

Zarządzenie Nr 10/13
PREZESA AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH
z dnia 18 stycznia 2013 r.
w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

W związku z art. 8 oraz art. 27 – 32 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 30.10.2012 r., poz. 1187), rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżania ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z 18.05.2012 r., poz. 540) oraz rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 grudnia 2011 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz. U. Nr 262, poz. 1567) zarządza się, co następuje:

§ 1

Wprowadza się do stosowania wytyczne w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, stanowiące załącznik do zarządzenia.

§ 2

Za realizację zarządzenia w zakresie powierzonych obowiązków odpowiadają dyrektorzy oddziałów terenowych (filii), a nadzór merytoryczny nad realizacją zarządzenia sprawuje dyrektor Zespołu Gospodarowania Zasobem.

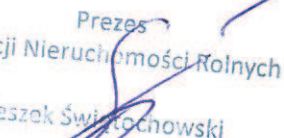
§ 3

Traci moc Zarządzenie Nr 18/12 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 24 lipca 2012r. w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 21 stycznia 2013 roku

Prezes
Agencji Nieruchomości Rolnych
Leszek Świętochowski



Załącznik
do zarządzenia Nr 10/13
Prezesa ANR
z dnia 18 stycznia 2013 r.

**Wytyczne w sprawie sprzedaży nieruchomości
Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa**

1. Sprzedaż nieruchomości Zasobu WRSP prowadzą wyłącznie oddziały terenowe (filie).
2. W odniesieniu do nieruchomości Zasobu WRSP, do sprzedaży których zgodnie z § 15 pkt 1 Statutu Agencji wymagane jest szczególne pełnomocnictwo Prezesa Agencji, obowiązują dodatkowo odrębne wytyczne.
3. Do sprzedaży nie przeznaczają się w szczególności nieruchomości:
 - 1) co do których toczy się postępowanie w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa (art. 56 ust. 2 ustawy),
 - 2) stanowiących grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi i śródlądowymi wodami powierzchniowymi stojącymi mającymi charakter jeziora,
 - 3) przeznaczonych na cele publiczne, o których przekazanie w trwały zarząd lub nieodpłatne przekazanie na własność wnioskuje uprawnione podmioty, a oddział terenowy (filia) uzna, że istnieje prawna możliwość i merytoryczne uzasadnienie pozytywnego rozpatrzenia przedmiotowej sprawy,
 - 4) co do których właściwy organ (tj. odpowiednio: wojewoda, starosta, wójt, burmistrz albo prezydent miasta) zawiadomił o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji dotyczących lokalizacji albo realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności decyzji:
 - a) o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.),
 - b) o ustaleniu lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994 roku o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym (Dz. U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2571, z późn. zm.),
 - c) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194, z późn. zm.),
 - d) o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym, na podstawie ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94, z późn. zm.),
 - e) o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, na podstawie ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. Nr 42, poz. 340, z późn. zm.),

- f) o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięć Euro 2012, na podstawie ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010 r. Nr 26, poz. 133, z późn. zm.),
 - g) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu i inwestycji towarzyszących, na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. Nr 84, poz. 700, z późn. zm.) – dotyczy m.in. województw: dolnośląskiego, kujawsko-pomorskiego, lubuskiego, mazowieckiego, pomorskiego, wielkopolskiego i zachodniopomorskiego,
 - h) o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, na podstawie ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675),
 - i) o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. Nr 143, poz. 963),
 - j) o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. Nr 135, poz. 789),
- 5) przewidzianych pod drogi publiczne albo linie kolejowe o znaczeniu państwowym, chyba że oddział terenowy (filia) uzyskał od potencjalnego wnioskodawcy (tj. odpowiednio: Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, zarządcy drogi albo Polskich Linii Kolejowych S.A.) informację o nie wystąpieniu oraz o braku zamiaru wystąpienia w okresie najbliższych sześciu miesięcy do właściwego wojewody lub starosty z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji, o której mowa w pkt. 4 lit. b, c albo d,
- 6) w skład których wchodzi budynki mieszkalne, gdzie chociażby jedno mieszkanie zajmowane jest na podstawie administracyjnej decyzji o przydziale albo przez osoby, z którymi zawarto (na piśmie lub ustnie) umowy najmu na czas nieokreślony, za wyjątkiem przypadków o których mowa w art. 46 ustawy. Pod pojęciem budynek mieszkalny należy tu rozumieć obiekt budowlany, w którym co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.
- 7) znajdujących się w bezumownym użytkowaniu, jeżeli bezumowny użytkownik wystąpił o uznanie jego prawa do dzierżawy bądź nabycia tej nieruchomości lub jej części albo wystąpił o uznanie jego prawa do władania tą nieruchomością lub jej częścią. W pozostałych wypadkach bezumownego użytkowania nieruchomość może być przeznaczona do sprzedaży, o ile spełnione zostaną warunki, o których mowa w ust. 6,
- 8) położonych na terenie gminy, w której trwają prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej miejscowym planem) lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zwanego dalej studium), za cenę uwzględniającą rolniczy sposób użytkowania, chyba że z udzielonego oddziałowi pisemnego wyjaśnienia gminy wynikać będzie, iż dotychczasowa funkcja rolnicza nieruchomości zostanie utrzymana,

- 9) w odniesieniu do których toczy się postępowanie regulacyjne przed Komisją Regulacyjną.
4. Nieruchomości szczególnie atrakcyjne pod względem możliwości lokalizacji inwestycji o zakresie mogącym mieć istotne znaczenie dla aktywizacji gospodarczej i tworzenia nowych miejsc pracy lub dla realizacji innych przedsięwzięć inwestycyjnych (np. w zakresie skoncentrowanego budownictwa mieszkaniowego, urządzenia terenów pod potrzeby turystyki, rekreacji i sportu, wydobywania kopalin na skalę przemysłową, budowy farm elektrowni wiatrowych) - jeżeli są przedmiotem dzierżawy - powinny być przeznaczane do sprzedaży po wyłączeniu z umowy dzierżawy lub po wygaśnięciu umowy dzierżawy.
 5. W ramach oceny przez oddział terenowy (filię) atrakcyjności nieruchomości w rozumieniu ust. 4, należy dokonać analizy przeznaczenia w miejscowym planie, zapisów w studium, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub ustalenia celu publicznego, zamierzeń gmin dotyczących uchwalenia albo zmiany miejscowego planu bądź studium, złożonych wniosków w tym zakresie oraz wniosków o wydanie ww. decyzji, cech nieruchomości (lokalizacja, sąsiedztwo, dostęp do infrastruktury), występujących utrudnień i ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, jak również ujawnionego zainteresowania inwestorów określonymi gruntami.
 6. Sprzedaż nieruchomości, o której mowa w ust. 3 pkt 7, jest możliwa pod warunkiem nieuwzględnienia przy określaniu wartości i ustalaniu ceny obciążenia nieruchomości bezumownym użytkowaniem, a także pod warunkiem zamieszczenia informacji o tym obciążeniu: w wykazie i w ogłoszeniu przetargu, a w razie sprzedaży w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 29 ust. 1 pkt. 1 ustawy - w zawiadomieniu i porozumieniu oraz w akcie notarialnym umowy sprzedaży tej nieruchomości. Ponadto, kupujący powinien w umowie sprzedaży oświadczyć, że: „Kupujący jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.”.
 7. W razie dokonywania restrukturyzacji dzierżawionego gospodarstwa, do sprzedaży przeznaczają się w pierwszej kolejności działki zabudowane ośrodkami gospodarczymi.
 8. Przygotowując nieruchomość do sprzedaży należy w szczególności:
 - 1) dokonać szczegółowej analizy:
 - a) pod kątem ewentualnej restrukturyzacji (w tym wyłączeń, podziałów),
 - b) stanu prawnego w odniesieniu do wszystkich działek ewidencyjnych, które miałyby wejść w skład nieruchomości, w tym rozpoznania, czy w oddziale terenowym (filii) są dokumenty potwierdzające uprawnienie do nabycia w ramach pierwszeństwa przez byłego właściciela nieruchomości lub jego spadkobierców każdej z ww. działek lub części tych działek,

- c) danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, w tym m. in. w zakresie zgodności rodzaju użytków w ewidencji gruntów i budynków ze stanem faktycznym na gruncie. W przypadku rozbieżności fakt ten powinien być uwzględniony przy określaniu wartości nieruchomości i w treści umowy sprzedaży;
 - d) przeznaczenia w miejscowym planie oraz zapisów studium, a także czy wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) rozważyć potrzebę ewentualnego uzyskania informacji lub stanowiska innych organów (np. gminy, starosty, wojewody, wojewódzkiego konserwatora zabytków, geologa wojewódzkiego, dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Lasów Państwowych);
 - 3) przeprowadzić oględziny nieruchomości w terenie i je udokumentować;
 - 4) skonfigurować nieruchomość do sprzedaży w taki sposób, aby nie pozbawiać byłych właścicieli lub ich spadkobierców (np. poprzez włączenie w jej skład działek nie objętych zastrzeżeniami reprivatyzacyjnymi) możliwości nabycia danej nieruchomości w ramach pierwszeństwa.
9. W czynnościach związanych ze zlecaniem i odbiorem operatów szacunkowych powinni uczestniczyć pracownicy oddziału terenowego (lub filii) posiadający uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego lub legitymujący się ukończonym studium podyplomowym, względnie kursem w zakresie wyceny nieruchomości.
10. W przypadku przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości przeznaczonej w planie (studium) na cele rolne, kwalifikującej się w ocenie oddziału terenowego (filii) do wykorzystania na cele pozarolnicze, należy zlecać rzeczoznawcy majątkowemu określenie wartości nieruchomości również z uwzględnieniem możliwości takiego sposobu wykorzystania.
11. Osoby odpowiedzialne za merytoryczny odbiór operatu powinny stwierdzić na piśmie, że:
- 1) zapoznały się z treścią operatu;
 - 2) operat obejmuje wszystkie składniki majątkowe (według ich faktycznego stanu), których wartość miała być określona zgodnie z postanowieniami zawartej umowy o dzieło;
 - 3) zastosowane w operacie podejścia, metody i techniki wymienione są w przepisach prawa i standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych;
 - 4) operat nie zawiera błędów rachunkowych, które miałyby wpływ na określaną wartość nieruchomości;
 - 5) brak jest innych uwag do treści operatu uzasadniających wystąpienie do rzeczoznawcy majątkowego o udzielenie stosownych wyjaśnień.
12. W wypadku zaistnienia wątpliwości, co do zgodności operatu z przepisami prawa albo standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oddział terenowy (filia) powinien wystąpić do rzeczoznawcy o udzielenie stosownych wyjaśnień lub dokonanie niezbędnych korekt. W razie powstania istotnych rozbieżności pomiędzy Agencją a rzeczoznawcą, co do poprawności operatu, operat może zostać skierowany do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w celu dokonania oceny prawidłowości jego sporządzenia.

13. Ustalanie ceny sprzedaży nieruchomości rolnej na podstawie stawki szacunkowej gruntu, o której mowa w art. 30 ust. 2 ustawy, powinno być udokumentowane w formie pisemnej i może następować wyłącznie:
- 1) na potrzeby ustalenia ceny wywoławczej do przetargu na sprzedaż gruntu niezabudowanego o powierzchni nie przekraczającej 1 hektara (pozbawionego także drzewostanu oraz innych części składowych) położonego poza granicami administracyjnymi miast, przeznaczonego w planie miejscowym na cele rolne i nie przewidzianego w studium na cele pozarolnicze, oraz
 - 2) przy uwzględnieniu średnich cen sprzedaży niezabudowanych nieruchomości rolnych uzyskiwanych w przetargach nieograniczonych organizowanych przez Agencję na terenie powiatu, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, lub powiatów sąsiednich, w okresie ostatnich dwunastu miesięcy.
14. Przy ustalaniu ceny sprzedaży nieruchomości (lub ceny wywoławczej do przetargu) bierze się pod uwagę wartość nieruchomości oraz koszty poniesione na przygotowanie jej do sprzedaży (m.in. koszty wyceny, koszty prac geodezyjnych, koszty związane ze zgromadzeniem niezbędnej dokumentacji), z zastrzeżeniem ust. 15 i 16.
15. W przypadku nieruchomości wydzierżawionej, na której Agencja w trakcie trwania umowy dzierżawy poniosła nakłady inwestycyjne i dotychczas nie nastąpił pełny zwrot ww. nakładów, przeznaczenie takiej nieruchomości do sprzedaży w trybie bezprzetargowym jest możliwe pod warunkiem, że:
- 1) suma faktycznych wpłat (liczona w decytonach pszenicy) z tytułu zwiększonego czynszu dzierżawnego (bez uwzględnienia zysku Agencji ustalonego procentowo od wysokości nakładów) i wartości rynkowej ww. nakładów określonej w operacie szacunkowym nieruchomości (przeliczonej na decytony pszenicy według średniej arytmetycznej średnich krajowych cen skupu pszenicy publikowanych w obwieszczeniach Głównego Urzędu Statystycznego, za dwa półrocza poprzedzające datę ustalania ceny sprzedaży), nie jest mniejsza od nakładów inwestycyjnych (wyrażonych w decytonach pszenicy) stanowiących podstawę do ustalenia nowego czynszu dzierżawnego, w związku z poniesionymi przez Agencję nakładami,
 - 2) część kwoty nakładów, która nie znalazła pokrycia w sumie, o której mowa w pkt. 1, zostanie w całości uwzględniona przy ustalaniu ceny sprzedaży (po dokonaniu przeliczenia ww. części nakładów wyrażonych w decytonach pszenicy na miernik pieniężny, według średniej arytmetycznej średnich krajowych cen skupu pszenicy publikowanych w obwieszczeniach Głównego Urzędu Statystycznego, za dwa półrocza poprzedzające datę ustalania ceny sprzedaży).
16. W razie upływu ponad 6 miesięcy od daty, na jaką została określona wartość danej nieruchomości i z posiadanego rozeznania oddziały terenowego (filii) wynika, iż zaistniały zmiany cen na lokalnym rynku nieruchomości, to przed ustaleniem ceny sprzedaży nieruchomości, należy zlecić rzeczoznawcy majątkowemu potwierdzenie aktualności lub aktualizację operatu.

17. W razie sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty lub przy zastosowaniu obniżki ceny sprzedaży w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, oddział terenowy (filia) podpisuje z kandydatem na nabywcę, stosowne porozumienie w sprawie ustalenia warunków sprzedaży nieruchomości, w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od złożenia oświadczenia o zamiarze nabycia za cenę i na warunkach podanych w zawiadomieniu.
18. Wykazy i ogłoszenia przetargów na sprzedaż nieruchomości należy podawać do publicznej wiadomości w miejscowo właściwych ze względu na położenie nieruchomości: sołectwach, gminach, izbach rolniczych, jednostkach gospodarczych Zasobu oraz oddziałach terenowych (lub ich filiach).
19. W wykazie poza informacjami określonymi w art. 28 ust. 2 ustawy i w § 5 rozporządzenia w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży ... oddział terenowy (filia) powinien zamieścić inne ważne informacje o nieruchomości, istotne z punktu widzenia potencjalnego nabywcy danej nieruchomości, dotyczące np.: wydanych decyzji administracyjnych, umowy najmu lub dzierżawy, bezumownego użytkownika, służebności, braku możliwości ubiegania się o dopłatę bezpośrednie.
20. Fakt opublikowania wykazu oraz ogłoszenia przetargu, w sposób określony w ust. 18, wymaga, opatrzonego stosownymi pieczęciami, pisemnego potwierdzenia wraz z adnotacją, przez jaki okres czasu miała miejsce ta publikacja.
21. Ogłoszenie przetargu, podane do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 18, pozostaje w miejscu wywieszenia do dnia przetargu - niedopuszczalne jest wcześniejsze jego zdjęcie, z wyjątkiem sytuacji odwołania przetargu przez jego organizatora.
22. Informacje dotyczące harmonogramów przetargów na sprzedaż oraz wykazy i informacje o ogłoszeniu przetargów na sprzedaż, a także informacje o odwołaniu przetargów podlegają publikacji na portalu internetowym ANR.
23. W odniesieniu do nieruchomości, do których zgłoszone zostały zastrzeżenia reprivatyzacyjne, oddział terenowy (filia) powinien w wykazie podawać również informacje, że w przypadku
 - 1) złożenia przez byłego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercę oświadczenia o nabyciu nieruchomości na warunkach określonych w wykazie, powinien przedłożyć dokumenty potwierdzające jego uprawnienie do pierwszeństwa w nabyciu tej nieruchomości,
 - 2) nie skorzystania z możliwości nabycia przez byłego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy w ramach pierwszeństwa, nieruchomość będzie przeznaczona do sprzedaży na rzecz osób trzecich.

24. W wykazie stanowiącym równocześnie zawiadomienie byłego właściciela (lub jego spadkobierców) o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, a także w zawiadomieniu byłego właściciela (lub jego spadkobierców) i kolejnych osób uprawnionych do pierwszeństwa w nabyciu należy zamieszczać zapis, iż:
- 1) „Zawiadomienie o zamiarze zbycia za cenę i na warunkach podanych w zawiadomieniu będzie wiążące dla stron, o ile Prezes ANR udzieli szczególnego pełnomocnictwa na sprzedaż tej nieruchomości.” - w odniesieniu do nieruchomości na sprzedaż, których wymagane jest szczególne pełnomocnictwo Prezesa Agencji, albo
 - 2) „Oddział terenowy (filia) Agencji zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z Agencją.”- w odniesieniu do nieruchomości na sprzedaż, których nie jest wymagane szczególne pełnomocnictwo Prezesa Agencji.
25. Po upływie wymaganego okresu ogłoszenia wykazu, oddział terenowy (filia) obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić osoby uprawnione do pierwszeństwa w nabyciu danej nieruchomości, a w razie ich braku – ogłosić przetarg (chyba, że ujawniły się okoliczności wskazujące na potrzebę odstąpienia od kontynuowania wszczętej procedury sprzedaży), z zastrzeżeniem ust. 26.
26. Jeżeli znany jest adres byłego właściciela nieruchomości lub jego spadkobierców, oddział terenowy (filia) powinien niezwłocznie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia wykazu, o którym mowa w ust. 23 zawiadomić na piśmie wyżej wymienione osoby o przeznaczeniu do sprzedaży tej nieruchomości. W zawiadomieniu tym należy dodatkowo zamieścić informację, że w przypadku nie skorzystania z możliwości nabycia w ramach pierwszeństwa, nieruchomość ta będzie przeznaczona do sprzedaży na rzecz osób trzecich.
27. W zawiadomieniu osób uprawnionych do pierwszeństwa w nabyciu danej nieruchomości, z wyjątkiem zawiadomień skierowanych do byłego właściciela (lub jego spadkobierców) uprawnionych do pierwszeństwa w nabyciu, oraz w ogłoszeniu przetargu na sprzedaż nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 28, należy zamieszczać informację, iż Agencja zastrzega sobie możliwość wprowadzenia do umowy sprzedaży umownego prawa odkupu na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.
28. Postanowienia ust. 27 nie dotyczą:
- 1) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych,
 - 2) nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości sprzedawanych na podstawie art. 42 ww. ustawy,
 - 3) nieruchomości sprzedawanych użytkownikowi wieczystemu,
 - 4) nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie albo decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budownictwo mieszkaniowe, przemysłowe, usługowe i handlowe oraz rekreację lub wypoczynek,
 - 5) nieruchomości przewidzianych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod budownictwo mieszkaniowe, przemysłowe, usługowe

- i handlowe oraz rekreację lub wypoczynek – jeżeli wartość rynkowa nieruchomości określona została z uwzględnieniem przewidywanego w studium sposobu użytkowania,
- 6) nieruchomości których wartość rynkowa określona została z uwzględnieniem złóż surowców naturalnych znajdujących się na tej nieruchomości,
 - 7) nieruchomości zabudowanych stanowiących ośrodki gospodarcze (tj. m.in. obejmujące budynki służące produkcji roślinnej, zwierzęcej lub przetwórstwa rolno-spożywczego) oraz obiekty zabytkowe,
 - 8) nieruchomości służących wyłącznie produkcji rybackiej (tzw. obiekty stawowe),
 - 9) nieruchomości rolnych o powierzchni nie przekraczającej 1 ha położonych poza granicami administracyjnymi miast,
 - 10) nieruchomości nabywanych przez ich byłego właściciela (lub jego spadkobierców) w ramach pierwszeństwa w nabyciu,
- chyba, że według dokonanego rozpoznania przez oddział terenowy (filie) wynika, iż rozważana jest na tej nieruchomości lub jej części lokalizacja jednego z przedsięwzięć, o których mowa w ust. 3 pkt 4.

29. W przypadku zawiadomienia przez izbę rolniczą o zasadności skorzystania z prawa odkupu przez Agencję, oddział terenowy (filia) zobowiązany jest do skorzystania z prawa odkupu nieruchomości. W terminie 7 dni oddział terenowy (filia) zobowiązany jest do udzielenia odpowiedzi i uzasadnienia w przypadku nie skorzystania z prawa odkupu.
30. W zawiadomieniu o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, kierowanym do dzierżawcy uprawnionego do pierwszeństwa w nabyciu – w odniesieniu do przypadków, gdy umowa dzierżawy nie wygasa w ciągu najbliższych 3 lat od zawiadomienia- należy zamieszczać zapis, iż „W przypadku rezygnacji przez dzierżawcę z prawa pierwszeństwa w nabyciu, nieruchomość zostanie wystawiona do sprzedaży w drodze przetargu, łącznie z obciążeniem umową dzierżawy”. W razie ogłoszenia przetargu na sprzedaż nieruchomości obciążonej umową dzierżawy, należy umowę dzierżawy opatrzyć datą pewną, a informację o ww. obciążeniu nieruchomości zamieścić w ogłoszeniu przetargu na sprzedaż.
31. W przypadku, gdy dzierżawca nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości – w odniesieniu do nieruchomości objętej umową dzierżawy wygasającą po upływie 3 lat od zawiadomienia- oddział terenowy (filia) ogłasza nieograniczony przetarg ustny na sprzedaż tej nieruchomości, ustalając cenę wywoławczą w wysokości równej cenie sprzedaży zaoferowanej dzierżawcy. Oddział terenowy (filia), dopiero po dwóch nieskutecznych przetargach, może ustalić niższą cenę wywoławczą, nie niższą jednak niż 90 % ceny wywoławczej pierwszego przetargu. W następnych przetargach cena wywoławcza może podlegać dalszym obniżkom, przy czym łącznie wszystkie obniżki nie mogą przekroczyć 25 % ceny wywoławczej pierwszego przetargu.
32. W przypadku, gdy dzierżawca nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości – w odniesieniu do nieruchomości objętej umową dzierżawy wygasającą w ciągu najbliższych 3 lat od zawiadomienia - oddział terenowy (filia) kończy na tym etapie rozpoczętą procedurę sprzedaży tej nieruchomości oraz nie przedłuża już

umowy dzierżawy (czyli dzierżawa ta trwa do czasu jej wygaśnięcia, po czym grunty wraz z pozostałymi częściami składowymi danej nieruchomości wracają do dyspozycji Agencji).

33. Postanowienia ust. 30-32 nie mają zastosowania do dzierżawców, którzy są rolnikami indywidualnymi w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego.
34. W przypadku przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości rolnej w trybie przetargu oddział terenowy (filia) sprawdza na podstawie danych Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa czy działki ewidencyjne wchodzące w skład oferowanej nieruchomości nie zostały wyłączone trwale albo czasowo z dopłat bezpośrednich (kod DR-10, DR-18). W razie ustalenia faktu wyłączenia, niezbędne jest zamieszczenie stosownej informacji w ogłoszeniu przetargu.
35. Organizator przetargu ustala minimalną wysokość (tj. kwotę) postąpienia, która nie może być niższa niż 1 % ceny wywoławczej. Ustalona kwota powinna być zaokrąglona w górę do pełnych dziesięciu złotych.
36. W razie przetargu pisemnych ofert na sprzedaż nieruchomości, oferty należy składać u wyznaczonego notariusza. Ogłoszenie przez oddział terenowy (filie) przetargu pisemnych ofert na sprzedaż nieruchomości wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Prezesa Agencji.
37. Kwota wadium, nie podlegającego zwrotowi, stanowi przychód z gospodarowania mieniem Zasobu.
38. Nieruchomości rolne niezabudowane o powierzchni większej niż 1 ha przeznacza się w pierwszej kolejności na powiększenie gospodarstw rodzinnych, tj. dla tego rodzaju nieruchomości gruntowych pierwszy przetarg na sprzedaż będzie w każdym wypadku przetargiem ograniczonym dla rolników indywidualnych, w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą.
39. Jeżeli pierwszy przetarg ograniczony okaże się nieskuteczny, kolejne przetargi organizuje się jako przetargi nieograniczone, z zastrzeżeniem ust. 40. Jeżeli w przetargu ograniczonym wyłoniony został kandydat na nabywcę, który następnie nie przystąpił do zawarcia umowy sprzedaży, wówczas organizuje się kolejny przetarg ograniczony.
40. W przypadku, gdy przetarg o którym mowa w ust. 38 nie zostanie rozstrzygnięty, oddział terenowy (filia) ogłasza drugi przetarg ograniczony tylko w sytuacjach, gdy wpłyną pisemne wnioski co najmniej dwóch osób należących do jednej z kategorii podmiotów wymienionych w art. 29 ust. 3b pkt. 2-7 ustawy. W takich wypadkach przetarg ten będzie przetargiem ograniczonym dla rolników indywidualnych powiększających gospodarstwo rodzinne oraz dla tej kategorii podmiotów, gdzie zgłoszone zostało udokumentowane zainteresowanie. Przetarg ograniczony do tej samej kategorii uczestników może być

przeprowadzony tylko jeden raz. Jeżeli drugi przetarg ograniczony okaże się nieskuteczny, kolejne przetargi organizuje się jako przetargi nieograniczone.

41. Ustalając powierzchnię konkretnej nieruchomości rolnej niezabudowanej, przeznaczanej do sprzedaży na zasadach określonych w ust. 38, należy mieć na uwadze: strukturę obszarową okolicznych gospodarstw rolnych, zapotrzebowanie miejscowych rolników oraz średnią wielkość powierzchni gruntów rolnych w danym województwie w roku poprzednim ogłoszoną przez Prezesa ARiMR. W województwach, gdzie średnia w województwie jest niższa od krajowej, należy przyjmować średnią krajową. W uzasadnionych przypadkach (np. koniecznością przeprowadzenia podziałów geodezyjnych, wydzielaniem dróg dojazdowych, brakiem racjonalnego zagospodarowania pozostałych, przyległych działek stanowiących m.in. rowy, grunty zadrzewione czy drogi śródpolne) dopuszcza się przekroczenie powierzchni powyżej średniej ogłoszonej przez Prezesa ARiMR, nie więcej jednak niż o 50 % tej średniej.
42. Ustalenie powierzchni nieruchomości rolnej niezabudowanej większej niż określona w ust. 41, jest możliwe jedynie w uzgodnieniu z właściwą terytorialnie wojewódzką izbą rolniczą.
43. Nieruchomości rolne zabudowane o powierzchni użytków rolnych od 1 ha do 300 ha, przeznacza się w pierwszej kolejności na powiększenie gospodarstw rodzinnych. Postanowienia ust. 38 - 40 stosuje się odpowiednio.
44. W przypadku, gdy powierzchnia nieruchomości zabudowanej przekracza 100 ha, przed przeznaczeniem jej do sprzedaży w trybie przetargowym, oddział terenowy (filia) obowiązany jest uzyskać opinię właściwej terytorialnie wojewódzkiej izby rolniczej odnośnie przedmiotu planowanej sprzedaży.
45. Jeżeli na podstawie opinii, o której mowa w ust. 44, nieruchomość podlegała dalszej restrukturyzacji (podziałom), w pierwszej kolejności przeznacza się do sprzedaży nieruchomość zabudowaną. Jeżeli dwa kolejne przetargi na sprzedaż tej nieruchomości (w wypadku nieruchomości do 300 ha użytków rolnych - pierwszy ograniczony, drugi nieograniczony, w przypadku nieruchomości powyżej 300 ha użytków rolnych - dwa przetargi nieograniczone) okażą się nieskuteczne, do nieruchomości tej przyłącza się wydzielone wcześniej w związku z opinią właściwej terytorialnie wojewódzkiej izby rolniczej działki niezabudowane i przeznacza do sprzedaży w postaci sprzed restrukturyzacji (podziałów).
46. Ustalając powierzchnię konkretnej nieruchomości rolnej zabudowanej przeznaczanej do sprzedaży, należy mieć na uwadze przede wszystkim potrzebę racjonalnego wykorzystania istniejących budynków, przy uwzględnieniu ich liczby, powierzchni, kubatury, stanu technicznego i funkcjonalnego.

47. W uzasadnionych przypadkach, po uzgodnieniu z właściwą terytorialnie wojewódzką izbą rolniczą, nieruchomości rolne (zabudowane i niezabudowane) o pow. od 1 do 5 ha przeznaczają się do sprzedaży w drodze przetargów nieograniczonych.

48. Organizator przetargu ograniczonego na powiększenie lub utworzenie gospodarstwa rodzinnego w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego dodatkowo :

- 1) po ogłoszeniu przetargu występuje do właściwej terenowo wojewódzkiej izby rolniczej, aby najpóźniej w ciągu 5 dni wskazała osoby, które mają zostać powołane w skład komisji przetargowej. Przewodniczącym komisji przetargowej jest w każdym wypadku pracownik Agencji. W skład komisji przetargowej wchodzi przewodniczący oraz dwóch członków - pracowników Agencji. Na wniosek izby rolniczej złożony po zasięgnięciu opinii rolniczych związków zawodowych, skład komisji rozszerza się o osoby wskazane przez izbę rolniczą, nie więcej jednak niż 50% składu komisji.
- 2) wydłuża o 1 tydzień okres pomiędzy ogłoszeniem a datą przetargu ograniczonego,
- 3) odstępuje od przeprowadzenia przetargu na wniosek upoważnionego przez izbę rolniczą członka komisji albo po zgłoszeniu sprzeciwu izby rolniczej, w związku z uzasadnionymi wątpliwościami odnośnie osób mających uczestniczyć w przetargu,
- 4) rozważa w pierwszej kolejności uzasadniony względami gospodarczymi wniosek izby rolniczej o zorganizowanie przetargu ograniczonego ofert pisemnych na sprzedaż danej nieruchomości rolnej Zasobu. Wniosek izby rolniczej powinien zawierać wskazanie konkretnych względów gospodarczych oraz mierzalnych kryteriów oceny oferty (innych niż cena i warunki jej płatności) odnoszących się do przedmiotu przetargu, np. takich jak powierzchnia gospodarstwa lub odległość siedziska gospodarstwa od położenia sprzedawanej nieruchomości.

49. Do sprzedaży w drodze przetargów ograniczonych nie przeznaczają się nieruchomości:

- a) rolnych (zabudowanych i niezabudowanych) o powierzchni 1 ha i mniej,
- b) rolnych zabudowanych o pow. powyżej 300 ha użytków rolnych,
- c) przeznaczonych w planie lub przewidzianych w studium na cele pozarolnicze,
- d) szczególnie atrakcyjnych w rozumieniu ust. 4,
- e) obciążonych umową dzierżawy.

Ponadto przeznaczenie w planie lub studium części nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego na cele pozarolnicze, bądź mieszane przeznaczenie całej takiej nieruchomości, nie wyklucza możliwości jej przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego, o ile nie jest możliwe lub celowe pod względem ekonomicznym wydzielenie części nierolnej i jej odrębna sprzedaż, a nieruchomość nie jest szczególnie atrakcyjna w rozumieniu ust. 4.

50. W wypadku, gdy w przetargu ustnym wyłoniony został kandydat na nabywcę nieruchomości, w którym brało czynny udział w licytacji co najmniej dwóch uczestników i nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży - cenę wywoławczą kolejnego przetargu ustala się w wysokości ceny uzyskanej na ostatnim przetargu pomniejszonej o dwa ostatnie postąpienia.

51. Uzgodnienia warunków rozłożenia na raty ceny sprzedaży nieruchomości sprzedawanej w trybie przetargowym należy dokonać w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od rozstrzygnięcia przetargu.
52. W razie braku uzgodnienia warunków rozłożenia na raty ceny sprzedaży nieruchomości w terminie 3 miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu, oddział terenowy (filia):
- 1) w odniesieniu do nieruchomości na sprzedaż, których wymagane jest szczególne pełnomocnictwo Prezesa Agencji – występuje niezwłocznie ze stosownym wnioskiem o udzielenie pełnomocnictwa na sprzedaż - bez rozkładania ceny na raty;
 - 2) w odniesieniu do pozostałych nieruchomości – wyznacza niezwłocznie kandydatowi na nabywcę termin zawarcia aktu notarialnego – bez rozkładania ceny sprzedaży na raty.
53. W każdej umowie sprzedaży nieruchomości Zasobu oddział terenowy (filia) niezależnie od powierzchni, trybu i warunków sprzedaży obowiązany jest do zapewnienia zamieszczenia odpowiednich oświadczeń kupującego i postanowień określonych w załączniku do niniejszych wytycznych.
54. Oddział terenowy (filia), w odniesieniu do sprzedaży w trybie przetargowym, zawiadamia na piśmie o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży:
- 1) w odniesieniu do nieruchomości na sprzedaż, których wymagane jest szczególne pełnomocnictwo Prezesa Agencji – niezwłocznie po otrzymaniu tego pełnomocnictwa;
 - 2) w odniesieniu do pozostałych nieruchomości – niezwłocznie po uzgodnieniu warunków zapłaty ceny sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 52 pkt 2.
55. Wyznaczony przez oddział terenowy (filie) termin zawarcia umowy sprzedaży powinien przypadać:
- 1) nie później niż w okresie 4 miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu i od dnia przyjęcia oferty przy sprzedaży w ramach pierwszeństwa w nabyciu - w odniesieniu do nieruchomości, do sprzedaży których nie jest wymagane uzyskanie szczególnego pełnomocnictwa;
 - 2) nie później niż w okresie 5 miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu i od dnia przyjęcia oferty przy sprzedaży w ramach pierwszeństwa w nabyciu - w odniesieniu do nieruchomości, do sprzedaży których jest wymagane uzyskanie szczególnego pełnomocnictwa
56. Oddział terenowy (filia) nie powinien, co do zasady, więcej niż trzy razy przesuwać na uzasadniony wniosek kandydata na nabywcę, wyznaczonego w zawiadomieniu terminu do zawarcia umowy sprzedaży.
57. Oddział terenowy (filia) w pisemnym zawiadomieniu o wyznaczeniu terminu i miejsca do zawarcia umowy sprzedaży powinien uprzedzić kandydata na nabywcę, że niestawienie się bez uzasadnionej przyczyny do podpisania umowy w terminie i miejscu podanym w zawiadomieniu lub nie spełnienie warunków koniecznych do zawarcia umowy sprzedaży

będzie uznane przez Agencję jako uchylenie się kandydata od zawarcia umowy, co skutkuje odpowiednio tym, że:

- 1) w przypadku sprzedaży w ramach prawa pierwszeństwa w nabyciu - przestają wiązać strony wszelkie uzgodnienia związane z przyjętą ofertą nabycia nieruchomości;
- 2) w przypadku sprzedaży w trybie przetargowym - wadium wniesione przez kandydata na nabywcę nieruchomości wyłonionego w trybie przetargowym nie podlega zwrotowi.

58 Dopuszczenie możliwości rozłożenia na raty ceny sprzedaży nieruchomości nierolnych może mieć zastosowanie wyłącznie przy sprzedaży w trybie przetargowym i dopiero w kolejnym przetargu, jeżeli poprzedzający go przetarg nie został rozstrzygnięty.

W takim przypadku cenę sprzedaży można rozłożyć tylko na roczne raty, wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 50%, a okres spłaty całej należności nie dłuższy niż 5 lat.

Inne warunki rozłożenia ceny sprzedaży na raty, podyktowane specyfiką sprzedawanej nieruchomości, są możliwe po uzyskaniu zgody Prezesa ANR.

Załącznik do wytycznych,
o których mowa w Zarządzeniu nr 10/13
Prezesa ANR z dnia 18 stycznia 2013r.

**Propozycja treści oświadczeń kupującego i postanowień wymaganych przez Agencję
w każdej umowie sprzedaży nieruchomości Zasobu niezależnie od powierzchni,
trybu i warunków sprzedaży**

§

1. Kupujący kupuje od Sprzedającego nieruchomość za cenę wymienioną w § ... oraz oświadcza, że:

- 1) znane mu jest ustawowe prawo Sprzedającego do pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od dnia podpisania umowy,
- 2) znany mu jest stan techniczny budynków i budowli wchodzących w skład nabywanej nieruchomości, a także oświadcza, że nie wnosi i nie będzie z tego tytułu wnosił wobec Sprzedającego żadnych roszczeń, *(w wypadku sprzedaży nieruchomości zabudowanych),*
- 3) znane mu są obciążenia związane z nieruchomością wobec osób trzecich, tj. *(np. służebność gruntowa lub osobista, hipoteka – o ile występują).*

§ 1)

Kupujący oświadcza, że w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących jego własnością nie przekroczy 500 ha oraz że jest świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

§ 2)

1. Strony zgodnie oświadczają, że w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się umowne prawo odkupu na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia zawarcia niniejszej umowy, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień.
2. Prawo odkupu może zostać wykonane przez Agencję zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, określonej w § ..., jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:
 - a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) w uchwalonym lub zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
 - c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
 - d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość przewidziana ma być na cele nierolne,
 - e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

- f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoże surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży, określone w § ... ,
- g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego na rzecz innej osoby niż rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego*;
- h) wydano decyzję o warunkach zabudowy (decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) dotyczącą lokalizacji elektrowni wiatrowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano konkretną lokalizację elektrowni wiatrowej na przedmiotowej nieruchomości;
- i) nabyta nieruchomość wykorzystywana jest na inny cel, niż prowadzenie działalności rolniczej **;
- j) prowadzona działalność rolnicza na nabytej nieruchomości nie jest wykonywana osobiście przez nabywcę**.

*2a***).Prawo odkupu może zostać wykonane przez Agencję zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, określonej w § ..., jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy wojewoda (albo starosta) wszczął postępowanie o wydanie decyzji o lokalizacji(lub o zezwoleniu na realizację).*

3. W razie wykonania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) ceny określonej w § ...,
 - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Kupującego w związku z zawarciem niniejszej umowy i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
 - c) wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Agencję, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny, o której mowa w § ...,
 - b) kosztów, o których mowa w ust. 3 lit. b) w proporcji określonej powyżej (tj. w lit. a),
 - c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Agencję, z zastrzeżeniem ust. 5.

**) zapis ust. 2 lit. g - należy uwzględnić wyłącznie w umowach sprzedaży nieruchomości rolnych sprzedawanych przez Agencję w trybie bezprzetargowym na rzecz dzierżawców albo w trybie przetargu ograniczonego,*

****) zapis ust. 2 lit. i, j - należy uwzględnić wyłącznie w umowach sprzedaży nieruchomości rolnych sprzedawanych przez Agencję w trybie przetargu ograniczonego na powiększenie lub tworzenie gospodarstwa rodzinnego.,*

****) treść ust. 2a***, należy uwzględnić zamiast zapisu ust. 2 wyłącznie w tych umowach sprzedaży nieruchomości, o których mowa w ust. 29 wytycznych, jeżeli z dokonanego przez oddział terenowy (filię) rozpoznania wynika, iż rozważana jest na tej nieruchomości lub jej części lokalizacja jednego z przedsięwzięć, o których mowa w ust. 3 pkt 4, a właściwy wojewoda albo starosta nie wszczął dotychczas postępowania o wydanie stosownej decyzji o lokalizacji lub o zezwoleniu na realizację określonego przedsięwzięcia. W umowie sprzedaży należy podać przedsięwzięcie, które stanowić będzie podstawę do odkupu.*

5. Nakłady, o których mowa w ust. 3 lit. c) i ust. 4 lit. c) zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ust. 3 lit. a) lub ust. 4 lit. a) niniejszego paragrafu.
6. Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez Agencję ceny określonej zgodnie z postanowieniem ust. 3 lub ust. 4 zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

§

Wydanie nieruchomości już nastąpiło (*lub nastąpi w dniu dzisiejszym*). Z chwilą podpisania umowy przechodzą na Kupującego korzyści i obowiązek ponoszenia ciężarów związane z nabyciem tej nieruchomości.

§

Sprzedający sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Kupujący oświadcza, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wykaże inną powierzchnię, niż jest to oznaczone w dokumentach wyżej wymienionych. Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt Kupującego. Jednocześnie Kupujący oświadcza, że otrzymał kopie wypisu i wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

§

1. Kupujący wnosi o wpisanie do księgi wieczystej KW Nr jako właściciela nieruchomości
2. Sprzedający wnosi o ujawnienie w dziale trzecim księgi wieczystej KW Nr prawa odkupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych na rzecz Skarbu Państwa, zgodnie z § ... ust.1 umowy.

§

Koszty tego aktu ponosi Kupujący. Opłatę sądową płacą strony stosownie do wniosków.

§⁴⁾

Kupujący oświadcza, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem, samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

§⁵⁾

Strony oświadczają, że przeniesienie posiadania samoistnego przedmiotowej nieruchomości na kupującego w myśl art. 350 Kodeksu cywilnego następuje w dniu dzisiejszym i strony zobowiązują się do zawiadomienia dzierżawcy o zawarciu niniejszej umowy sprzedaży.

§ 6)

Kupujący zobowiązuje się do przestrzegania przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w stosunku do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków i do wykorzystywania jej zgodnie z programem użytkowym, uzgodnionym z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 7)

1. Na podstawie art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 z późn. zm.), Sprzedający obniża cenę sprzedaży nieruchomości, w związku z jej wpisem do rejestru zabytków, o kwotę zł, tj. o % ceny (*nie więcej niż o 50%*). Obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków stanowi pomoc *de minimis*, o której mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy *de minimis*.
2. Kupujący zobowiązuje się w terminie do (*termin uzgodniony przez Kupującego z wojewódzkim konserwatorem zabytków, nie dłuższy jednak niż 5 lat od dnia zawarcia umowy*) dokonać nakładów na nabywanej nieruchomości w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.
3. W terminie najpóźniej 14 dni po upływie terminu określonego w ust. 2, Kupujący zobowiązuje się do przedłożenia Sprzedającemu:
 - a) dokumentów określających zakres rzeczowy i wartość poniesionych nakładów na realizację zaleceń organów ochrony zabytków w wysokości nie niższej niż kwota wynikająca z tej obniżki,
 - b) zaświadczenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, że zakres rzeczowy nakładów wykonany został przez nabywcę w ramach realizacji zaleceń organów ochrony zabytków dotyczących nabytej nieruchomości zabytkowej.
4. W razie nie przedstawienia dokumentów zgodnie z ust. 3, Kupujący zobowiązuje się zapłacić Sprzedającemu w terminie 30 dni, od dnia upływu terminu określonego w ust. 2, kwotę zł (*określoną w ust. 1*), tj. kwotę o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości.
5. Jeżeli Kupujący nie zapłaci w terminie określonym w ust. 4 kwoty, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości, Sprzedającemu przysługują odsetki ustawowe za okres liczony od pierwszego dnia po upływie terminu o którym mowa w ust. 4 do dnia zapłaty.
6. Jako zabezpieczenie zapłaty należności, o których mowa w ust. 4 i 5, Kupujący przedłożył
.....(*suma zabezpieczenia nie może być niższa od kwoty obniżki*).
7. Stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 Kpc Kupujący oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z tego aktu zarówno, co do obowiązku zapłaty należności określonych § xxx ust. 4 i 5 jak i wszelkich innych kosztów związanych z wymienioną należnością.
Z wnioskiem o nadanie aktowi klauzuli wykonalności Sprzedający może wystąpić w terminie trzech lata od dnia:
 - a) płatności należności, lub
 - b) wymagalności niespłaconej części ceny, lub
 - c) doręczenia Kupującemu wezwania do zapłaty.

§ 8)

Kupujący oświadcza, że rezygnuje z oferowanej przez Sprzedającego, na podstawie art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 z późn. zm.) obniżki ceny sprzedaży nieruchomości zabytkowej, w związku z jej wpisem do rejestru zabytków.

§ 9)

Kupujący oświadcza, że grunty nabywane niniejszą umową wchodzi z dniem dzisiejszym w skład jego gospodarstwa rodzinnego, którego powierzchnia (liczona jako suma wszystkich gruntów, których jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, łącznie z nabywanymi gruntami) nie przekracza 300 ha użytków rolnych.

§¹⁰⁾

1. W przypadku:

- 1) niezapłacenia przez Kupującego w terminie którejkolwiek raty określonej w § ...,
- 2) zagrożenia terminowej zapłaty którejkolwiek raty należności z powodu złego stanu majątkowego Kupującego
- 3) zmniejszenia przez Kupującego określonej w § ... liczby osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę,
- 4) naruszenia przez Kupującego określonego w § ... (§ ***) obowiązku utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej,
- 5) nie spełnienia przez Kupującego zobowiązania o którym mowa w § (11)

Sprzedający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia określonego w § ... postanowienia o rozłożeniu na raty pozostałej części ceny i wezwania Kupującego do zapłaty niespłaconej ceny nieruchomości wraz z oprocentowaniem w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia Kupującemu wypowiedzenia na piśmie.

2. Za datę doręczenia wypowiedzenia, o którym mowa w ust.1 strony przyjmują:

- 1) datę potwierdzenia odbioru listu poleconego, zawierającego wypowiedzenie i wezwanie do zapłaty, albo
- 2) datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu, albo
- 3) datę zwrotu listu z adnotacją, że adresat nie zamieszkuje pod tym adresem (lub nie ma tam swojej siedziby), albo
- 4) datę doręczenia Kupującemu w inny sposób za potwierdzeniem odbioru pisma zawierającego wypowiedzenie i wezwanie do zapłaty.

(§ ***)

Kupujący zobowiązuje się do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej.

§¹¹a

1. Kupujący zobowiązuje się do:

- a. osobistego prowadzenia działalności rolniczej na nabywanym gruncie w okresie 10 lat od dnia zawarcia niniejszej umowy,
- b. poinformowania w okresie, o którym mowa w pkt 1, o zamiarze zbycia nabytej nieruchomości, w przypadku gdy Agencji nie przysługuje prawo pierwokupu albo zachodzi przypadek o którym mowa w art. 4 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,
- c. nie ustanawiania w okresie, o którym mowa w pkt 1, bez zgody Agencji hipoteki na nabywanym gruncie.

2. Postanowienia ust. 1 pkt 1 nie stosuje się w przypadku przeniesienia własności nieruchomości na rzecz zstępnego lub przysposobionego a w przypadku ich braku krewnego w linii bocznej.

3. W razie nie dotrzymania zobowiązań o których mowa w ust. 1 w okresie 10 lat od dnia zawarcia niniejszej umowy, Kupujący zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Agencji kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży określonej w § ...

Uwaga:

- a) *zapis należy uwzględniać wyłącznie w umowach sprzedaży nieruchomości rolnych sprzedawanych przez Agencję w trybie przetargu ograniczonego na tworzenie lub powiększenie gospodarstw rodzinnych*
 - 1) *zapis ten dotyczy nieruchomości rolnych,*
 - 2) *zapisy tego § w zakresie prawa odkupu nie dotyczą umów sprzedaży nieruchomości, o których mowa w ust. 29 wytycznych w sprawie sprzedaży nieruchomości ZWRSP, stanowiących załącznik do niniejszego Zarządzenia, z wyjątkiem nieruchomości, co do których według dokonanego rozpoznania przez oddział terenowy (filię) wynika, iż rozważana jest na danej nieruchomości lub jej części lokalizacja przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 3 pkt. 4 wytycznych,*
 - 3) *zapis do umieszczenia w aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości, gdy kupującym jest dzierżawca korzystający z pierwszeństwa w nabyciu na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy,*
 - 4) *zapis do umieszczenia w aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości, gdy sprzedawana nieruchomość obciążona jest bezumownym użytkowaniem,*
 - 5) *zapis do umieszczenia w aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości, gdy sprzedawana nieruchomość obciążona jest umową dzierżawy,*
 - 6) *zapis do umieszczenia w aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków,*
 - 7) *zapis do umieszczenia w aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, gdzie zastosowano obniżkę ceny sprzedaży,*
 - 8) *zapis do umieszczenia w aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, gdy kupujący zrezygnował z oferowanej obniżki ceny sprzedaży nieruchomości zabytkowej,*
 - 9) *zapis do umieszczenia w aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości, gdy sprzedaż następuje w wyniku przetargu ograniczonego do podmiotów zamierzających utworzyć lub powiększyć gospodarstwo rodzinne.*
 - 10) *zapis do umieszczenia w aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości z rozłożeniem spłaty należności na raty,*
 - 11) *należy przywołać oznaczenie § dotyczące zobowiązania się kupującego do przedstawienia informacji o aktualnej sytuacji finansowo – majątkowej i odpowiedniego zwiększenia zabezpieczeń.*