

21.11.2018 r.

Uzasadnienie

W dniu 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 585, z późn. zm.). Uchwalenie tej ustawy było niezbędne, gdyż zarówno obowiązująca ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu sprzed nowelizacji, jak i uchwalona w poprzedniej kadencji Sejmu ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nie realizowały w pełni, wyrażonej w art. 23 Konstytucji RP zasady, że podstawą ustroju rolnego jest gospodarstwo rodzinne, prowadzone przez rolnika indywidualnego. Dodatkowo, ziemia w Polsce nabywana była bardzo często w celach spekulacyjnych przez osoby, które nie były zainteresowane jej uprawą, a jedynie osiągnięciem zysku z jej sprzedaży. Powodowało to stały wzrost cen nieruchomości rolnych (na przestrzeni ponad 20 lat ceny gruntów rolnych wzrosły kilkudziesięciokrotnie, do około 40 tys. zł/ha na rynku prywatnym), przez co rolnicy mieli trudności w powiększaniu swoich gospodarstw. Należy również wskazać, że ziemia rolna powinna służyć produkcji rolnej prowadzonej przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. wprowadzone więc zostały regulacje mające na celu:

- 1) realizację konstytucyjnej zasady, że podstawą ustroju rolnego jest gospodarstwo rodzinne;
- 2) realną ochronę gruntów rolnych przed niekontrolowanym, spekulacyjnym obrotem, powodującym stały wzrost cen nieruchomości rolnych;
- 3) przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;
- 4) zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego kraju.

Zasadność wprowadzenia zmian wskazaną na wstępie ustawą o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, została potwierdzona przez przyjętą przez Parlament Europejski w dniu 27 kwietnia 2017 r. rezolucję w sprawie aktualnego stanu koncentracji gruntów rolnych w UE: jak ułatwić rolnikom dostęp do gruntów? Rezolucja ta zawiera postulaty dotyczące m.in. potrzeby zapewnienia rolnikom możliwości nabywania gruntów na powiększanie ich gospodarstw oraz konieczności zapobiegania nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. Jednym z ważniejszych jest też ten, który wzywa Komisję Europejską do rozważenia wstrzymania toczących się postępowań, których przedmiotem jest sprawdzenie zgodności z prawem Unii Europejskiej

ustawowych regulacji państw członkowskich w zakresie obrotu ziemią rolną do czasu ustalenia i opublikowania przez Komisję, wraz z państwami członkowskimi i zainteresowanymi stronami, precyzyjnego katalogu kryteriów pozwalających ustalić dopuszczalne ramy ingerencji państwa w obszar regulacji rynku obrotu nieruchomościami rolnymi. Względy, które przemawiały za przyjęciem przez Parlament Europejski rezolucji korespondują z celami i przepisami zawartymi w ustawie dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.

Należy bowiem podkreślić, że Parlament Europejski, podobnie jak polski ustawodawca, miał m.in. na względzie fakt, że ziemia jest zasobem, który czas ulega systematycznemu zmniejszaniu i nie można jej wyprodukować, a stanowi ona podstawę prawa człowieka do zdrowej i wystarczającej żywności, stąd też obrót gruntami rolnymi nie musi być tak samo swobodny jak obrót dowolną inną formą kapitału, ponieważ powierzchni gruntów nie da się zwiększyć. Przyjmując rezolucję miano również na względzie, że grunty są wykupywane w wielkich ilościach przez inwestorów niezwiązanych z rolnictwem, a spekulacja gruntami powoduje wzrost cen gruntów oraz uniemożliwia zwiększanie powierzchni małych i średnich gospodarstw, niezbędnej do ich dalszego funkcjonowania. Po ponad dwóch latach od wejścia w życie ustawy, można jednoznacznie stwierdzić, że zakładane przy wprowadzaniu w życie nowych regulacji cele są realizowane, zgodnie z założeniami.

Szczególną uwagę należy zwrócić na skutki zmian wprowadzonych w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1405, z późn. zm.). Nie potwierdziły się obawy przeciwników przyjętych rozwiązań prawnych, że ustawa całkowicie „zamrozi” obrót ziemią rolną. Obrót nieruchomościami rolnymi funkcjonuje i odbywa się głównie między rolnikami indywidualnymi. Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości w 2017 r. w obrocie prywatnym doszło do 57 492 tys. transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych, natomiast w 2016 r. było tych transakcji 69 788 (spadek o ponad 17%). Podkreślenia również wymaga, że wprowadzenie obostrzeń w obrocie nieruchomościami rolnymi uniemożliwiło nabywanie gruntów rolnych przez podmioty, których zasadnicza aktywność życiowa i zawodowa ma miejsce poza rolnictwem, a które kupowały ziemię w celach spekulacyjnych, albo zakup ten traktowały jako formę lokaty kapitału. Wprowadzone zmiany przyczyniły się też do zahamowania wzrostu cen nieruchomości rolnych. Na rynku prywatnym ceny te ustabilizowały się. W II kwartale 2016 r. cena 1 ha użytków rolnych wynosiła 39 429 zł, podczas gdy w II kwartale 2018 r. 44 252 zł (dane wg GUS). Rocznie cena 1 ha wzrosła więc o około 6%.

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, we współpracy z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa (wcześniej z Agencją Nieruchomości Rolnych), prowadziło stały monitoring tego, czy wprowadzone zmiany faktycznie realizują cele ustawowe. W ramach tego monitoringu szczegółowo przeanalizowane zostały wpływające do Ministerstwa propozycje w zakresie zmian przepisów dotyczących obrotu oraz gospodarowania nieruchomościami rolnymi. Propozycje te zostały zgłoszone przez organizacje rolnicze m.in. Federację Związków Pracodawców-Dzierżawców i Właścicieli Rolnych, Krajową Radę Izb Rolniczych, NSZZ RI Solidarność, Europejski Fundusz Rozwoju Wsi Polskiej, organizacje branżowe (Polski Związek Firm Deweloperskich, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Związek Banków Polskich), uczelnie publiczne (Uniwersytet Jagielloński i SGGW), jednostki samorządu terytorialnego, a także osoby fizyczne i prawne oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

Zawarte w projekcie ustawy propozycje nowych regulacji lub zmian obowiązujących przepisów stanowią odzwierciedlenie doświadczeń w stosowaniu obowiązujących przepisów lub wiążą się z realizacją postulatów zgłaszanych przez środowiska rolnicze. W szczególności, nie zmieniając wprowadzonego ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości ZWRSP oraz o zmianie niektórych ustaw wymogu, zgodnie z którym, nabywcą nieruchomości rolnej może być, co do zasady, rolnik indywidualny, zdecydowano o wprowadzeniu rozwiązań, które będą miały na celu złagodzenie dotychczas obowiązujących ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi.

I. Zmiany w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego

1) zmiany w pkt 1 mają na celu rozszerzenie katalogu przypadków wyłączających stosowanie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej UKUR). Umożliwione zostanie swobodne zbywanie nieruchomości rolnych nabytych z ZWRSP przez najemców domów, lokali mieszkalnych i budynków gospodarczych, stanowiących tzw. „grunty niezbędne”, ogródki przydomowe, a także gruntów położonych w granicach administracyjnych miast oraz nieruchomości rolnych stanowiących stawy rybne. Obecnie jeżeli nieruchomości te mają powierzchnię co najmniej 0,3 ha, to do ich zbycia stosuje się przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co często uniemożliwia np. nabycie mieszkania wraz z ogródkiem przydomowym przez osoby niezwiązane z rolnictwem. Wyłączenie stosowania przepisów ustawy w odniesieniu do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych

miast wynika z racji przeznaczenia takich nieruchomości, co do zasady do zainwestowania miejskiego, w szczególności pod budownictwo mieszkaniowe, czy też inwestycje towarzyszące. Uwzględniając postulaty środowiska rybackiego oraz Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej, ze względu na specyfikę działalności, wyłączono spod przepisów ustawy, grunty pod stawami rybnymi. Zgodnie z projektowanym art. 1a pkt 2 UKUR przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie będą miały zastosowania nie tylko do nieruchomości rolnych wymienionych w pkt 1 tego przepisu, ale także do udziałów we współwłasności tych nieruchomości, co również ma na celu ułatwienie ich nabycia.

2) uchylenie art. 1b wiąże się z wprowadzeniem art. 1a pkt 1 lit. e, którym, jak już wspomniano, wyłączono spod przepisów ustawy nieruchomości położone w granicach administracyjnych miast. Uchylony art. 1b również wyłączał przepisy ustawy odnośnie nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miast, jednakże w węższym zakresie, jedynie w przypadkach wskazanych w tym przepisie.

3) poprawkami w pkt 3 dokonano zmian w słowniczku znajdującym się w art. 2 UKUR. W lit. a, celem wyjaśnienia pojawiających się wątpliwości, wyraźnie stwierdzono, że za „gospodarstwo rolne” uznaje się gospodarstwo, w którym łączna powierzchnia wszystkich nieruchomości rolnych wynosi 1 ha i nie ma wymogu, żeby co najmniej jedna nieruchomość miała 1 ha powierzchni. Natomiast w lit. b proponuje się rozszerzenie kręgu osób bliskich o rodzeństwo rodziców oraz pasierba. W praktyce zdarzają się sytuacje, w których brak jest innych uprawnionych do nabycia nieruchomości rolnych niż wskazane osoby. Zmiana spełnia oczekiwania rolników w tym zakresie.

4) zmiana w pkt 4 lit. a związana jest ze zmianą wprowadzaną literą c. Z kolei zmiana w lit. b tiret pierwszy ma na celu umożliwienie nabycia nieruchomości rolnych przez spółkę kapitałową lub grupę kapitałową, o której mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw energii oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych, w przypadku zakupu nieruchomości rolnych na cele związane z budową, modernizacją lub rozbudową mienia określonego w art. 1 ust. 2 tej ustawy, parki narodowe na cele związane z ochroną przyrody, na podstawie również innych zdarzeń prawnych niż umowa sprzedaży. Dodatkowo proponowana zmiana potwierdza także, że nabycie nieruchomości rolnych przez spółdzielnię produkcji rolnej może nastąpić w wyniku wykonania przysługującego jej prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 147 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r.

Prawo spółdzielcze, a także umożliwia nabycie członkowi takiej spółdzielni nabycie nieruchomości stanowiącej wkład od innego członka.

Z kolei zmiana w pkt 4 lit. b tiret drugi uwzględnia postulowane zarówno w uzgodnieniach społecznych jak i międzyresortowych złagodzenie rygorów ustawy w odniesieniu do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha. Uwzględnia ona również wynikającą z programów rządowych potrzebę osiedlania na obszarach wiejskich osób niezwiązanych z rolnictwem, a zajmujących się świadczeniem szeroko pojętych usług na rzecz lokalnych środowisk, co przyczynia się do rozwoju obszarów wiejskich w ramach zwartej zabudowy wiejskiej, a zarazem umożliwia rolnikom indywidualnym pozyskanie środków pieniężnych na rozwój prowadzonych gospodarstw rodzinnych. Wymaga dodatkowo zaznaczenia, że obrót takimi nieruchomościami dotyczy w większości przypadków nieruchomości rolnych, które faktycznie stanowią nieruchomości nie mające znaczenia dla poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych, a które położone są wśród zabudowy mieszkaniowej i nabywane są w celu realizacji zabudowy jednorodzinnej.

Zmiana wprowadzana w pkt 4 lit. b tiret trzeci rozszerza katalog przypadków uprawniających do nabycia nieruchomości rolnych, bez potrzeby ubiegania się o uzyskanie zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Przepis ten będzie dotyczył nabycia nieruchomości rolnej:

- 1) na podstawie art. 118 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników;
- 2) na podstawie art. 17 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 3) na podstawie art. 125 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 4) na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
- 5) w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego;
- 6) w wyniku zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa oraz działu spadku;
- 7) w wyniku podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa handlowego,
- 8) położonej na obszarze górniczym lub terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

Zmiana wprowadzona w pkt 4 lit. c ma na celu doprowadzenie do zgodności przepisów UKUR z rozwiązaniami przyjętymi w ustawie z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz wyeliminowanie sytuacji takich jak np. brak możliwości zawarcia umowy o dożywocie. Dodatkowo zaznaczyć należy, iż jest ono spójne

z jednym z podstawowych założeń ustawy stanowiących, iż ograniczenia obrotu nie dotyczą osób bliskich do których zalicza się małżonków.

Natomiast w pkt 4 lit. d-f proponuje się rozszerzenie katalogu podmiotów i przypadków, w których możliwe będzie nabycie nieruchomości rolnej za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR, jak również doprecyzowanie trybu uzyskania zgody na nabycie nieruchomości rolnej. Wprowadzane przepisy mają ułatwić nabywanie nieruchomości rolnych przez osoby zapewniające należyte prowadzenie działalności rolniczej. Zawierają one również uregulowania mające na celu realne wykazanie, że nie było możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolników indywidualnych. Warunek braku możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego, będzie mógł być spełniony, w przypadku zamieszczenia nieodpłatnie na stronie internetowej prowadzonej przez KOWR ogłoszenia zbywcy o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnej. Dodatkowo w projektowanych przepisach zobowiązano wyraźnie zbywcę i nabywcę do składania oświadczeń co do zamiaru zbycia nieruchomości rolnej i jej rolniczego wykorzystania, co wiąże się z tym, iż stają się oni stronami postępowania o wyrażenie zgody przez Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej. Ponadto zrezygnowano z dawania przez nabywcę nieruchomości rolnej rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej na rzecz zobowiązania się przez niego do prowadzenia działalności rolniczej na nabywanej nieruchomości oraz uzyskania pozytywnej opinii właściwego wojewódzkiego ośrodka doradztwa rolniczego. W przepisach szczegółowo wskazano jakie informacje niezbędne należy przedstawić we wniosku, a także jakie dokumenty należy do wniosku dołączyć. Postępowanie w tym zakresie będzie bardziej przejrzyste i wyeliminuje wątpliwości uczestników odnośnie sposobu wykazania spełnienia przesłanek uzyskania zgody.

W pkt 4 lit. g-h doprecyzowano kiedy KOWR dokonuje zapłaty za nabywaną nieruchomość rolną oraz w jakich przypadkach żądanie nabycia nieruchomości rolnej przez KOWR nie przysługuje. Celem tej regulacji jest zapobieżenie przypadkom, w których właściciele nieruchomości rolnych będą domagać się ich nabycia przez KOWR, w związku z tym że wskazany przez nich kandydat na nabywcę nie spełniał kryteriów uzyskania zgody. Zgodnie z projektem KOWR nabędzie nieruchomość rolną w przypadku gdy nabywca nieruchomości rolnej nie uzyska pozytywnej opinii właściwego ze względu na położenie nieruchomości rolnej wojewódzkiego ośrodka doradztwa rolniczego, dotyczącej zamierzonej działalności rolniczej.

W pkt 4 lit. i wydłużono z 1 do 2 miesięcy okres na powiadomienie przez KOWR zbywcy nieruchomości rolnej o wysokości równowartości pieniężnej tej nieruchomości. Termin 1 miesiąca był bowiem zbyt krótki na sporządzenie wyceny nieruchomości.

5) zgodnie z regulacją zaproponowaną w pkt 5 lit. a nabywca nieruchomości rolnej, przez okres 5 lat a nie jak dotychczas 10 lat zobowiązany będzie do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość oraz nie będzie mógł przez ten okres zbyć oraz oddać w posiadanie nieruchomości rolnej. Zmiana ta została wprowadzona z inicjatywy organizacji rolniczych, które uznały, że okres 10 lat jest zbyt długi.

Zgodę na oddanie nieruchomości w posiadanie lub jej zbycie, zgodnie ze zmianą dokonaną w pkt 5 lit. b, wydawał będzie Dyrektor Generalny KOWR w drodze decyzji administracyjnej a nie sąd. Ma to na celu, aby wszystkie zgody na nabycie nieruchomości rolnych były wydawane przez jeden organ, co spowoduje ujednoczenie praktyki w tym zakresie, a także sprawi, że uzyskanie takiej zgody będzie prostsze i tańsze.

Zgodnie z regulacją, o której mowa w pkt 5 lit. c, organem wyższego stopnia, w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w tych sprawach będzie minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Natomiast w pkt 5 lit. d, doprecyzowane zostały przypadki, w których nabywca będzie mógł zbyć lub oddać w posiadanie nieruchomości rolną przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia bez uzyskania zgody, o której mowa w pkt 5 lit. b. Jednocześnie należy wskazać, że wprowadzenie obowiązku osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego ma na celu zapewnienie aby nieruchomości rolne były nabywane przez osoby fizyczne, które utrzymują się z rolnictwa, przede wszystkim rolników indywidualnych. Wymóg osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego dotyczy wyłącznie osób fizycznych i ma służyć wykorzystywaniu nieruchomości rolnych zgodnie z ich przeznaczeniem. Pozostałe podmioty mają obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego. Decydując się na zakup nieruchomości rolnej osoba fizyczna oraz osoba prawna ma zamiar osiągnięcia korzyści z prowadzenia działalności rolniczej na tej nieruchomości. Sam wymóg rolniczego wykorzystania nieruchomości rolnej nie zapobiega spekulacji nieruchomościami, czy też nadmiernej koncentracji własności nieruchomości, gdyż bez wymogu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego grunty rolne mogłyby być nabywane tylko jako lokata kapitału, a jednocześnie służyć osiągnięciu dochodu z ich wydzierżawiania. Powodowałyby to wzrost cen nieruchomości na rynku. Projektowane rozwiązanie natomiast gwarantuje, że nabywcami nieruchomości rolnych nie będą osoby, których celem nie jest prowadzenie gospodarstwa rolnego, a uzyskanie pewnych określonych korzyści (przede wszystkim finansowych),

wiązanych się z własnością takich nieruchomości (np. dotyczących preferencyjnych zasad ubezpieczeń społecznych czy związanych z lokatą kapitału). Wprowadzenie obowiązku osobistego prowadzenia gospodarstwa jest niezbędne do osiągnięcia celów ustawy, na które składają się zagwarantowanie, że grunty rolne będą rzeczywiście wykorzystywane do celów rolniczych, jak również zapewnienie właściwego zagospodarowania ziemi rolnej poprzez zachętę do długoterminowych inwestycji.

6) zmiana w pkt 6 polega na doprecyzowaniu art. 2c UKUR, który wskazuje, w jakich przypadkach odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy ustawy dotyczące nabycia nieruchomości rolnej. Za zbędne uznano, że przepisy te stosuje się odpowiednio do nabycia części udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej oraz części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej (z uwagi, że znajdują zastosowanie do nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej jak i udziału we współwłasności nieruchomości rolnej).

7) regulacja w pkt 7 lit. a polega na rozszerzeniu przypadków wyłączających stosowanie prawa pierwokupu dzierżawcy oraz KOWR. Katalog ten został uzupełniony o nabycie nieruchomości przez podmioty, którym przyznano możliwość nabywania nieruchomości rolnych, bez potrzeby ubiegania się o zgodę Dyrektora Generalnego KOWR. Dotyczy to w szczególności Spółki Celowej o której mowa w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w pewnych przypadkach spółki kapitałowej lub grupy kapitałowej, o której mowa w ustawie o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw energii oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych, a także spółdzielni produkcji rolnej, czy też członka spółdzielni produkcji rolnej.

W pkt 7 lit. b zaproponowano natomiast regulację umożliwiającą KOWR dokonania zapłaty niespornej części ceny nieruchomości, przed wystąpieniem do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości. Kwestia związana z postępowaniem KOWR odnośnie zapłaty ceny w przypadku kwestionowania wartości nieruchomości nie była uregulowana, stąd też KOWR często dokonywał zapłaty kwoty wskazanej w umowie warunkowej, pomimo, że sąd uznawał później, że była ona rażąco odbiegająca od jej wartości rynkowej; KOWR miał problemy z odzyskaniem różnicy ceny nieruchomości.

Zmiana w pkt 7 lit. c ma charakter doprecyzowujący, wskazano w nim, że sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej, a nie tak jak dotychczas, „cenę nieruchomości rolnej”.

Regulacja zaproponowana w pkt 7 lit. d ma na celu zapobieżenie przypadkom rozwiązania, zmiany, czy też odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, a także dokonywania obciążeń zbywanej nieruchomości, w tym ustanawiania ograniczonego prawa rzeczowego, w przypadku zamiaru KOWR skorzystania z prawa pierwokupu tej nieruchomości. W praktyce zdarzały się przypadki, że strony umowy sprzedaży dowiadując się o planowanym przez KOWR skorzystaniu z prawa pierwokupu nieruchomości próbowały w szczególności odstąpić od umowy. Powodowało to, że działania podejmowane przez KOWR, pomimo nakładu pracy, ostatecznie okazywały się bezskuteczne. Należy przy tym zauważyć, że ograniczenia w zakresie możliwości rozwiązania, zmiany lub odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości rolnej objętej prawem pierwokupu mają charakter czasowy, krótkotrwały, są natomiast niezbędne do skutecznej realizacji przez KOWR prawa pierwokupu oraz prawa nabycia nieruchomości rolnych i do tego, aby uprawnienia te nie były pozorne. Z uwagi na krótkotrwały, przejściowy charakter ograniczenie to nie narusza istoty prawa własności.

W pkt 7 lit. e określono sposób postępowania KOWR w przypadku korzystania z prawa pierwokupu w sytuacji, gdy nieruchomość rolna obciążona jest hipoteką. Kwestie te nie były dotychczas uregulowane, często zdarzało się, że hipoteka ustanawiana była celowo, żeby zniechęcić KOWR do skorzystania z przysługującego mu prawa pierwokupu.

8) zmiana w pkt 8 lit. a przewiduje wyłączenie z prawa pierwokupu akcji i udziałów spółek kapitałowych, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni mniejszej niż 5 ha. Często bowiem spółki kapitałowe, pomimo że nie zajmują się działalnością rolniczą są właścicielami nieruchomości rolnych o małej powierzchni. Nabywanie akcji takich spółek nie jest zasadne, gdyż nie służy realizacji podstawowych celów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Natomiast regulacja w pkt 8 lit. b ma za zadanie doprecyzować przepis art. 3a ust. 2 pkt 1 UKUR. Dodatkowo za zasadne uznano wyłączenie stosowania prawa pierwokupu KOWR w przypadku zbywania udziałów i akcji na rzecz spółki lub grupy kapitałowej o której mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw energii oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych.

Zmiana w pkt 8 lit. c ma na celu zapobieżenie przypadkom odstąpienia od sprzedaży udziałów lub akcji w spółce kapitałowej, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym

nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha w przypadku zamiaru KOWR skorzystania z prawa pierwokupu udziałów lub akcji. Uzasadnienie jest podobne jak do zmiany wprowadzanej w pkt 7 lit. d. Dodatkowo przewiduje się, że w przypadku gdy udziały lub akcje obciążone będą prawem zastawu KOWR dokonywać będzie zapłaty ceny w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wygaśnięciu zastawu. Regulacja ta z kolei ma na celu zapobieżenie przypadkom, w których spółka ustanawiać będzie zastaw na akcjach albo udziałach w celu uniemożliwienia KOWR skorzystania z prawa pierwokupu.

Natomiast w pkt 8 lit. d proponuje się, aby KOWR mógł skorzystać z prawa pierwokupu udziałów lub akcji spółki kapitałowej w terminie 2 miesięcy od dnia wpływu do KOWR zawiadomienia, okres 1 miesiąca jest bowiem niewystarczający na pełne rozeznanie. Proponuje się również by KOWR był informowany przez spółkę m.in. o jej udziałowcach czy też posiadanych nieruchomościach jak i wysokości zobowiązań warunkowych. Zmiana ta ułatwi KOWR sprawdzenie czy skorzystanie z prawa pierwokupu akcji lub udziałów jest zasadne.

W pkt 8 lit. e, żeby nie było żadnych wątpliwości wskazuje się, że sądem właściwym do ustalenia ceny zbywanych akcji lub udziałów jest sąd właściwy dla siedziby spółki. Dodatkowo wprowadza się odpowiedzialność karną za złożenie fałszywego oświadczenia zarządu spółki o wysokości zobowiązań warunkowych.

9) z tych samych względów co w pkt 8, wprowadzane są zmiany w pkt 9 lit. a, które również mają na celu wyłączenie z prawa nabycia nieruchomości rolnej przysługującego KOWR od spółek osobowych, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni mniejszej niż 5 ha.

Zmiana w pkt 9 lit. b doprecyzowuje art. 3b ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Natomiast zmiana w pkt 9 lit. d ma na celu stosowanie do prawa nabycia nieruchomości rolnej art. 3 ust 10-14 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, który reguluje nabywanie przez KOWR w ramach prawa pierwokupu nieruchomości obciążonych hipoteką.

10) w pkt 10 proponuje się aby KOWR mógł skorzystać z prawa nabycia nieruchomości rolnych, w przypadku podjęcia przez spółkę akcyjną która jest właścicielem nieruchomości rolnej o pow. co najmniej 5 ha uchwały o której mowa w art. 27 ust. 2 pkt 3a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

11) Przepis w pkt 11 lit. a doprecyzowuje art. 4 ust. 1 pkt 4 UKUR poprzez zastąpienie wyrazów „spółek handlowych” wyrazami „spółek prawa handlowego”, tym samym nastąpi ujednoczenie nazewnictwa w całym tekście UKUR.

Również doprecyzowujący charakter ma zmiana w pkt 11 lit b-d dotycząca art. 4 ust. 2, 2a i 3 UKUR. W szczególności wyrazy „równowartość pieniężna” zastąpiono wyrazem „cena”.

Zmiana w pkt 11 lit. e, doprecyzowuje art. 4 ust 4 pkt 1 UKUR, poprzez wskazanie, że KOWR nie przysługuje prawo nabycia jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, do powierzchni nie większej niż 300 ha użytków rolnych, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą. Dodatkowo rozszerzony został katalog przypadków, po spełnieniu których KOWR nie będzie mógł skorzystać z prawa nabycia. Dotyczy to w szczególności nabycia nieruchomości rolnej przez Spółkę Celową o której mowa w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w pewnych przypadkach spółkę kapitałową lub grupę kapitałową, o której mowa w ustawie o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw energii oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych, a także spółdzielnię produkcji rolnej, czy też członka spółdzielni produkcji rolnej.

Zmiana w pkt 11 lit. e ma spowodować, aby podobnie jak w przypadku prawa pierwokupu, podmioty zawierające umowę inną niż umowa sprzedaży nie doprowadzały celowo do jej rozwiązania, zmiany, odstąpienia, nie doprowadzały do odwołania jednostronnej czynności prawnej, a także nie obciążały zbywanej nieruchomości, celem udaremnienia skorzystania przez KOWR z przysługującego mu prawa nabycia.

Zmiany w pkt 11 lit. f –g mają charakter dostosowujący, w związku z dodaniem nowych, omówionych wcześniej przepisów.

12) w pkt 12 wprowadzono zmianę do UKUR, polegającą na umożliwieniu KOWR nabywania na własność Skarbu Państwa po cenie rynkowej nieruchomości rolnych oraz akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych, jeżeli wymaga tego realizacja zadań określonych w ustawie. Podobny przepis znajduje się w art. 32 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 91, z późn. zm.).

13) zmiana w pkt 13 w lit. a ma na celu wskazanie, że rolnik może zmieniać miejsce zamieszkania nie tracąc przy tym statusu rolnika indywidualnego; ważnym jest żeby zawsze zamieszkiwał w gminie, w której położona jest albo była jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego. Obecnie bowiem pojawiają się wątpliwości czy rolnik może

zmienić miejsce zamieszkania nie tracąc przy tym status rolnika indywidualnego. Zmiana powinna wyeliminować pojawiające się wątpliwości w tym zakresie.

Natomiast przepis w pkt 13 lit. b ma na celu uznanie za staż pracy w rolnictwie okresu, w którym dane osoby pracowały w gospodarstwie rolnym rodziców. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 1990 r. o wliczaniu okresów pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym do pracowniczego stażu pracy (Dz. U. poz. 310) dzieciom rolnika, okres w który pracowały w gospodarstwie rolnym rodziców wliczany jest do pracowniczego stażu pracy. Nie jest natomiast on wliczany do stażu pracy w rolnictwie, chociaż dzięki takiej pracy dzieci rolników zdobywają kwalifikacje rolnicze. Proponowana zatem zmiana ułatwi dzieciom rolników uzyskanie statusu rolnika indywidualnego.

14) zgodnie z proponowanymi w pkt 14 lit. a i b zmianami dowodami potwierdzającymi osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego, będą pisemne oświadczenia prowadzących to gospodarstwo. Zrezygnowano z potrzeby poświadczeń ich przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Dowodem potwierdzającym spełnienie warunku określonego w art. 5 ust. 1 pkt 1 UKUR w zakresie dotyczącym powierzchni użytków rolnych będzie pisemne oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu, identycznie będzie z dowodem w zakresie wskazanym w art. 5 ust. 1 pkt 2 UKUR. Proponowane rozwiązanie stanowi uproszczenie dla rolników. Nie będą już musieli zwracać się do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) o poświadczenie, że osobiście prowadzą gospodarstwo rolne. Ponadto wójt miał trudności w sprawdzeniu, czy oświadczenie rolnika jest prawdziwe. Postępowanie wójtów nie było jednolite w tym zakresie. Niektórzy bowiem żądali w tym od rolników dokumentów, a inni potwierdzali jedynie własnoręcznie podpisu na oświadczeniu.

Zgodnie z regulacją zawartą w pkt 14 lit. c osoba, która złoży nieprawdziwe oświadczenie podlegać będzie odpowiedzialności karnej.

15) zmiana odesłań w pkt 15 wiąże się z wcześniej wprowadzonymi zmianami w zakresie zgody Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej.

16) zmiana w pkt 16 lit. a wiąże się z wcześniej dokonanymi zmianami, stąd też doprecyzowano, że nabycie własności nieruchomości rolnej, udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, użytkowania wieczystego oraz nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne, w przypadku gdy spółka będzie właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha. Podobnie, z uwagi na zmianę w art. 2b ust 3 UKUR (Dyrektor Generalny KOWR, a nie sąd będzie wyrażał zgodę

na zbycie lub oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej przed upływem określonego ustawą okresu), dokonano zmiany w art. 9 ust. 1 pkt 2 UKUR.

Proponowany w pkt 14 lit. b przepis ma na celu przyznanie KOWR możliwości nabycia nieruchomości rolnych we wskazanych przypadkach, w szczególności od uczelni oraz samorządowych i państwowych osób prawnych, jeżeli nie wykorzystają ich zgodnie z celem w jakim je nabyły.

Z kolei przepis w pkt 14 lit. c ma na celu umożliwienie Krajowemu Ośrodkowi nabywania nieruchomości rolnych bez obciążonej hipoteki.

17) zmiana w pkt 17 polega na uchyleniu art. 9a UKUR, dodanego, podobnie jak art. 1b UKUR ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Uchylenie art. 9a wiąże się z wprowadzeniem do UKUR art. 1a pkt 1 lit. e, którym, jak już wspomniano, wyłączono spod przepisów ustawy nieruchomości położone w granicach administracyjnych miast.

II. Zmiany w ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze

Zmiany mają na celu określenie przypadków, w których spółdzielni produkcji rolnej nie będzie przysługiwać prawo pierwokupu, a także wskazanie, że do wydzielania gruntu równoważnego w przypadku wycofania wkładu gruntowego, zastosowanie będą mieć przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów dotyczące wymiany gruntów.

III. Zmiany w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

1) w pkt 1 wprowadzono obowiązek przekazywania przez notariuszy wypisu umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy. Pozwoli to na identyfikację nabywcy tego prawa i naliczenie opłaty za użytkowanie wieczyste, co obecnie jest utrudnione z uwagi na brak informacji o danych nabywcy.

2) w pkt 2 proponuje się wprowadzić regulację zgodnie z którą dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka będzie mógł w imieniu i na rzecz Krajowego Ośrodka, udzielać zamówień publicznych, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane, związane wyłącznie z działalnością tego oddziału terenowego Krajowego Ośrodka. Propozycja ta ułatwi gospodarowanie Zasobem na szczeblu oddziału terenowego.

3) w pkt 3 projektu ustawy proponuje się zmianę art. 22 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, celem umożliwienia wykorzystania przez KOWR nieruchomości Zasobu jako zabezpieczenia podejmowanych przez Państwo działań związanych z prowadzeniem aktywnej polityki rolnej, mającej na celu wsparcie rolnictwa. Przykładem takich działań jest np. zabezpieczenie wiarygodności działań związanych z planowanym rozpoczęciem interwencyjnego skupu jabłek.

4) zmiana w pkt 4 lit. a polega na wyłączeniu nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha oraz nieruchomości rolnych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, z wydzierżawienia albo sprzedaży w pierwszej kolejności na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych. Ma to na celu ujednoczenie obowiązujących przepisów i dostosowanie ich do regulacji zawartych w UKUR. Zmiana w art. 24 ust. 1 pkt 2 i 3 ma charakter doprecyzowujący, w związku ze zmianami w art. 3 pkt 15 projektu ustawy.

W art. 3 pkt 4 lit. b proponuje się aby nieodpłatne przekazanie gruntów ZWRSP na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, czy też osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku, która przez okres co najmniej 5 lat była pracownikiem państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej odbywało się za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Zmiana ta ma na celu zwiększenie kontroli nad nieodpłatnym wyzbywaniem się gruntów ZWRSP. Zwłaszcza, że rozszerzona została możliwość nieodpłatnego przekazania nieruchomości ZWRSP na rzecz jednostek samorządu terytorialnego. Obecnie większość gmin nie posiada miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest procesem długotrwałym. Rozszerzenie katalogu o ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pozwoli na przyspieszenie inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych samorządu. Dodatkowo zmiana w lit. b tiret drugi ma na celu usprawnienie i przyspieszenie procesu modernizacji gmin, powiatów, województw i umożliwi samorządom lepsze wykorzystanie środków pochodzących z funduszy unijnych skierowanych na ten cel, w tym realizację inwestycji w drodze partnerstwa publiczno-prywatnego.

W art. 3 pkt 4 lit. c doprecyzowano, że w przypadku gdy przed upływem 10 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości, nabywca który otrzymał ją nieodpłatnie, zbył lub przeznaczył tę nieruchomość na inne cele, niż określone w umowie, czy też w okresie 10 lat od dnia nabycia nieruchomości, nie wykorzystał jej na cele określone w umowie, to KOWR uprawniony będzie

do wystąpienia do tego podmiotu z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości. Obecnie brzmienie tego przepisu bywa nieprawidłowo interpretowane w ten sposób, że jedynie przez 10 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości Krajowy Ośrodek może wystąpić z żądaniem o zwrot aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości.

Zmiana w art. 3 pkt 4 lit. d projektu ustawy polega na umożliwieniu KOWR nieodpłatnego przekazania na własność jednostce samorządu terytorialnego również gruntów wykorzystywanych faktycznie jako drogi. Grunty te nie służą bowiem realizowaniu przez KOWR przypisanych mu zadań.

W art. 3 pkt 4 lit. e przewidziano, że za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, nieruchomości wchodzące w skład Zasobu, Krajowy Ośrodek będzie mógł bez przeprowadzenia przetargu wydzierżawić lub wynająć na rzecz jednostki samorządu terytorialnego lub państwowej osoby prawnej. Regulacja ta umożliwi udostępnienie nieruchomości Zasobu tym podmiotom na określony czas w celu realizacji przez nich zadań własnych.

5) zmiana w pkt 5 ma na celu doprecyzowanie trybu przekazywania nieruchomości Zasobu na wyposażenie lub doposażenie państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Ponadto, przyznano Krajowemu Ośrodkowi możliwość wystąpienia do instytucji, która zbyła otrzymaną nieruchomość Zasobu przed upływem 10 lat od dnia nabycia, czy też w okresie 10 lat nie wykorzystywała jej na cele określone w umowie, z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości.

6) w pkt 6 proponuje się wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą Krajowy Ośrodek będzie mógł wyodrębnić z Zasobu grunty o znacznej powierzchni, przekraczające 300 ha, które stanowią zorganizowaną całość gospodarczą, a ich podział nie jest uzasadniony ekonomicznie. Zgodnie z projektem grunty te będą mogły być zagospodarowane w drodze przetargu na dzierżawę. Wydzierżawić je będą mogły jedynie podmioty, które m.in. przez 10 lat prowadziły gospodarstwo rolne na gruntach o powierzchni ponad 100 ha. Warunki te są niezbędne do wykazania doświadczenia w prowadzeniu działalności rolniczej na odpowiednio dużym areale.

7) obecne brzmienie przepisu zmienianego w pkt 7 jest częstym powodem skarg osób, które chciały uczestniczyć w przetargu, ale z uwagi na usuwanie wykazów z tablicy ogłoszeń w miejscowościach, w których położona jest nieruchomość – nie mogły w nich uczestniczyć, co prowadziło do unieważniania przetargów. W wielu miejscowościach brak jest sołtysów, lub brak jest miejsc (tablic ogłoszeniowych) do publikacji wykazu. Z uwagi na

rozpowszechniony dostęp do informacji elektronicznej zdecydowana większość rolników poszukuje informacji o nieruchomościach w Internecie za pośrednictwem mobilnych urządzeń, które stanowią w dobie cyfryzacji główne źródło informacji i w naturalny sposób wypierają ogłoszenia drukowane na papierze i wywieszane na tablicy ogłoszeń. W art. 3 pkt 7 proponuje się aby wykaz nieruchomości ZWRSP przeznaczonych do sprzedaży ogłaszany był dodatkowo na stronie podmiotowej BIP KOWR, co spowoduje, że będzie się mogła z nim zapoznać większa liczba osób.

8) zmiana w pkt 8 projektu ustawy polega na wyłączeniu spod przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (stanowiącego, że sprzedaż nieruchomości rolnej przez KOWR może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha) nabywania stawów rybnych. Stawy bardzo często stanowią zorganizowaną całość gospodarczą o powierzchni znacznie przekraczającej 300 ha, która nie może zostać podzielona tak np. jak Stawy Przemkowskie, czy Stawy Milickie.

9) w pkt 9 lit. a wprowadzono możliwość zaliczenia okresu dzierżawy pierwotnego dzierżawcy do 3 letniego okresu dzierżawy wymaganego do uzyskania przez dzierżawcę prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości ZWRSP, w przypadku gdy w umowę dzierżawy wstąpi osoba bliska dotychczasowego dzierżawcy, lub gdy dzierżawca ten wyłączy z przedmiotu dzierżawy nieruchomości np. nierolne lub przeznaczone na realizację celów publicznych.

Natomiast zmiana w pkt 9 lit. b jest konsekwencją zmian wprowadzonych do art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, polegających w szczególności na wyłączeniu nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha spod regulacji dotyczącej sprzedaży nieruchomości ZWRSP w pierwszej kolejności w trybie przetargu ograniczonego.

Z kolei w pkt 9 lit. c proponuje się umożliwienie udziału w przetargach ograniczonych rolnikom indywidualnym posiadającym akcje lub udziały w spółce, będącej grupą producentów rolnych, o której mowa w ustawie z dnia 15 września 2000 r. o grupach producentów rolnych i ich związkach oraz o zmianie innych ustaw, albo posiadających akcje dopuszczone do obrotu na rynku giełdowym.

W pkt 9 lit. d wskazano, że w przetargu na powiększenie gospodarstwa rodzinnego mogą uczestniczyć osoby, które nie spełniają wymogu 5 letniego osobistego prowadzenia

gospodarstwa rolnego, ale mają nie więcej niż 40 lat lub realizują warunki określone w decyzji o przyznaniu pomocy o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020. Przepis ten umożliwi nabycie nieruchomości rolnej z Zasobu przez osobę, która otrzymała premię dla młodego rolnika, ale ukończyła już 40 lat.

W pkt 9 lit. e wskazano, że w przetargu nie mogą brać udziału podmioty nie tylko te, które władają lub władają nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Krajowego Ośrodka nieruchomości tych nie opuściły, ale również podmioty, w których są współnikami bądź w organach których uczestniczą osoby, które władają lub władają nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Krajowego Ośrodka nieruchomości tych nie opuściły. Pozwoli to KOWR w większym stopniu przeciwdziałać procederowi bezumownego użytkowania gruntów ZWRSP.

W pkt 9 lit. f zamieniono wyraz „miejscowości” na „obręb ewidencyjny” gdyż termin miejscowość nie jest precyzyjnie określony w przepisach i nie jest tożsamy z pojęciem obrębu. Jedna miejscowość może liczyć więcej niż jeden obręb ewidencyjny.

W pkt 9 lit. g dodano przepisy uprawniające osoby, które nie zostały dopuszczone do przetargu oraz uczestników przetargu do zgłoszenia zastrzeżeń w tym zakresie do dyrektora oddziału terenowego KOWR organizującego przetarg, a następnie do Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka. Uprawnienie to dotyczyć będzie zarówno przetargów na dzierżawę jak i sprzedaż nieruchomości Zasobu. Regulacja ta pozwoli kontrahentom KOWR na udział w przetargu lub zmianę jego wyniku w przypadku, gdy doszło do uchybień, a zarazem da dyrektorowi oddziału terenowemu KOWR możliwość wyeliminowania nieprawidłowości.

10) w pkt 10 doprecyzowano, że zakaz przenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia oraz obowiązek prowadzenia działalności rolniczej czy też zakaz ustanawiania w tym okresie hipoteki dotyczy jedynie nieruchomości rolnych.

11) w pkt 11 doprecyzowano, że KOWR może nabywać nieruchomości do Zasobu również nieodpłatnie. Zdarzają się bowiem sytuacje, że właściciele nieruchomości gotowi są oddać je za darmo. Dotyczy to w szczególności osób w trudnej sytuacji życiowej, które często nie mogą liczyć na pomoc osób bliskich przy prowadzeniu gospodarstw rolnych, a z różnych względów zbycie takich nieruchomości (odpłatnie lub nieodpłatnie) na rzecz osób trzecich nie jest zasadne. Wskazano również, że nabycie nieruchomości przez KOWR w tych przypadkach zwolnione będzie z podatku. Rozwiązanie takie pozwoli na ograniczenie obowiązków

fiskalnych po stronie zbywcy (który często nie mógłby „udźwignąć” takiego wydatku – z uwagi na swoją trudną sytuację), ale i po stronie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa - skoro i tak przekazana nieruchomość wejdzie w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (a zatem „powiększy” mienie Skarbu Państwa, którym KOWR gospodaruje) i konieczne będzie poniesienie dodatkowych wydatków związanych np. z przygotowaniem takiej nieruchomości do dzierżawy. KOWR w celu realizowania polityki rolnej państwa będzie też mógł nabywać przedsiębiorstwa lub części przedsiębiorstw.

12) w pkt 12 lit. a wprowadzono regulację, mającą na celu aby umowy dzierżawy czy też umowy najmu dotyczące nieruchomości Zasobu zawierane były wyłącznie na czas oznaczony. Umowa taka, pod względem wypowiedzenia jest bardziej korzystna dla kontrahentów KOWR. W lit. b proponuje się wskazać, że do wydzierżawienia i najmu nieruchomości, z wyłączeniem najmu lokali mieszkalnych, przepisy art. 28 i art. 29 ust. 1h stosuje się odpowiednio. Zmiana ta oznacza, że w przypadku najmu lokali mieszkalnych, Krajowy Ośrodek nie będzie obowiązany do sporządzania wykazu nieruchomości. Ponadto, do najmu takich lokali nie znajdzie zastosowania przepis, zgodnie z którym nieruchomość Zasobu lub jej część może być sprzedana bez przetargu, jeżeli może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność osoby chcącej nabyć tę nieruchomość lub jej część, o ile nieruchomość ta nie może być zagospodarowana samodzielnie.

13) w pkt 13 proponuje się, po pierwsze, w celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych i doprecyzowania przepisów, wskazanie w art. 39 ust. 1, że do przetargów na dzierżawę stosuje się odpowiednio art. 29 ust. 3–3g oraz ust. 6–14. Dotyczyć to będzie zatem w szczególności projektowanych przepisów o trybie zgłaszania i rozstrzygania zastrzeżeń do przetargów. Rozwiązania te znacząco przyczynią się do usprawnienia procesu rozpatrywania „skarg” na czynności przetargowe, a tym samym do całego procesu rozdysponowywania nieruchomości Zasobu. Dodatkowo, w ust. 2 art. 39 proponuje się dodać przepis, zgodnie z którym przetargu nie stosuje się, gdy wydzierżawienie następuje w związku z wyłączeniem z przedmiotu umowy dzierżawy całości gruntów albo ich części w wyniku powstałego na tych gruntach, na podstawie art. 24 ust. 7 i 7c, trwałego zarządu, z zastrzeżeniem, że powierzchnia wydzierżawianej bez przetargu nieruchomości wyrażona w hektarach przeliczeniowych nie powinna być większa od wyłączonej z umowy dzierżawy. Rozwiązanie to ma na celu umożliwienie rolnikom wydzierżawienie bez przetargu nieruchomości Zasobu w przypadku gdy dzierżawiona przez nich nieruchomość została przejęta w trwały zarząd np. przez GDDKiA. Ma to na celu zrekompensować rolnikom straty poniesione z tego tytułu.

14) w pkt 14 proponuje się zmianę art. 39b ust. 1 w taki sposób, że osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu bez tytułu prawnego, byłaby zobowiązana do zapłaty na rzecz Krajowego Ośrodka wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej nie 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, ale 30-krotności tego czynszu. Projektowany przepis ma na celu skuteczne zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa, jako właściciela nieruchomości rolnych Zasobu przed władaniem tymi nieruchomościami bez tytułu prawnego. Często bowiem, chociażby w przypadku zakończenia umów dzierżawy, dotychczasowi dzierżawcy nie wydają nieruchomości, bowiem sankcja z tego tytułu (5- krotność czynszu) jest w istocie mało dotkliwa finansowo, z uwagi na niskie wysokości tego czynszu. Podwyższenie tej sankcji powinno mieć charakter prewencyjny, „odstrasżający” od takich niezgodnych z prawem postępowań.

15) pkt 15 dotyczy zmian w art. 46. W pierwszej kolejności proponuje się zmianę ust. 3 w taki sposób, by w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności, w tym najemców, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, Krajowy Ośrodek mógł nabywać nieruchomości, w tym lokale i budynki mieszkalne stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności lub realizować inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Jednocześnie, zgodnie z projektowanym ust. 4, nabyte lub wybudowane lokale i budynki mieszkalne, o których mowa w ust. 3, wchodzą w skład Zasobu i mogą być sprzedawane albo wynajmowane osobom fizycznym.

Powyższe przepisy umożliwią KOWR samodzielne realizowanie tzw. inwestycji mieszkaniowych, w celu poprawy warunków mieszkalnych zwłaszcza w mniejszych miejscowościach.

W tym też celu proponuje się dodanie w art. 46 ust. 5 i 6, zgodnie z którymi to przepisami wynajem lokali mieszkalnych osobom innym niż najemcom, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, odbywa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponadto, na realizację inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego Krajowy Ośrodek może otrzymać dotacje ze środków przewidzianych na ten cel w budżecie państwa. Co do zasady jednak, inwestycje te będą realizowane ze środków uzyskanych z gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa.

16) dodanie w ustawie rozdziału 9a. Przepisy karne ma na celu umożliwienie karania osób, które bez tytułu prawnego władają nieruchomościami Zasobu. Proceder ten bowiem staje się

coraz bardziej dotkliwy, z uwagi na „bezkarność” takich sprawców. Nie jest bowiem dla nich żadną „sankcją” obowiązek zapłaty 5-krotności czynszu (jak ma to miejsce dotychczas, przy czym zgodnie z powyższym, proponuje się również zmianę tej wysokości na 30-krotność czynszu).

IV. Zmiana w ustawie o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.

Zaproponowano, aby w art. 11 uchylić pkt 1. Przepis ten, z uwagi na zmiany wprowadzone do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w szczególności art. 1 pkt 4 lit. b, jest zbędny.

V. Zmiany w ustawie o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa.

1-2) projektowane w 1 i 2 regulacje mają na celu zmianę sposobu udzielania zamówień publicznych przez KOWR. KOWR jako agencja wykonawcza, należy do sektora finansów publicznych i jest obowiązany w szczególności do stosowania ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579, z późn. zm.). Jednostkami organizacyjnymi KOWR są biuro KOWR (Centrala) oraz 17 oddziałów terenowych. Jednostki te nie zostały wyposażone w przymiot samodzielności finansowej, co w szczególności determinuje sposób udzielenia zamówień publicznych w KOWR. Zamawiającym w rozumieniu ustawy – Prawo zamówień publicznych jest bowiem KOWR jako całość, a nie chociażby poszczególne jednostki organizacyjne. Brak samodzielności finansowej takich jednostek powoduje też obowiązek agregacji zamówień publicznych w skali całego kraju i to już na etapie ich planowania, co ma wpływ m. in. na szacowanie wartości takich zamówień i stosowanie do nich odpowiednich przepisów ustawy – Prawo zamówień publicznych, czy to w tzw. procedurze krajowej, czy unijnej.

Podkreślenia wymaga, że do ustawowych zadań KOWR należy w szczególności tworzenie warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, administrowanie zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne, czy zabezpieczenie majątku Skarbu Państwa. Skarb Państwa powierzył bowiem KOWR wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na rzecz Skarbu Państwa w stosunku do mienia wskazanego w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Ponadto KOWR wykonuje szereg innych zadań ustawowych. Wykonywanie zadań KOWR wiąże się nierozłącznie z procesem udzielania zamówień publicznych, w celu zakupu niezbędnych dostaw, usług,

czy - co istotne w kontekście Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – robót budowlanych (na KOWR spoczywa bowiem obowiązek m.in. dbania o właściwy stan nieruchomości, co wiąże się z koniecznością zlecenia remontów budynków, czy lokali, nierzadko znajdujących się w złym stanie technicznym).

Ustawowe zadania KOWR finansowane są w ramach dwóch planów finansowych – planu finansowego KOWR oraz planu finansowego Zasobu.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także mając na względzie dotychczasowe doświadczenia związane z udzielaniem zamówień publicznych w KOWR, konieczne jest stworzenie regulacji prawnych, mocą których poszczególne jednostki organizacyjne będą mogły w sposób sprawny i niczym niezakłócony realizować swoje ustawowe zadania.

Proponuje się zatem, by Dyrektor Generalny, w terminie 20 dni od dnia wejścia w życie ustawy budżetowej na dany rok, przekazywał dyrektorom oddziałów terenowych limit wydatków przeznaczonych na funkcjonowanie oddziałów terenowych Krajowego Ośrodka w danym roku obrotowym. Limit ten dotyczy planu finansowego KOWR i w zakresie tego limitu poszczególni dyrektorzy oddziałów terenowych byłiby w szczególności upoważnieni do wydatkowania środków finansowych.

Wskazany w projekcie termin przekazania limitu wydatków umożliwi jednocześnie dotrzymanie, wynikającego z ustawy – Prawo zamówień publicznych, terminu sporządzenia planu zamówień na dany rok (który przygotowuje się nie później niż 30 dni od dnia przyjęcia budżetu lub planu finansowego przez uprawniony organ).

W ramach przyznanego limitu wydatków, dyrektorzy oddziałów terenowych mogliby, w imieniu i na rzecz Krajowego Ośrodka, udzielać zamówień publicznych, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane, związane wyłącznie z działalnością tego oddziału terenowego. Do dyrektorów oddziałów, w takim przypadku stosować się będzie odpowiednio przepisy prawa zamówień publicznych dotyczące kierownika zamawiającego.

Projektowane przepisy umożliwią zatem udzielanie zamówień publicznych w KOWR w taki sposób, że co prawda zamawiającym w dalszym ciągu będzie KOWR (osoba prawna – jednostki organizacyjne przymiotu osobowości prawnej nie mają), jednakże przyznanie samodzielności finansowej w sferze dotyczącej wydatkowania środków finansowych, spowoduje m.in. brak konieczności sumowania wartości poszczególnych zamówień w skali całego kraju, co znacznie ułatwi i usprawni wykonywanie ustawowych zadań KOWR.

Zgodnie bowiem z art. 32 ust. 5 ustawy – Prawo zamówień publicznych, jeżeli wyodrębniona jednostka organizacyjna zamawiającego posiadająca samodzielność finansową udziela

zamówienia związanego z jej własną działalnością, wartość udzielanego zamówienia ustala się odrębnie od wartości zamówień udzielanych przez inne jednostki organizacyjne tego zamawiającego posiadające samodzielność finansową.

W doktrynie prawa zwraca się uwagę, że samodzielność finansowa jednostki może w szczególności przejawiać się w samodzielności wydatkowania środków na zadania realizowane przez jednostkę (tak w szczególności stwierdził Urząd Zamówień Publicznych w opinii dostępnej na stronie internetowej tego Urzędu: <https://www.uzp.gov.pl/baza-wiedzy/interpretacja-przepisow/opinie-dotyczace-ustawy-pzp/przygotowanie,-wszczecie-i-przebieg-postepowania-o-udzielenie-zamowienia-publicznego/samodzielosc-finansowa-wyodrebnionych-jednostek-organizacyjnych-zamawiajacego-art.-32-ust.-5-ustawy-pzp>).

Projektowane przepisy taką samodzielność kreują, co wraz z wyodrębnieniem organizacyjnym jednostek oraz faktem, że poszczególne zamówienia będą udzielane tylko w związku z zadaniami realizowanymi przez te jednostki (które to zadania jednostki determinuje właściwość miejscowa oddziałów, określona w statucie KOWR), pozwala przyjąć, że poszczególne jednostki w ww. zakresie powinny być traktowane odrębnie od innych jednostek.

Jednocześnie, do dyrektorów oddziałów terenowych znajdą zastosowanie, odpowiednio, przepisy dotyczące kierownika zamawiającego. Oznacza to z jednej strony, że poszczególne czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego będą wykonywane przez tych dyrektorów, z drugiej zaś wskazuje, że to dyrektorzy ponosić będą ewentualną odpowiedzialność za niezgodne z prawem działania w tym zakresie (w szczególności odpowiedzialność za naruszenie dyscypliny finansów publicznych).

W projektowanych przepisach przewiduje się także, w konsekwencji powyższego, że każda jednostka organizacyjna samodzielnie sporządzi plan zamówień publicznych na dany rok oraz samodzielnie sporządzi sprawozdanie z udzielonych zamówień, o których mowa w ustawie – Prawo zamówień publicznych. Jednakże, zarówno plan na dany rok, jak i sprawozdanie, będą zbiorczo zawierały informacje o wydatkach odpowiednio planowanych i dokonanych w ramach obu planów finansowych obowiązujących w KOWR – w odniesieniu oczywiście do danej jednostki. Analogiczne regulacje zaproponowano w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

3) w pkt 3 wprowadzono zmianę polegającą na umożliwieniu wykorzystania przez KOWR nieruchomości Zasobu jako zabezpieczenia podejmowanych przez Państwo działań mających na celu prowadzenie aktywnej polityki rolnej mającej na celu wsparcie rolnictwa. Przykładem

takich działań jest np. zabezpieczenie wierzytelności związanych z interwencyjnym skupem jabłek.

4) w pkt 4 proponuje się natomiast, by w celu realizacji zadań ustawowych, Krajowy Ośrodek był uprawniony do wykorzystywania danych ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późn. zm.). Obowiązkiem starosty byłoby udostępnienie Krajowemu Ośrodkowi danych z ewidencji gruntów i budynków nieodpłatnie. Proponuje się także, by przy udostępnianiu danych, o których mowa powyżej, art. 15 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 570 z późn. zm.) stosował się odpowiednio. Projektowane przepisy pozwolą na sprawniejsze gospodarowanie nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz ułatwią realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Jednocześnie, pozwolą na usunięcie wszelkich ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych, bowiem aktualnie niektórzy starostowie odmawiają udostępniania takich danych na podstawie art. 15 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.

5) w pkt 5 proponuje się natomiast przepis, zgodnie z którym Krajowy Ośrodek, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, będzie mógł tworzyć lub przystępować do spółki prawa handlowego oraz posiadać, obejmować lub nabywać akcje lub udziały w spółkach. Przepis art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych nie będzie miał zastosowania. Projektowany przepis ma na celu doprecyzowanie i uszczegółowienie aktualnego art. 17 w taki sposób, by KOWR mógł nie tylko posiadać, czy obejmować akcje czy udziały w spółkach prawa handlowego, ale także tworzyć takie spółki (w celu chociażby realizacji inwestycji mieszkaniowych). Czynności takie dokonywane byłyby za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, w celu zapewnienia właściwego nadzoru nad działalnością KOWR.

VI . Przepisy szczególne i przejściowe

Projektowane art. 6-10 stanowią przepisy przejściowe, w których wskazano które przepisy będą miały zastosowanie do postępowań wszczętych przed wejściem w życie projektowanej ustawy. W art. 6 wskazano, że do spraw dotyczących wyrażenia zgody przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na nabycie nieruchomości rolnych, dotyczących postępowań które zostały wszczęte na wniosek zbywcy, zastosowanie znajdą dotychczasowe

przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Dotychczasowe przepisy będą miały również zastosowanie do spraw o wyrażeniu zgody o której mowa w art. 2b ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 (dotyczących zbycia, czy też oddania w posiadanie nieruchomości rolne), wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem sądu przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z tym że jeżeli sprawa dotyczyć będzie zbycia lub oddania w posiadanie nieruchomości rolnej osobom, o których mowa w art. 2b ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, to postępowanie będzie umarżane.

Natomiast w art. 7 wskazano, że umarżane będą również postępowania w sprawach dotyczących wyrażenia zgody przez Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, jak i o powierzchni mniejszej niż 1ha.

W art. 8 wskazano, że do czynności prawnych związanych z realizacją określonych uprawnień Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (np. prawa pierwokupu nieruchomości, prawa nabycia nieruchomości, prawa pierwokupu akcji i udziałów), w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i innych czynności prawnych dokonanych przed tym dniem, a także zdarzeń prawnych, które nastąpiły przed tym dniem, stosuje się przepisy dotychczasowe. Natomiast z dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, art. 3 ust. 9a i 12, art. 3a ust. 3a i 3b, art. 3b ust. 5 oraz art. 4 ust. 4a, 5 i 6 stosowane będą w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

W projektowanym art. 9 wskazano zaś, że do przetargów na sprzedaż oraz dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ogłoszonych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Odrębnie uregulowana została natomiast możliwość skorzystania z zastrzeżeń na czynności przetargowe, które będzie można wnieść w terminie 7 dni od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy.

W celu uniknięcia ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych proponuje się wskazać, że roczne sprawozdanie o udzielonych zamówieniach za rok 2019, o którym mowa w ustawie – Prawo zamówień publicznych – udzielonych do czasu wejścia w życie projektowanej ustawy, sporządzi dla całego KOWR – Biuro KOWR (Centrala). Jednocześnie, mając na uwadze, że plan zamówień publicznych na dany rok sporządza się nie później niż 30 dni od dnia przyjęcia budżetu lub planu finansowego przez uprawniony organ, proponuje się wskazać, że jednostki organizacyjne KOWR sporządzą takie plany w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. Proponuje się, by Dyrektor Generalny przekazał dyrektorom oddziałów

terenowych limit wydatków przeznaczonych na funkcjonowanie oddziałów terenowych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w roku 2019, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy (art. 11-13).

Jak wskazano w art. 14, przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 32 i art. 39a ust. 1 i 8 ustawy wymienionej w art. 3 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 32 i art. 39a ust. 1 i 8 tej ustawy, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie dłużej jednak niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Projektowany art. 15 stanowi, że ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 1 pkt 4 lit. e, który wejdzie w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia. Okres ten jest niezbędny, aby KOWR mógł przystosować prowadzoną przez siebie stronę internetową do zamieszczania na niej bezpośrednio przez zainteresowane osoby ogłoszeń dotyczących sprzedaży nieruchomości rolnych, jak i odpowiedzi na te ogłoszenia.

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

Projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248).

Projekt ustawy został ujęty w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UD330.