

**Dz.U. 1989 Nr 10 poz. 56****USTAWA****z dnia 24 lutego 1989 r.****o zmianie ustawy o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego.****Art. 1.**

W ustawie z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz.U. Nr 17, poz. 71, z 1963 r. Nr 28, poz. 168, z 1968 r. Nr 3, poz. 6 i z 1971 r. Nr 27, poz. 250) wprowadza się następujące zmiany:

1) tytuł ustawy otrzymuje brzmienie:

„o sprzedaży nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego.”;

2) tytuł rozdziału I otrzymuje brzmienie:

„Sprzedaż nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi.”;

3) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. 1. Nabywcami nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi, zwanych dalej „nieruchomościami”, mogą być:

- 1) osoby fizyczne,
- 2) spółdzielcze, społeczne oraz inne organizacje prowadzące działalność rolniczą.

2. Osoba fizyczna może nabyć nieruchomość, jeżeli:

- 1) odpowiada warunkom wymaganych do nabycia własności nieruchomości rolnych w drodze przeniesienia własności,
- 2) w wyniku nabycia nieruchomość sama przez się bądź wraz z nieruchomościami stanowiącymi już własność nabywcy utworzy gospodarstwo rolne zdolne do towarowej produkcji rolnej - stosownie do przepisów Kodeksu cywilnego.”;

4) po art. 1 dodaje się art. 1a w brzmieniu:

„Art. 1a. 1. Nabywcami nieruchomości będących w użytkowaniu spółdzielczych i społecznych organizacji prowadzących działalność rolniczą mogą być w pierwszej kolejności ich użytkownicy.”;

5) art. 2 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 2. 1. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie nieruchomości objęte wykazem sporządzonym przez terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego, podanym do publicznej wiadomości.
2. Nieruchomości objęte wykazem nie mogą być z niego wyłączone, chyba że konieczność taka wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”;

6) dodaje się art. 3 w brzmieniu:

- „Art. 3. 1. Cenę jednego hektara gruntu ustala się mnożąc cenę jednego kwintala żyta stanowiącą podstawę do naliczania podatku rolnego przez stawkę szacunkowa jednego hektara.
2. Stawkę szacunkową ustala się uwzględniając rodzaj i klasę gruntu, określone w ewidencji gruntów. oraz okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym w następujący sposób:
- 1) dla gruntu ornego:

Okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym	Stawki szacunkowe (w kwintalach żyta) 1 ha gruntu ornego klasy:								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIZ
I	145	132	118	100	80	60	35	15	8
II	126	115	103	86	70	52	30	12	5
III	110	100	90	75	60	45	25	10	1
IV	94	85	76	64	50	38	20	6	1

2) dla użytku zielonego:

Okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym	Stawki szacunkowe (w kwintalach żyta) 1 ha użytku zielonego klasy:						
	I	II	III	IV	V	VI	VIZ
I	145	118	93	67	35	13	5
II	126	103	80	58	30	10	3
III	110	90	70	50	25	8	1
IV	94	76	60	43	20	5	1

3. Cenę gruntu pod budynkami ustala się z zastosowaniem stawek wynikających z ust. 2.
4. Cenę gruntu określonego w ewidencji gruntów jako: leśny, zadrzewiony lub zakrzewiony ustala się przyjmując 50% ceny gruntu ornego klasy VI.
5. Cenę gruntu pod wodami nadającymi się do chowu lub hodowli ryb ustala

się według ceny gruntu pod tymi wodami, powiększonej o wartość urządzeń.

6. Cenę gruntu pod ciekami wodnymi naturalnymi lub sztucznymi, zaliczonymi do urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, oraz grunty pod wodami nie nadającymi się do chowu ryb, a także nieużytków ustala się przyjmując 50% ceny użytku zielonego klasy VI.
7. Wartość drzewostanów leśnych ustala się według cen obowiązujących w państwowym gospodarstwie leśnym.
8. Wartość innych drzewostanów ustala się stosując odpowiednio ceny, o których mowa w ust. 7.
9. Wartość plantacji kultur wieloletnich oraz upraw i zasiewów ustala się według zasad określonych w przepisach o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.
10. Cenę budynku ustala się:
  - 1) według szacunkowych norm ubezpieczeniowych Państwowego Zakładu Ubezpieczeń,
  - 2) w granicach wartości rozbiórkowej materiałów - w razie zużycia budynku co najmniej w 70%.”;

7) dodaje się art. 4 w brzmieniu:

- „Art. 4. 1. Jeżeli ceny gruntów ustalone według zasad, o których mowa w art. 3 ust. 1, znacznie odbiegają od cen stosowanych w obrocie między rolnikami, właściwa rada narodowa stopnia podstawowego może w drodze uchwały odpowiednio obniżyć lub podwyższyć cenę gruntów położonych na terenie jej właściwości lub jego części.
2. Terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego, w indywidualnych wypadkach zasługujących na uwzględnienie z przyczyn społeczno-gospodarczych, może obniżyć cenę gruntu - w tym także wraz z częściami składowymi - do 50%; dalsza obniżka może nastąpić za zgodą terenowego organu administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki ziemią stopnia wojewódzkiego.”;

8) art. 5 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 5. 1. Kandydatów na nabywców nieruchomości ustala w drodze decyzji terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego po zasięgnięciu opinii kółka rolniczego, a jeśli w danej miejscowości nie ma takiej organizacji - właściwego gminnego związku rolników, kółek i organizacji rolniczych. Opinia ta nie jest wymagana, jeżeli o nabycie ubiega się:
- 1) dzierżawca lub współwłaściciel, któremu przysługuje prawo pierwokupu,
  - 2) spółdzielcza, społeczna lub inna organizacja użytkująca tę nieruchomość.
2. Decyzja, o której mowa w ust. 1, powinna określać nie dłuższy niż 3-miesięczny termin do zawarcia umowy. Termin ten jest liczony od dnia

upływu terminu do wniesienia skargi do sądu administracyjnego, a w razie wniesienia skargi do sądu - od daty doręczenia orzeczenia przez sąd. W uzasadnionych wypadkach termin ten może być przedłożony przez terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego; w przeciwnym razie organ ten stwierdza wygaśnięcie decyzji jako bezprzedmiotowej.”;

9) dodaje się art. 5a-5c w brzmieniu:

„Art. 5a. 1. Nabywca nieruchomości ustalony w drodze decyzji płaci jednorazowo 20% ceny przy zawarciu umowy sprzedaży, resztę zaś spłaca w półrocznych ratach w okresie:

- 1) 30 lat - za nieruchomość nabywaną na utworzenie nowego gospodarstwa rolnego,
  - 2) 20 lat - za nieruchomość nabywana na powiększenie gospodarstwa rolnego,
- poczynając od następnego roku kalendarzowego po upływie okresu karencji w spłacie ceny.

2. Okres karencji w spłacie ceny wynosi:

- 1) 6 lat dla młodych rolników lub młodych małżeństw oraz dla nowo powstałych rolniczych spółdzielni produkcyjnych,
- 2) 5 lat dla nabywców nieruchomości, którzy nabywają nieruchomość bez zabudowań lub z zabudowaniami wymagającymi kapitalnego remontu,
- 3) 3 lata dla pozostałych nabywców.

3. Jeżeli nabywcą nieruchomości jest młody rolnik lub młode małżeństwo albo nowo powstała rolnicza spółdzielnia produkcyjna, jednorazowo wpłata przy zawarciu umowy sprzedaży wynosi 5% ceny; reszta ceny jest spłacana w terminach i ratach określonych w ust. 1.

4. Za młodego rolnika uważa się nabywcę, który nie przekroczył 35 lat życia, a jeśli chodzi o młode małżeństwo, gdy jeden ze współmałżonków nie przekroczył 35 lat życia. Za nowo powstałą rolniczą spółdzielnię produkcyjną uważa się jednostkę w okresie 5 lat jej działalności od daty zarejestrowania.

5. Terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego w wypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi może w drodze decyzji:

- 1) zwolnić całkowicie lub częściowo od dokonania jednorazowej wpłaty wymaganej przy zawarciu umowy sprzedaży, przy czym nabywca zwolnioną część ceny płaci w ratach i terminach określonych w ust. 1,
- 2) przedłużyć okres spłaty rat do 40 lat oraz okres karencji do 7 lat.

6. Oprocentowanie nie spłaconej części ceny ustala się w wysokości 5% w stosunku rocznym. W indywidualnych wypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami

stopnia podstawowego może obniżyć wysokość oprocentowania o 2%.

7. W razie zapłaty całej ceny przy zawarciu umowy sprzedaży, stosuje się bonifikatę w wysokości 30% ceny, a jeżeli nabywcą jest młody rolnik lub młode małżeństwo - w wysokości 50%.
8. W razie zapłaty całej ceny w okresie karencji, stosuje się bonifikatę w wysokości 25% ceny.
9. W razie przedterminowej spłaty rat stosuje się bonifikatę w wysokości:
  - 1) 20% spłaty, jeżeli wynosi ona jednorazowo co najmniej 12 rat,
  - 2) 15% spłaty, jeżeli wynosi ona jednorazowo co najmniej 9 rat,
  - 3) 10% spłaty, jeżeli wynosi ona jednorazowo co najmniej 6 rat.
10. Odsetki za zwłokę w płatności wynoszą 0,5% za każdy rozpoczęty miesiąc, nie więcej jednak niż 20% nie spłaconej w terminie raty.
11. W szczególnie uzasadnionych wypadkach terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego, na wniosek banku spółdzielczego, może odroczyć na okres do lat 5 spłatę wymaganych rat bez pobierania odsetek.

Art. 5b. Decyzja, o której mowa w art. 5 ust. 1, stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

- Art. 5c. 1. Terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego może przeznaczyć nieruchomość do sprzedaży w drodze przetargu.
2. W wypadku przysługującego prawa pierwokupu nieruchomości przepis ust. 1 stosuje się, jeśli osoba, której prawo to przysługuje, nie złoży w ciągu miesiąca od daty powiadomienia jej przez organ określony w ust. 1 oświadczenia na piśmie, że z prawa tego chce skorzystać.
  3. Cena wywoławcza nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w drodze przetargu nie może być niższa od ceny ustalonej według zasad określonych w art. 3.
  4. W przetargu mogą brać udział osoby spełniające warunki do nabycia nieruchomości rolnych, które wpłaciły co najmniej w przeddzień przetargu wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej nieruchomości.
  5. Przetarg przeprowadza przedstawiciel organu administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego, z udziałem:
    - 1) przedstawiciela kółka rolniczego, a jeżeli w danej miejscowości nie ma takiej organizacji - gminnego związku rolników, kółek i organizacji rolniczych,
    - 2) przedstawiciela banku spółdzielczego.
  6. W drodze przetargu wyłania się kandydata na nabywcę nieruchomości. Kandydatem tym jest osoba, która zaoferowała najwyższą cenę.
  7. Protokół z przetargu powinien określać nie dłuższy niż 3-miesięczny termin zawarcia umowy sprzedaży. Przepis art. 5 ust. 2 stosuje się

odpowiednio. W razie niezawarcia umowy w tym terminie, osobie wymienionej w ust. 6 przysługuje roszczenie przeciwko Skarbowi Państwa o zawarcie umowy.

8. Kandydat na nabywcę jest obowiązany uiścić cenę nabycia najpóźniej przy zawarciu aktu notarialnego.
9. Kandydat na nabywcę, który w terminie określonym w ust. 7 nie przystąpił do zawarcia umowy sprzedaży, traci złożone wadium.
10. Uczestnikom przetargu, których nie ustalono kandydatami na nabywców, zwraca się wadium.”;

10) art. 6 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6. 1. Sprzedaż nieruchomości w imieniu Skarbu Państwa prowadzą banki spółdzielcze.

2. Sprzedaż nieruchomości następuje w formie aktu notarialnego.”;

11) w art. 7 w ust. 2 wyraz „sąd” zastępuje się wyrazami „państwowe biuro notarialne”, a wyrazy „Banku Rolnego” zastępuje się wyrazami „banku spółdzielczego”;

12) dodaje się art. 7a-7c w brzmieniu:

„Art. 7a. Należności za sprzedane nieruchomości, po potrąceniu prowizji należnej bankowi spółdzielczemu, stanowią dochód budżetu rady narodowej stopnia podstawowego właściwej dla położenia nieruchomości.

Art. 7b. Za czynności związane ze sprzedażą nieruchomości bank spółdzielczy pobiera prowizję w wysokości 5% ceny sprzedaży oraz wpływy z oprocentowania nie spłaconej części ceny, o których mowa w art. 5a ust. 6.

Art. 7c. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.”;

13) art. 8 otrzymuje brzmienie:

„Art. 8. Minister rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej określa szczegółowy tryb sprzedaży nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi.”;

14) w art. 9 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. O przejęciu nieruchomości rolnych na własność Państwa orzeka terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami stopnia podstawowego, a o przejęciu nieruchomości leśnych - dyrektor okręgowego zarządu lasów państwowych. O uznaniu służebności za niezbędne orzeka organ właściwy do wydania decyzji o przejęciu nieruchomości na własność Państwa.”

## Art. 2.

1. Z dniem wejścia w życie ustawy tracą moc, z zastrzeżeniem ust. 2, zarządzenia terenowych organów administracji państwowej o właściwości ogólnej stopnia podstawowego o podwyższaniu lub obniżaniu ceny nieruchomości, wymienione w wykazach aktów prawa miejscowego, wydanych na podstawie art. 178 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 1983 r. o systemie rad narodowych i samorządu terytorialnego (Dz.U. z

1988 r. Nr 26, poz. 183).

2. W sprawach, w których zapadły decyzje ostateczne o ustaleniu kandydata na nabywcę nieruchomości przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się dotychczasowe przepisy.

### **Art. 3.**

Minister Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej ogłosi w Dzienniku Ustaw jednolity tekst ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego z uwzględnieniem zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem wydania jednolitego tekstu i z zastosowaniem ciągłej numeracji artykułów, ustępów i punktów.

### **Art. 4.**

Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 czerwca 1989 r.