



PREZES RADY MINISTRÓW

Warszawa /elektroniczny znacznik czasu/

DKPL.WK.0610.2.21.2021.AMU(12)

RM-0610-20-21

UD153

Pani Elżbieta WITEK

Marszałek Sejmu

Szanowna Pani Marszałek,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi projekt ustawy o zmianie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Z poważaniem,

Mateusz Morawiecki

Prezes Rady Ministrów

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw

Art. 1. W ustawie z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 869) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. W okresie 10 lat od dnia wejścia w życie ustawy wstrzymuje się sprzedaż nieruchomości, ich części oraz udziałów we współwłasności nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.”;

2) w art. 2:

a) w ust. 1 w pkt 4 kropkę zastępuje się przecinkiem, dodaje się wyraz „lub” i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) udziałów we współwłasności nieruchomości, o których mowa w pkt 1–4.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości, ich części lub udziałów we współwłasności nieruchomości, innych niż wymienione w ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi.”,

c) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. We wniosku o wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 2, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w szczególności wskazuje, jakie względy społeczno-gospodarcze uzasadniają sprzedaż nieruchomości, ich części lub udziałów we współwłasności nieruchomości.”,

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Sprzedaż nieruchomości, ich części lub udziałów we współwłasności nieruchomości, innych niż wymienione w ust. 1, bez zgody, o której mowa w ust. 2, w okresie 10 lat od dnia wejścia w życie ustawy, jest nieważna.”.

Art. 2. Do wniosków Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 maja 2021 r.

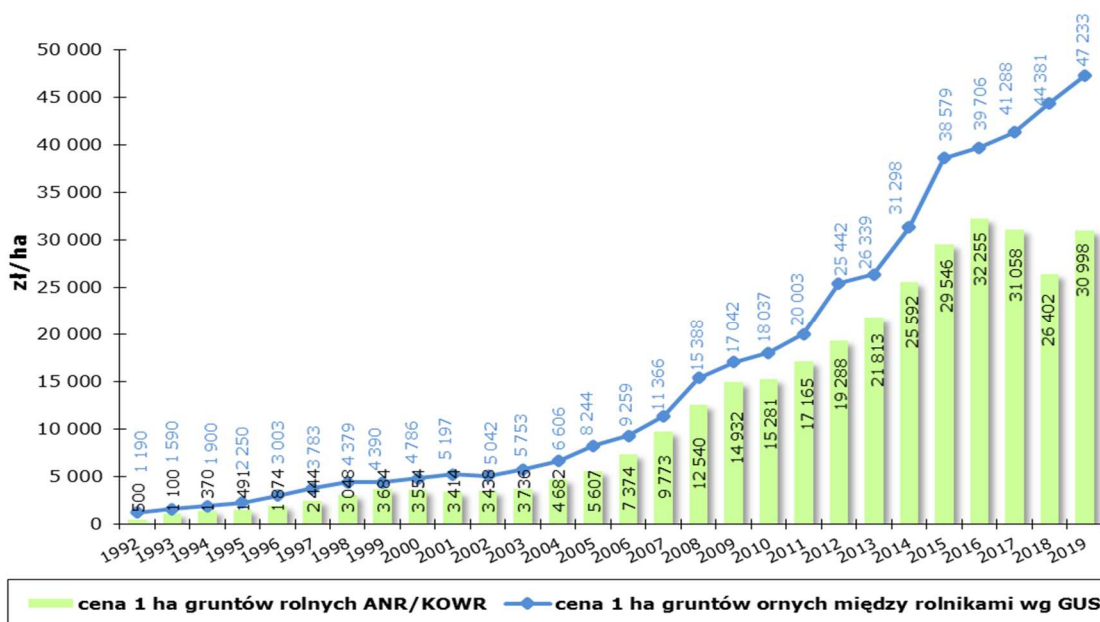
UZASADNIENIE

Ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 869), zwaną dalej „ustawą”, wstrzymano na okres 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy sprzedaż nieruchomości rolnych albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, zwanego dalej „Zasobem”. Wskazany okres wstrzymania sprzedaży nieruchomości rolnych upływa z dniem 30 kwietnia 2021 r.

Celem wstrzymania sprzedaży nieruchomości rolnych z Zasobu było zahamowanie silnej tendencji wzrostowej cen sprzedaży gruntów rolnych oraz przeciwdziałanie spekulacyjnemu wykupowaniu nieruchomości rolnych przez osoby krajowe i zagraniczne, które nie gwarantuje zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze. Jak wynika ze Sprawozdania z działalności Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w 2019 r., średnie ceny sprzedaży gruntów Zasobu w ostatnich latach kształtowały się następująco: 2012 r. – 19 283 zł/ha, 2013 r. – 21 813 zł/ha, 2014 r. – 25 592 zł/ha, 2015 r. – 29 546 zł/ha, 2016 r. – 32 255 zł/ha, 2017 r. – 31 058 zł/ha, 2018 r. – 26 402 zł/ha, 2019 r. – 30 998 zł/ha. Jak wynika zatem z powyższego zestawienia, w okresie od dnia wejścia w życie ustawy do końca 2019 r. (a więc w perspektywie prawie 4-letniej), założony przez ustawodawcę cel został osiągnięty, tj. wzrost cen gruntów rolnych Zasobu został zahamowany. Analizując przedstawione dane, nie sposób jednak nie zwrócić uwagi na wyraźny, choć dużo wolniejszy niż przed 2016 r., wzrost średnich cen sprzedaży gruntów rolnych Zasobu uzyskanych w 2019 r. w porównaniu do 2018 r. (wzrost o ponad 4500 zł/ha). Niemniej jednak zarówno w 2017 r., jak i w 2018 r. nastąpił spadek tych cen, a średnia cena z 2019 r. wróciła do poziomu z 2017 r., w dalszym ciągu będąc na niższym poziomie niż w 2016 r. Zatem, aby nie dopuścić do ewentualnego dalszego wzrostu ww. cen, niezbędne jest wprowadzenie odpowiednich rozwiązań prawnych, które pozwolą na zminimalizowanie lub całkowite wyeliminowanie pojawiającego się zagrożenia związanego z możliwością rozwoju tego niekorzystnego zjawiska. Optymalnym rozwiązaniem w tym zakresie jest przedłużenie okresu wstrzymania sprzedaży nieruchomości Zasobu o kolejne 5 lat. Tak ustalony okres pozwoli na stabilizację cen sprzedaży ww. gruntów, gwarantując jednocześnie, że w dłuższej perspektywie czasowej nie dojdzie do ponownych gwałtownych wzrostów.

Należy ponadto wskazać, że w latach 2016–2019 w cenach uzyskiwanych w transakcjach sprzedaży gruntów rolnych zawartych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nastąpiła stabilizacja, natomiast w cenach uzyskiwanych w transakcjach sprzedaży na rynku prywatnym utrzymywała się tendencja wzrostowa.

W 2019 r. uzyskano za 1 ha gruntów rolnych Zasobu średnią cenę w wysokości 30 998 zł. Od 2004 r. do 2016 r. średnie roczne ceny uzyskiwane za grunty rolne Zasobu miały wyraźną tendencję rosnącą. Dotyczyło to wszystkich grup obszarowych i regionów kraju. W latach 2017 i 2018 nastąpił spadek cen – w 2017 r. o 4% w porównaniu z 2016 r., a w 2018 r. – o 15% w porównaniu z 2017 r. Natomiast w 2019 r. nastąpił wzrost cen sprzedaży gruntów rolnych o 17% w stosunku do 2018 r. Wpływ na uzyskaną średnią cenę 31 tys. zł/ha miały sprzedane nieruchomości o powierzchni od 100 do 300 ha oraz od 10 do 100 ha. Średnia powierzchnia przypadająca na 1 umowę sprzedaży wyniosła 0,96 ha.



Tendencje wzrostowe cen gruntów rolnych występują w obrocie prywatnym. Jak wynika z informacji Głównego Urzędu Statystycznego, ceny użytków rolnych wynosiły w 2019 r. średnio w kraju 46 240 zł/ha (od 26 721 zł/ha w woj. zachodniopomorskim do 60 255 zł/ha w woj. opolskim), w tym za grunty orne 47 233 zł/ha. Wzrost cen sprzedaży użytków rolnych w obrocie prywatnym w 2019 r. w porównaniu z 2018 r. wyniósł 7%.

Z porównania danych Głównego Urzędu Statystycznego i Agencji Nieruchomości Rolnych zamieszczonych w załączonej tabeli wynika, że średnie ceny gruntów ornych w

obrocie prywatnym w latach 1992–2005 były o 40–50% wyższe niż średnie ceny gruntów rolnych uzyskiwane przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Od 2006 r. różnica ta zmalała i utrzymuje się na poziomie 20–30%. Przy analizie powyższych danych należy mieć na uwadze, że w skład średniej ceny gruntów rolnych uzyskiwanej przez Agencję Nieruchomości Rolnych wchodziły ceny gruntów ornych, łąk, pastwisk i nieużytków. Natomiast Główny Urząd Statystyczny do 2004 r. podawał dane dotyczące średnich cen tylko gruntów ornych, a od 2005 r. podaje średnie ceny oddzielnie dla gruntów ornych i łąk (w załączonej tabeli podano ceny gruntów ornych według Głównego Urzędu Statystycznego). W 2019 r. średnia cena za grunty orne w obrocie prywatnym wyniosła 47 233 zł/ha.

Należy podkreślić, że sprzedaż nieruchomości Zasobu, mimo jej wstrzymania, jest możliwa w stosunku do nieruchomości określonych w art. 2 ust. 1 ustawy, tj.:

- 1) nieruchomości i ich części przeznaczonych w:
 - a) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub
 - b) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lub
 - c) 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
- 2) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych, lub
- 3) domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych, lub
- 4) nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha.

Ponadto zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy sprzedaż innych niż wymienione w ust. 1 nieruchomości jest możliwa za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi. Należy zaznaczyć, że przepis ten oddziałuje bezpośrednio wyłącznie na Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (a nie na zakres praw innych podmiotów), który ostatecznie samodzielnie decyduje o

przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży. Należy podkreślić, że również w tym przypadku sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład Zasobu odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 2243). Nie ma tu zatem mowy o nieograniczonej możliwości podejmowania decyzji przez organy władzy wykonawczej w zakresie dysponowania tymi nieruchomościami. Warto podkreślić, że zasady i tryb sprzedaży nieruchomości określone w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa miałyby zastosowanie również w przypadku braku wstrzymania tej sprzedaży.

Wraz z wejściem w życie ustawy dzierżawa zyskała status podstawowego sposobu zagospodarowania nieruchomości rolnych Zasobu. Stała się ona podstawową formą rozdysponowania (nietrwałego) nieruchomości rolnych Zasobu, ponieważ dzierżawa państwowych gruntów jest stosunkowo niedroga w porównaniu do kosztów nabycia nieruchomości i dlatego pozwala rolnikom na nieangażowanie kapitału w zakup ziemi, dając im możliwość przeznaczenia tego kapitału na dokonywanie inwestycji w prowadzone gospodarstwa. Państwo zaś może jako przewidywalny partner prowadzić politykę wspierania rolników, mając do dyspozycji stały przychód, który w istocie i tak w dużej mierze służy finansowaniu wprowadzanych i stosowanych mechanizmów pomocowych, a więc jest redystrybuowany wśród rolników w sytuacjach występowania np. niekorzystnych zjawisk atmosferycznych (w ostatnich latach szczególnie suszy). Państwo zachowuje przy tym, jako właściciel ziemi oddawanej w dzierżawę, możliwość dokonywania weryfikacji prawidłowości sposobu jej użytkowania przez dzierżawców. W przypadku więc przedłużenia okresu wstrzymania sprzedaży nieruchomości Zasobu o kolejne 5 lat rolnicy będą mogli posiadane środki pieniężne przeznaczyć na inwestycje w prowadzone gospodarstwa, a nie angażowanie ich w zakup ziemi.

Należy zauważyć, że obszar gruntów pozostających w Zasobie, według stanu na dzień 31 sierpnia 2020 r., wynosił ogółem 1 362 472 ha, z czego grunty oddane w dzierżawę stanowiły 1 067 214 ha. Jak wynika z powyższego, zgodnie z założeniami i intencjami ustawodawcy, które legły u podstaw wprowadzenia w 2016 r. do polskiego porządku prawnego przepisów ustawy, głównym kierunkiem zagospodarowania nieruchomości Zasobu (przez nietrwałe ich rozdysponowanie) stała się i jest nadal dzierżawa. Dzierżawa nieruchomości rolnych cieszy się dużym zainteresowaniem wśród rolników indywidualnych, ponieważ stwarza ona możliwość dogodnego sposobu użytkowania

gruntów i budynków, nie wymagając przy tym angażowania przez dzierżawców znacznych środków finansowych, jak ma to miejsce w przypadku trwałego nabycia nieruchomości. Nabycie gruntów na własność powoduje konieczność skumulowania znacznego kapitału (często pochodzącego z udzielanych przez banki kredytów) z przeznaczeniem na pokrycie całości lub, w przypadku nabycia na raty, znacznej części ceny tego nabycia, co nawet jeżeli nie zamyka, to w znacznym stopniu ogranicza możliwość przeznaczenia środków finansowych na rozwój prowadzonego gospodarstwa, w tym na dokonanie niezbędnych inwestycji. W konsekwencji prowadzi to lub może prowadzić w wielu przypadkach, również ze względu na zaangażowanie kapitału w pokrycie strat związanych z wystąpieniem niekorzystnych zjawisk, np. suszy, do nadmiernego zadłużania się rolników, a co za tym idzie do konieczności wyzbycia się przez nich własności nieruchomości w celu pokrycia istniejącego zadłużenia.

O tym, że dzierżawa cieszy się znacznie większym zainteresowaniem wśród rolników indywidualnych niż sprzedaż świadczą dobitnie m.in. dane dotyczące skuteczności przetargów na rozdysponowanie nieruchomości Zasobu w tych formach. Jako przykład niech posłużą dane będące w posiadaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, z których wynika, że w samym tylko okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 sierpnia 2020 r. odbyło się 3597 przetargów na dzierżawę, których przedmiotem były grunty o łącznej powierzchni 32 997 ha, przy czym rozstrzygnięto 2589 przetargów na dzierżawę gruntów o powierzchni 26 377 ha. W okresie tym skuteczność przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu, mierzona liczbą przetargów rozstrzygniętych w stosunku do przetargów odbytych, wyniosła 72%. Skuteczność przetargów na dzierżawę, mierzona powierzchnią nieruchomości z przetargów rozstrzygniętych do powierzchni zaoferowanej do dzierżawy, wyniosła 80%. Z kolei skuteczność przetargów na sprzedaż nieruchomości z Zasobu jest znacznie niższa. W analogicznym okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 sierpnia 2020 r. odbyło się 17 771 przetargów na sprzedaż nieruchomości Zasobu, obejmujących powierzchnię 11 319 ha, z czego rozstrzygnięto 3534 przetargi na sprzedaż nieruchomości o łącznej powierzchni 2530 ha. W okresie tym skuteczność przetargów na sprzedaż gruntów Zasobu, mierzona liczbą przetargów rozstrzygniętych w relacji do przetargów odbytych, wyniosła 20%. Skuteczność przetargów na sprzedaż, mierzona powierzchnią nieruchomości z przetargów rozstrzygniętych do powierzchni zaoferowanej do sprzedaży, wyniosła 22%.

Jak zatem widać, dotychczasowe doświadczenia wskazują, że dzierżawa jako podstawowa forma gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu jest korzystna dla rolników, a zatem zasadne jest wstrzymanie sprzedaży nieruchomości Zasobu o kolejne 5 lat, tj. do dnia 30 kwietnia 2026 r.

Ponadto, jak wynika ze Sprawozdań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa za lata 2017, 2018 i 2019 oraz raportów z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych za lata 2014, 2015 i 2016, wpływy z gospodarowania mieniem Zasobu w postaci odpłatnego korzystania z tego mienia od lat kształtują się na podobnym, stałym poziomie, a zatem przedłużenie okresu wstrzymania sprzedaży nieruchomości Zasobu nie wpłynie na spadek tych dochodów.

Należy wskazać, że zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy wstrzymanie, o którym mowa w art. 1 ustawy, dotyczy również udziałów we współwłasności nieruchomości. Objęcie projektem ustawy udziałów we współwłasności nieruchomości reguluje tę kwestię, tak aby uniknąć pojawienia się ewentualnych wątpliwości w tym zakresie. Ponadto należy zwrócić uwagę, że w innych przepisach regulujących obrót nieruchomościami rolnymi, np. w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1655, z późn. zm.), kwestia ta została także uregulowana, a zatem proponowana zmiana ma charakter systemowy i służy ujednoliceniu obowiązujących w tym zakresie przepisów.

Proponuje się ponadto doprecyzować, że we wniosku o wyrażenie zgody, o której mowa w art. 2 ust. 2 ustawy, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w szczególności wskazuje, jakie względy społeczno-gospodarcze uzasadniają sprzedaż nieruchomości, ich części lub udziałów we współwłasności nieruchomości. Należy wskazać, że ocena przesłanek społeczno-gospodarczych jest możliwa wyłącznie na podstawie danych przekazanych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, który gospodaruje mieniem Zasobu, a więc posiada pełne informacje w tym zakresie. Do tej pory, w praktyce, przedmiotowe wnioski zawierały takie uzasadnienie, jednak zasadne wydaje się, aby stanowiło ono wymóg formalny tego wniosku, wynikający wprost z przepisu ustawy.

Zarówno przedłużenie okresu wstrzymania sprzedaży nieruchomości Zasobu, jak i objęcie ustawą udziałów we współwłasności nieruchomości nie będzie miało wpływu na stosunki prawne powstałe pod działaniem ustawy w dotychczasowym brzmieniu. Zatem

zamieszczenie w projekcie ustawy przepisów przejściowych w tym zakresie jest niecelowe. Natomiast proponuje się rozstrzygnąć w przepisie przejściowym, że do wniosków Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy, złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Projektowana ustawa jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

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

Projekt ustawy nie wymaga uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym z Europejskim Bankiem Centralnym, o czym stanowi § 39 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).

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 ustawy został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Rządowego Centrum Legislacji.

Projekt nie zawiera przepisów technicznych wymagających notyfikacji w rozumieniu 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.) oraz nie podlega notyfikacji na zasadach przewidzianych w tym rozporządzeniu.

Projekt ustawy został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów.

<p>Nazwa projektu Ustawa o zmianie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw</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 Pan Szymon Giżyński, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Mariusz Drozdowski, Zastępca Dyrektora Departamentu Spraw Ziemi, e-mail: mariusz.drozdowski@minrol.gov.pl, tel. (22) 623-15-64.</p>	<p>Data sporządzenia 01.10.2020 r.</p> <p>Źródło: Monitoring regulacji wprowadzonych ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 869).</p> <p>Nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD153</p>
--	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Dnia 30 kwietnia 2021 r. upłynie okres, na jaki wstrzymano sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób). Należy wskazać, że wraz z wejściem w życie ustawy dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, podstawowym sposobem zagospodarowania nieruchomości Zasobu stała się dzierżawa, a dotychczasowe doświadczenia wskazują, że forma ta jest korzystna dla rolników.

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

Projekt ustawy przewiduje przedłużenie okresu wstrzymania sprzedaży nieruchomości Zasobu o kolejne 5 lat, tj. do dnia 30 kwietnia 2026 r.

Ponadto proponuje się:

- 1) jednoznaczne uregulowanie kwestii wstrzymania sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości, tak aby uniknąć pojawienia się ewentualnych wątpliwości w tym zakresie;
- 2) doprecyzowanie, że we wniosku o wyrażenie zgody, o której mowa w art. 2 ust. 2, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w szczególności wskazuje, jakie względy społeczno-gospodarcze uzasadniają sprzedaż nieruchomości, ich części lub udziałów we współwłasności nieruchomości.

Należy zwrócić uwagę, że w okresie od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw założone przez ustawodawcę cele zostały osiągnięte (zahamowanie wzrostu cen gruntów Zasobu oraz ustanowienie dzierżawy jako podstawowej formy dysponowania nieruchomościami rolnymi Zasobu). Zatem, aby nie dopuścić do zmian w tym zakresie, najwłaściwszym środkiem do osiągnięcia ww. celów jest przedłużenie (tak jak dotychczas w drodze ustawy) okresu wstrzymania sprzedaży nieruchomości Zasobu o kolejne 5 lat. W ocenie projektodawcy nie ma możliwości osiągnięcia celu projektu za pomocą innych środków.

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
Osoby fizyczne (rolnicy) prowadzące indywidualne gospodarstwa rolne oraz osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej prowadzące gospodarstwa rolne	1405,7 tys.	Rocznik Statystyczny Rolnictwa, Warszawa 2018	Możliwość nabycia gruntów rolnych z Zasobu w okresie 10 lat od dnia wejścia w życie ustawy jedynie w uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi przypadkach, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Osoby fizyczne zainteresowane nabyciem nieruchomości rolnych	Kilkadziesiąt tysięcy	Dane statystyczne Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi	Możliwość nabycia gruntów rolnych z Zasobu w okresie 10 lat od dnia wejścia w życie ustawy jedynie w uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi przypadkach, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.
Osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej zainteresowane nabyciem nieruchomości rolnych, w tym spółki prawa handlowego oraz spółdzielnie produkcji rolnej	Kilka tysięcy	Dane statystyczne Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi	Możliwość nabycia gruntów rolnych z Zasobu w okresie 10 lat od dnia wejścia w życie ustawy jedynie w uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi przypadkach, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.
Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Skarb Państwa	1		Ograniczenie możliwości zbywania gruntów rolnych z Zasobu.

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

Projekt został skonsultowany ze wskazanymi niżej podmiotami:

Radą Dialogu Społecznego,
Krajową Radą Izb Rolniczych,
Federacją Związków Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych,
NSZZ „Solidarność”,
Związkiem Zawodowym Rolnictwa „Samoobrona”,
Związkiem Zawodowym Rolników „Ojczyzna”,
Związkiem Zawodowym Centrum Narodowe Młodych Rolników,
Związkiem Zawodowym Pracowników Rolnictwa w RP,
Ogólnopolskim Porozumieniem Związków Zawodowych Rolników i Organizacji Rolniczych,
Ogólnopolskim Stowarzyszeniem Dzierżawców i Administratorów Nieruchomości Rybackich Skarbu Państwa,
Związkiem Zawodowym Rolników Rzeczypospolitej „Solidarni”,
Ogólnopolskim Porozumieniem Związków Zawodowych,
Krajową Radą Spółdzielczą,
Związkiem Pracodawców Business Centre Club,
Związkiem Rzemiosła Polskiego,
Konfederacją Lewiatan,
Niezależnym Samorządnym Związkiem Zawodowym Rolników Indywidualnych „Solidarność”,
Krajowym Związkiem Grup Producentów Rolnych,
Forum Związków Zawodowych,
Federacją Branżowych Związków Producentów Rolnych,
Krajowym Związkiem Rewizyjnym Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych,
Krajowym Związkiem Rolników, Kółek i Organizacji Rolniczych,
Pracodawcami Rzeczypospolitej Polskiej,
Związkiem Zawodowym Rolnictwa i Obszarów Wiejskich „Regiony”,
Związkiem Zawodowym Wsi i Rolnictwa „Solidarność Wiejska”,
Polskim Związkiem Zawodowym Rolników,
Związkiem Przedsiębiorców i Pracodawców,
Polskim Związkiem Pracodawców-Uslugodawców Rolnych,
Radą Krajową Federacji Konsumentów,
Polskim Towarzystwem Rolniczym,
Krajową Izbą Gospodarczą Komitetem Rolnictwa i Obrotu Rolnego KIG,
Federacją Związków Kółek i Organizacji Rolniczych RP,
Biurem Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców,
Federacją Przedsiębiorców Polskich,
NSZZ „Solidarność”,
Ogólnopolskim Porozumieniem Związków Zawodowych.

Zgodnie z § 40 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.), projekt został skonsultowany z ww. podmiotami w terminie nie krótszym niż 14 dni od

dnia udostępnienia tym podmiotom. Z kolei, mając na uwadze odrębne przepisy, takie jak ustawa z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 263) oraz ustawa z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców (Dz. U. z 2019 r. poz. 1809), projekt został skonsultowany z reprezentatywnymi organami związków zawodowych oraz reprezentatywnymi organizacjami pracodawców, ze względu na ważny interes publiczny, w terminie 21 dni. Projekt ustawy wraz z dokumentami dotyczącymi prac nad tym projektem został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248), oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji.

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												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wprowadzane rozwiązania zasadniczo (poza niewielkimi modyfikacjami), nie są rozwiązaniami nowymi, lecz stanowią kontynuację regulacji obowiązujących obecnie w porządku prawnym, bowiem nie wprowadzają do systemu prawnego instytucji wstrzymania sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, a tylko przewidują przedłużenie o kolejne 5 lat okresu wstrzymania tej sprzedaży (a zatem okresu, który już obecnie obowiązuje). Tym samym projektowana ustawa nie spowoduje zasadniczej zmiany w poziomie osiąganym obecnie przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa przychodów i ponoszonych wydatków z tytułu dysponowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu czy to w formie dzierżawy, czy też w formie sprzedaży.											

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	Brak wpływu							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Brak wpływu							
	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		Wprowadzane rozwiązania zasadniczo (poza niewielkimi modyfikacjami), nie są rozwiązaniami nowymi, lecz stanowią kontynuację regulacji obowiązujących obecnie w porządku prawnym, bowiem nie wprowadzają do systemu prawnego instytucji wstrzymania sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, a tylko przewidują przedłużenie o kolejne 5 lat okresu wstrzymania tej sprzedaży (a zatem okresu, który już obecnie obowiązuje). Tym samym ustawa nie spowoduje zasadniczej zmiany w poziomie osiągniętych obecnie przez dzierżawców i nabywców nieruchomości Zasobu przychodów i ponoszonych wydatków z tytułu dzierżawy lub nabycia ww. gruntów.
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 checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input checked="" 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: Projekt ustawy przewiduje m.in., że wstrzymanie sprzedaży nie będzie dotyczyło udziałów we współwłasności nieruchomości, wobec których wstrzymanie to, zgodnie z projektowanymi przepisami (art. 2 ust. 1 pkt 5), nie będzie miało zastosowania. W konsekwencji w przypadkach, w których Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa przeznaczy ww. udziały do sprzedaży, nie będzie wymagane uzyskanie przez niego, tak jak miało to miejsce dotychczas, zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na dokonanie tych czynności. W konsekwencji wpłynie to na zmniejszenie liczby dokumentów i procedur, a także na skrócenie czasu na załatwienie sprawy.		
9. Wpływ na rynek pracy		
Ustawa nie będzie miała wpływu na rynek pracy, w szczególności nie spowoduje ani zwiększenia, ani zmniejszenia zatrudnienia w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa.		
10. Wpływ na pozostałe obszary		
<input checked="" type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input checked="" type="checkbox"/> inne	<input type="checkbox"/> demografia <input checked="" type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	W okresie wstrzymania sprzedaży Skarb Państwa zachowa własność nieruchomości Zasobu, które będzie mógł zbyć w przyszłości, w bardziej sprzyjających warunkach zarówno dla Państwa, jak i dla rolników. Podstawową formą rozdysponowania gruntów Zasobu będzie nadal dzierżawa, która jest korzystna dla rolników i jednocześnie przynosi przychód Skarbowi Państwa.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Wykonanie ustawy będzie następowało przez bieżące jej stosowanie.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Ewaluacja efektów projektu ustawy może nastąpić w okresie 5 lat po wejściu w życie ustawy. Miernikami będą: 1) zwiększenie średniej powierzchni użytków rolnych gospodarstw rodzinnych, co pozwoli w szczególności na potwierdzenie słuszności dokonywanego wprowadzaniem ustawą przedłużenia okresu wstrzymania sprzedaży nieruchomości Zasobu o kolejne 5 lat, a co za tym idzie potwierdzenie obowiązującej zasady wskazującej na dzierżawę jako podstawową formę zagospodarowania gruntów rolnych Zasobu, cieszącą się niesłabnącym zainteresowaniem wśród rolników indywidualnych;		

2) kształtowanie się średnich cen gruntów Zasobu w okresie od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy do dnia 30 kwietnia 2026 r., co pozwoli na stwierdzenie, czy wprowadzone przepisy przełożyły się na zakładane faktyczne ustabilizowanie cen gruntów sprzedawanych z Zasobu.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Brak.

Raport z konsultacji (§ 51 Regulaminu pracy Rady Ministrów)

1. Omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania:

Projekt został skonsultowany ze wskazanymi niżej podmiotami:

- Rada Dialogu Społecznego,
- 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,
- Krajowy Związek Rolników, Kółek i Organizacji Rolniczych,
- 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,
- Federacja Przedsiębiorców Polskich,
- Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych.

Informację zwrotną o niezgłaszaniu uwag otrzymano od:

Brak informacji.

Sugestie lub uwagi zostały nadesłane przez:

1) Niezależny Samorządny Związek Zawodowy Rolników Indywidualnych „Solidarność”

Związek wniósł o wydłużenie okresu wstrzymania sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w stosunku do propozycji zawartej w projekcie z 5 lat do 10 lat oraz pozostawienie na dotychczasowym poziomie 2 ha powierzchni nieruchomości rolnych, wobec których wstrzymanie sprzedaży nie będzie miało zastosowania. Ponadto zgłoszono szereg propozycji zmian w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

Stanowisko Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi: Optymalnym rozwiązaniem jest przedłużenie okresu wstrzymania sprzedaży nieruchomości Zasobu o 5 lat. Po takim okresie możliwa będzie ocena czy założone przez ustawodawcę cele zostały osiągnięte i rozważenie zasadności ewentualnego dalszego przedłużenia okresu wstrzymania sprzedaży.

Należy wskazać, że po uwzględnieniu w toku uzgodnień międzyresortowych uwagi Ministra Infrastruktury, zrezygnowano ze zwiększenia z 2 ha do 5 ha powierzchni nieruchomości rolnych, wobec których wstrzymanie sprzedaży nie będzie miało zastosowania.

Pozostałe postulaty wykraczają poza zakres regulacji procedowanego projektu ustawy o zmianie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

2) Krajowa Rada Izb Rolniczych

3) Wielkopolska Izba Rolnicza

Obydwa podmioty pozytywnie zaopiniowały propozycję przedłużenia okresu wstrzymania sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Wskazały jednak, że należy rozważyć dopuszczenie możliwości wyrażenia zgody przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, na wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, na sprzedaż nieruchomości Zasobu również do tzw. wielkości średniej wojewódzkiej gospodarstwa i innych wyjątkowych przypadków, tj. ze względu na niekorzystne rozłogi czy też ukształtowanie terenu. Niezbędny, w ocenie Rady oraz Izby, jest zapis w procedowanej ustawie o konieczności poparcia wniosku Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa opinią wojewódzkich izb rolniczych i Rad Społecznych działających przy Oddziałach Terenowych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Obydwa podmioty stwierdziły również, że w uzasadnieniu wskazano, iż wzrost cen sprzedaży gruntów został zahamowany, jednak w ostatnich dwóch latach nastąpił wzrost o ponad 4 500 zł/ha. W ich ocenie ceny gruntów rolnych będą rosły, gdyż ich podaż na rynku jest bardzo mała w stosunku do popytu.

Jednocześnie zgłoszono sugestie zmian w przepisach w zakresie wydzierżawiania gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Stanowisko Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi: Zgodnie z art. 2 ust. 2 o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości lub ich części innych niż wymienione w ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi. Zatem zakresem przedmiotowym wyrażanej zgody mogą zostać objęte wszystkie nieruchomości niewymienione w art. 2 ust. 1, w tym nieruchomości rolne o powierzchni powyżej 2 ha.

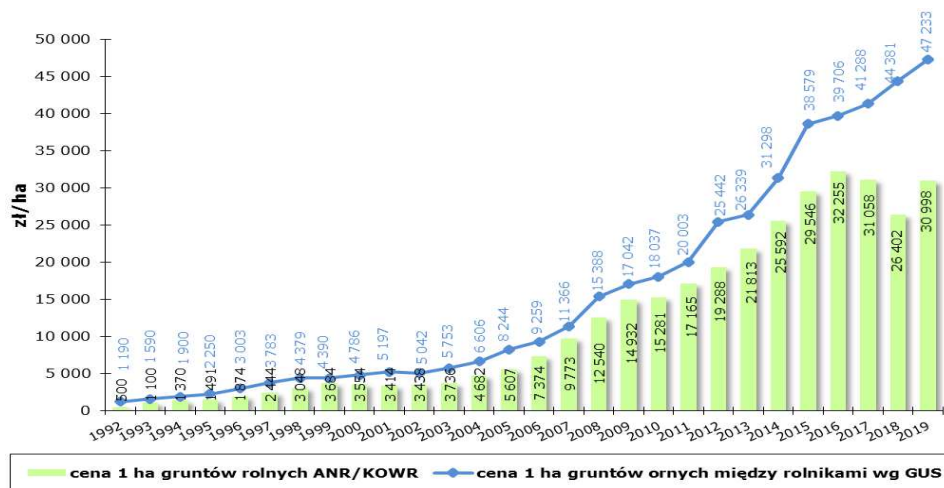
Należy wskazać, że przesłanka uzasadnienia względami społeczno-gospodarczymi stanowi klauzulę generalną i pozwala na ocenę wniosków składanych przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w kontekście konkretnego stanu faktycznego. Nie ma zatem potrzeby wprowadzania dodatkowych przesłanek (np. niekorzystnych rozłogów czy też ukształtowania terenu), ponieważ już obecnie obowiązujące przepisy dają możliwość wyrażenia zgody w takich przypadkach, o ile jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi, ocenianymi w kontekście konkretnego stanu

faktycznego.

Do wniosków składanych do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa załączane są już opinie Rad Społecznych oraz wojewódzkich izb rolniczych (z uwagi na panującą sytuację epidemiologiczną prace Rad Społecznych działających przy Oddziałach Terenowych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zostały zawieszono w związku z czym Krajowy Ośrodek nie występuje obecnie, w okresie panującej pandemii, o ich opinię w tych sprawach). Ponadto należy wskazać, że zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Skarb Państwa powierzył Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Z kolei, zgodnie z art. 5 ust. 2 powołanej ustawy Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne. Wobec powyższego należy wskazać, że to Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa posiada prawo do gospodarowania nieruchomościami Zasobu, zatem niecelowym byłoby wprowadzanie obligatoryjnego wymogu uzyskiwania pozytywnej opinii wojewódzkich izb rolniczych i Rad Społecznych działających przy Oddziałach Terenowych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w tym zakresie.

Odnosząc się natomiast do uwag w zakresie cen gruntów, należy wskazać, że w latach 2016-2019 w cenach uzyskiwanych w transakcjach sprzedaży gruntów rolnych zawartych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nastąpiła stabilizacja, natomiast w cenach uzyskiwanych w transakcjach sprzedaży na rynku prywatnym utrzymywała się tendencja wzrostowa.

W 2019 r. uzyskano za 1 ha gruntów rolnych Zasobu średnią cenę w wysokości 30 998 zł. Od 2004 r. do 2016 r. średnie roczne ceny uzyskiwane za grunty rolne Zasobu miały wyraźną tendencję rosnącą. Dotyczyło to wszystkich grup obszarowych i regionów kraju. W latach 2017 i 2018 nastąpił spadek cen – w 2017 r. o 4% w porównaniu z 2016 r., a w 2018 r. – o 15% w porównaniu z 2017 r. Natomiast w 2019 r. nastąpił wzrost o 17% cen sprzedaży gruntów rolnych w stosunku do 2018 r. Wpływ na uzyskaną średnią cenę 31 tys. zł/ha miały sprzedane nieruchomości o powierzchni od 100 do 300 ha oraz od 10 do 100 ha. Średnia powierzchnia przypadająca na 1 umowę sprzedaży wyniosła 0,96 ha.



Tendencje wzrostowe cen gruntów rolnych występują w obrocie prywatnym. Jak wynika z informacji Głównego Urzędu Statystycznego, ceny użytków rolnych wynosiły w 2019 r. średnio w kraju 46 240 zł/ha (od 26 721 zł/ha w woj. zachodniopomorskim do 60 255 zł/ha w woj. opolskim), w tym za grunty orne 47 233 zł/ha. Wzrost cen sprzedaży użytków rolnych w obrocie prywatnym w 2019 r., w porównaniu z 2018 r., wyniósł 7%.

Z porównania danych Głównego Urzędu Statystycznego i Agencji Nieruchomości Rolnych zamieszczonych w załączonej tabeli, wynika, że średnie ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym w latach 1992 - 2005 były o 40–50% wyższe niż średnie ceny gruntów rolnych uzyskiwane przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Od 2006 r. różnica ta zmalała i utrzymuje się na poziomie 20–30%. Przy analizie powyższych danych należy mieć na uwadze, że w skład średniej ceny gruntów rolnych uzyskiwanej przez Agencję Nieruchomości Rolnych wchodziły ceny gruntów ornych, łąk, pastwisk i nieużytków. Natomiast Główny Urząd Statystyczny do 2004 r. podawał dane dotyczące średnich cen tylko gruntów ornych, a od 2005 r. podaje średnie ceny oddzielnie dla gruntów ornych i łąk, jednak dla kontynuacji porównań w załączonej tabeli podano ceny gruntów ornych według Głównego Urzędu Statystycznego. W 2019 r. średnia cena za grunty orne w obrocie prywatnym wyniosła 47 233 zł/ha.

Pozostałe postulaty wykraczają natomiast poza zakres regulacji procedowanego projektu ustawy o zmianie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

4) Związek Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych

Związek negatywnie ocenił projekt ustawy. Związek wskazał, że poza regulacjami, które powinny chronić przed wyłączeniem z produkcji rolnej dobrej jakościowo klasy gruntów oraz zapobieganiu podziałom gospodarstw rolnych, nie powinny być nakładane dodatkowe

ograniczenia. Ponadto wskazano, że dotychczasowe przepisy nie doprowadziły do istotnego spadku ceny gruntów rolnych zarówno w przypadku państwowej ziemi, jak i w obrocie prywatnym.

Stanowisko Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi: W kontekście uwagi dotyczącej cen gruntów, ocenę w tym zakresie przedstawiono powyżej, w stanowisku wobec uwag Krajowej Rady Izb Rolniczych oraz Wielkopolskiej Izby Rolniczej.

5) Federacja Związków Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych

Federacja negatywnie oceniła projekt ustawy. Federacja wskazała, że po pięciu latach obowiązywania ustawy wprowadzony zakaz sprzedaży państwowej ziemi nie spowodował powiększenia gospodarstw rodzinnych oraz że nie nastąpiło wyhamowanie czy stabilizacja cen gruntów rolnych. W ocenie Federacji przedłużenie wstrzymania sprzedaży gruntów ograniczy jedynie podaż ziemi, co spowoduje dalszy wzrost cen.

Stanowisko Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi: Jak wynika ze Sprawozdania z działalności Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w 2019 r., tylko w tym roku rozstrzygnięto, na rzecz rolników indywidualnych powiększających gospodarstwo rodzinne, przetargi ograniczone na dzierżawę nieruchomości Zasobu o powierzchni 29 396 ha.

W kontekście uwagi dotyczącej cen gruntów, ocenę w tym zakresie przedstawiono powyżej, w stanowisku wobec uwag Krajowej Rady Izb Rolniczych oraz Wielkopolskiej Izby Rolniczej.

6) Krajowa Rada Spółdzielcza

7) Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych

Obydwa podmioty nie wniosły uwag do projektu ustawy, jednakże zgłosiły postulat, aby Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, we współpracy z organizacjami reprezentującymi środowisko rolnicze podjął prace nad przygotowaniem projektu ustawy o dzierżawie rolniczej, zgodnie z oczekiwaniami wielu producentów rolnych.

Stanowisko Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi: Postulat przygotowania projektu ustawy w ww. zakresie, wykracza poza zakres regulacji procedowanego projektu ustawy o zmianie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Skarbu Państwa

oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

2. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym:

Projekt ustawy nie podlegał konsultacjom z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym z Europejskim Bankiem Centralnym.

3. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku:

Projekt ustawy został umieszczony na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny w celu zgłaszania w trakcie trwania prac legislacyjnych zainteresowania w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248).

Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem przedmiotowej ustawy w trybie przepisów ustawy o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa.