypomina biuro prasowe ANR. Dlatego agencja przygotowała podstawowe wiadomości w tej sprawie.

### Jakich gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie dotyczy ustawa o wstrzymaniu sprzedaży? – art. 2. Ust. 1 Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży

1. Nieruchomości i ich części przeznaczonych w:

- miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lub
- ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
  - na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra

biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo-rekreacyjne, lub

Sprzedaż innych gruntów Zasobu może nastąpić za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

1. Nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych, lub
2. domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych, lub
3. nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha.

Sprzedaż innych gruntów Zasobu może nastąpić za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

### **Kto może być dopuszczony do przetargu na zakup gruntów rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa? – art. 29 ust. 3b Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa**

- a. rolnicy indywidualni, w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą lub
- b. osoby posiadające kwalifikacje rolnicze określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzające utworzyć gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tych przepisów, lub
- c. pracownicy zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne, lub
- d. rolnicy, którzy po dniu 31 grudnia 1991 r. sprzedali Skarbowi Państwa nieruchomości niezbędne na cele publiczne, lub
- e. członkowie rolniczych spółdzielni produkcyjnych postawionych w stan likwidacji lub upadłości, zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne, lub
- f. repatrianci w rozumieniu przepisów o repatriacji, przybyli do Rzeczypospolitej Polskiej nie wcześniej niż 6 lat przed dniem przetargu, lub
- g. spółki prawa handlowego, w których 100% akcji albo udziałów należy do pracowników zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz, że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.

### **Kto to jest rolnik indywidualny? – art. 29 ust. 3b pkt. 1–2 Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa**

- osoba fizyczna, osobiście prowadząca działalność,
- właściciel/użytkownik wieczysty/samoistny posiadacz/dzierżawca nieruchomości rolnej
- łączna powierzchnia użytków rolnych nie może przekraczać 300 ha
- osoba posiadająca kwalifikacje rolnicze
- od co najmniej 5 lat zamieszkuje w gminie, na obszarze której jest położona nieruchomość rolna wchodząca w skład gospodarstwa rolnego
- prowadząca przez okres co najmniej 5 lat osobiście to gospodarstwo (jeżeli osoba fizyczna ma nie więcej niż 40 lat w dniu ogłoszenia wykazu brak jest obowiązku 5 letniego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego)



Od 30 kwietnia 2016 r. obowiązują nowe zasady sprzedaży gruntów rolnych.

W przetargach będą mogły też wziąć osoby, którym pod względem kwalifikacji zawodowych, przyznano pomoc finansową w ramach PROW na lata 2007–2013 oraz PROW 2014–2020 (tzw. Młody Rolnik), a termin uzupełnienia tych kwalifikacji jeszcze nie minął.

### **Kto nie może być nabywcą nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa? – art. 29 ust. 3ba, 3 bb, 3 bc Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa**

- Nabywcą nie może być osoba, która naruszyła jedną z niżej wymienionych przesłanek:
- Podmiot przeniósł własność nieruchomości rolnej nabytej z Zasobu w okresie 15 lat od dnia nabycia nieruchomości i nie prowadził na niej w tym okresie działalności (**osoby fizyczne muszą prowadzić tę działalność osobiście**).
- Podmiot ustanowił w okresie wskazanym w pkt. a) hipotekę na nieruchomości nabytej z Zasobu na rzecz innych podmiotów niż ANR.
- Podmiot nie zapłacił kwoty równej 40% ceny sprzedaży w przypadku: określonym w pkt. a )

i b) albo w sytuacji niezłożenia prawdziwego oświadczenia o pochodzeniu środków finansowych na nabycie nieruchomości i o nie zawarciu umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.

Kim jest rolnik indywidualny?

- W dniu opublikowania wykazu posiadał udziały lub akcje w spółkach prawa handlowego, będących właścicielami nieruchomości rolnych lub w spółce zależnej od takiej spółki, z wyjątkiem akcji dopuszczonych do obrotu na rynku giełdowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
- W przetargu nie może brać udziału podmiot, który ma zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec ANR, SP, jst, ZUS, KRUS, z wyjątkiem przypadków gdy podmiot ten uzyskał zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu.
- W przetargu nie może brać udziału podmiot, który władał lub włada nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania ANR nieruchomości tych nie opuścił.

**Jakie warunki musi spełnić nabywca nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa? – art. 29 a-29 c Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa**

- Obowiązek nieprzenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od

dnia nabycia.

- Obowiązek prowadzenia działalności rolniczej na nieruchomości w **okresie 15 lat od nabycia** (os. fiz. – obowiązek osobistego prowadzenia działalności).
- **Zakaz ustanawiania przez 15 lat** od dnia nabycia nieruchomości hipoteki na rzecz innych podmiotów niż ANR.
- Sankcja: obowiązek zapłaty kwoty **w wysokości 40% ceny sprzedaży**.
- Wyjątki od zastosowania w/ sankcji jest przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu na rzecz zstępnego lub przysposobionego, a w przypadku ich braku – na krewnego w linii bocznej albo pisemna zgoda ANR na zbycie.

Od 30 kwietnia 2016 r. obowiązują nowe zasady sprzedaży gruntów rolnych, stanowiących zarówno Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa jak i gruntów rolnych prywatnych.

Biuro Prasowe ANR

ANR może wyrazić zgodę na:

– **przeniesienie własności nieruchomości nabytej z Zasobu gdy nabywcą jest osobą fizyczna**

- a. Zamierzającą powiększyć gosp. rodzinne albo
- b. osiadającą kwalifikacje rolnicze w rozumieniu przepisów o UKUR i zamierzającą utworzyć gosp. rodzinne albo
- c. której przyznano pomoc dla młodych rolników

– **ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu w przypadku gdy hipoteka ma stanowić zabezpieczenie spłaty zaciągniętego kredytu na:**

- a. Zakup nieruchomości rolnej na powiększenie gospodarstwa rodzinnego
- b. Zakup inwentarza żywego lub maszyn i urządzeń służących do prowadzenia gosp. rodzinnego
- c. Budowę, rozbudowę, lub modernizację budynków służących prowadzenia produkcyjno-rolniczej
- d. Odbudowę budynków zniszczonych w wyniku zdarzeń losowych
- e. Realizację przedsięwzięcia na które jest udzielana pomoc ze środków publicznych w związku z zaistniałymi zdarzeniami losowymi

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz, że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.

**Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa powyżej, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.**