

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SKARBU PAŃSTWA¹⁾

z dnia 1 sierpnia 2003 r.

w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów

Na podstawie art. 32 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

¹⁾ Minister Skarbu Państwa kieruje działem administracji rządowej — Skarb Państwa, na podstawie § 1 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 97, poz. 868).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229, Nr 122, poz. 1323 i Nr 154, poz. 1793 i 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676 i Nr 155, poz. 1287 oraz z 2003 r. Nr 6, poz. 64, Nr 49, poz. 408, Nr 64, poz. 592, Nr 80, poz. 721 i Nr 122, poz. 1143.

§ 1. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie — należy przez to rozumieć ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
- 2) Agencji — należy przez to rozumieć Agencję Nieruchomości Rolnych;
- 3) Zasobie — należy przez to rozumieć Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa;
- 4) nieruchomości — należy przez to rozumieć nieruchomości Zasobu przeznaczone do sprzedaży, z wyłączeniem nieruchomości sprzedawanych w trybie określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 43 ust. 3 ustawy;
- 5) nieruchomości zabytkowej — należy przez to rozumieć nieruchomość zabytkową w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury, wpisaną do rejestru zabytków;
- 6) organizatorze przetargu — należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Agencji lub upoważniony przez nią w drodze zlecenia inny podmiot, w tym gminę;
- 7) pierwszym przetargu — należy przez to rozumieć przetarg, który został ogłoszony bezpośrednio po ogłoszeniu wykazu, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ustawy;
- 8) przetargu ofert — należy przez to rozumieć przetarg ofert pisemnych;
- 9) przetargu ograniczonym — należy przez to rozumieć przetarg, w którym mogą uczestniczyć osoby, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy;
- 10) uczestniku przetargu — należy przez to rozumieć osobę, która w wyznaczonym terminie, miejscu i formie wpłaciła wadium, albo osobę zwolnioną z obowiązku wpłacenia wadium oraz stawiła się na przetarg ustny albo w wyznaczonym terminie i miejscu złożyła ofertę w przetargu ofert, a w przypadku przetargu ograniczonego, po zakwalifikowaniu jej do uczestnictwa w nim — stawiła się na przetarg ustny albo w wyznaczonym terminie i miejscu złożyła ofertę w przetargu ofert.

§ 2. 1. W przypadku przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości, o której mowa w art. 17a ust. 1 ustawy, przed upływem roku od dnia jej przejęcia do Zasobu, Agencja składa na piśmie ofertę sprzedaży osobie władającej tą nieruchomością, określając cenę, warunki jej zapłaty i termin obowiązywania oferty, nie krótszy niż 21 dni od dnia jej doręczenia. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej Agencja zamieszcza informację o konieczności złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 28a ust. 3 ustawy.

2. W przypadku przyjęcia oferty Agencja wyznacza miejsce i termin zawarcia umowy sprzedaży.

§ 3. 1. Na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości Agencja może sprzedać mu tę nieruchomość.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oraz rodzaj użytków i ich klasy według danych z ewidencji gruntów i budynków (kataster nieruchomości);
- 2) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 3) zaświadczenie właściwego organu gminy o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 4) w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej — oświadczenie nabywcy o powierzchni użytków rolnych będących jego własnością.

3. W razie uwzględnienia wniosku, Agencja zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego o cenie nieruchomości, określonej zgodnie z art. 30 ustawy, i innych warunkach nabycia tej nieruchomości, wyznaczając termin złożenia na piśmie oświadczenia o przyjęciu tych warunków, nie krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

4. Po złożeniu przez użytkownika wieczystego oświadczenia, o którym mowa w ust. 3, Agencja zawiadamia go o miejscu i terminie zawarcia umowy.

5. Jeżeli użytkownik wieczysty bez uzasadnionej przyczyny nie stawia się w wyznaczonym terminie i miejscu zawarcia umowy lub nie spełni warunków nabycia, określonych w zawiadomieniu, Agencja może odstąpić od zawarcia umowy.

§ 4. 1. O przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości przejętej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r. Agencja zawiadamia na piśmie, stosownie do art. 29 ust. 1c ustawy, byłego właściciela tej nieruchomości, jeżeli jego adres jest znany Agencji. W zawiadomieniu podaje się dane, wymienione w art. 28 ust. 2 ustawy, oraz cenę i inne warunki nabycia nieruchomości. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej zamieszcza się dodatkowo informację o konieczności spełnienia przez nabywcę wymogu określonego w art. 28a ust. 1 ustawy.

2. W przypadku gdy Agencji nie jest znany adres byłego właściciela, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, stanowi wykaz nieruchomości sporządzony i ogłoszony stosownie do art. 28 ustawy, zawierający dodatkowo cenę i inne warunki nabycia tej nieruchomości oraz termin złożenia przez byłego właściciela oświadczenia o przyjęciu tych warunków, nie krótszy niż 35 dni od dnia ogłoszenia wykazu. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej Agencja zamieszcza w wykazie informację o konieczności spełnienia przez nabywcę wymogu określonego w art. 28a ust. 1 ustawy.

3. Po otrzymaniu od byłego właściciela nieruchomości w wyznaczonym terminie oświadczenia, o którym mowa w art. 29 ust. 1d ustawy, Agencja zawiadamia go o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży.

4. W przypadku gdy były właściciel:

- 1) złoży oświadczenie o odmowie skorzystania z pierwszeństwa,
- 2) nie złoży w wyznaczonym terminie żadnego oświadczenia,
- 3) złoży w wyznaczonym terminie oświadczenie o skorzystaniu z pierwszeństwa na warunkach innych niż określone w zawiadomieniu,
- 4) bez uzasadnionej przyczyny nie stawi się w wyznaczonym terminie i miejscu w celu zawarcia umowy lub nie spełni warunków określonych w zawiadomieniu

— Agencja może przeznaczyć nieruchomość do sprzedaży kolejnej osobie mającej pierwszeństwo w nabyciu tej nieruchomości, a w razie braku takiej osoby — sprzedać ją w przetargu.

5. Do sprzedaży nieruchomości kolejnym osobom mającym pierwszeństwo w jej nabyciu stosuje się odpowiednio ust. 1, 3 i 4.

§ 5. 1. Jeżeli kolejny przetarg nieograniczony, o którym mowa w § 16, 18—22, nie doprowadził do wyłonienia nabywcy, Agencja może sprzedać nieruchomość bez przetargu za cenę nie niższą niż cena wywoławcza ostatniego przetargu.

2. Zawarcie umowy sprzedaży bez przetargu nie jest dopuszczalne po upływie 3 miesięcy od dnia zamknięcia ostatniego przetargu.

§ 6. 1. Przetarg ogłasza i przeprowadza organizator przetargu, stosując jedną z form, o których mowa w art. 29 ust. 2, 3 i 3b ustawy.

2. Jeżeli pierwszy przetarg nie został rozstrzygnięty, kolejne przetargi na daną nieruchomość przeprowadza się w terminie do 6 miesięcy od dnia zamknięcia pierwszego przetargu.

3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, przeprowadza się ponownie pierwszy przetarg.

4. Przetarg ograniczony do tej samej kategorii uczestników może być przeprowadzony tylko jeden raz.

5. W kolejnym przetargu, ogłoszonym na podstawie art. 29 ust. 3a ustawy, cena wywoławcza nie może być jednorazowo obniżona więcej niż o 20 % ceny wywoławczej pierwszego przetargu, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Cena wywoławcza w przetargu nieograniczonym, ogłoszonym bezpośrednio po przetargu ograniczonym, albo w kolejnym przetargu ograniczonym do innej kategorii uczestników nie może być niższa niż cena wywoławcza pierwszego przetargu.

7. Przed rozpoczęciem przetargu organizator przetargu może odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn.

§ 7. 1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli, z zastrzeżeniem § 8, wpłacą organizatorowi przetargu wadium w terminie, miejscu i w formie wyznaczonych w ogłoszeniu przetargu oraz spełnią inne warunki podane w ogłoszeniu.

2. Organizator przetargu ustala wysokość wadium, które w przetargu na sprzedaż nie może być niższe niż 5% ceny wywoławczej i wyższe niż 20% tej ceny.

3. Wadium może być wniesione w gotówce lub czechach potwierdzonych przez bank.

4. Wadium zwracane jest niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, w tym także przetargu, który nie został rozstrzygnięty, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.

5. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny nabycia.

6. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy:

- 1) żaden z uczestników przetargu ustnego nie zgłosi postąpienia ponad cenę wywoławczą albo żaden z uczestników przetargu ofert nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej;
- 2) uczestnik przetargu, który wygrał przetarg, uchylił się od zawarcia umowy;
- 3) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie oferenta, w szczególności niespełnienia wymogu określonego w art. 28a ust. 1 ustawy.

§ 8. 1. Osoby fizyczne, którym na mocy odrębnych przepisów przysługuje prawo do zaliczenia na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r., zwalnia się z obowiązku wpłacenia wadium, jeżeli złożą pisemne oświadczenie wpłacenia kwoty równej wysokości wadium, ustalonego dla uczestników przetargu, w razie uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży.

2. Osoby wymienione w ust. 1 zamiast dowodu wpłaty wadium przedstawią komisji przetargowej oryginał zaświadczenia lub decyzję, stwierdzające uprawnienie do zaliczenia wartości pozostawionych nieruchomości na poczet ceny sprzedaży.

3. W przetargach, o których mowa w § 6, określając warunki zbycia nieruchomości, w odniesieniu do których przysługuje prawo do zaliczenia, o którym mowa w ust. 1, nie można wyłączyć zapłaty ceny nieruchomości z uwzględnieniem tego zaliczenia.

§ 9. 1. Przetarg ogłasza organizator przetargu w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości, w której położona jest nieruchomość, co najmniej na 14 dni

przed dniem rozpoczęcia przetargu nieograniczonego i co najmniej na 21 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu ograniczonego.

2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na jedną lub więcej nieruchomości.

§ 10. W ogłoszeniu przetargu podaje się w szczególności:

- 1) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oraz rodzaj użytków i ich klasy według danych z ewidencji gruntów i budynków (kataster nieruchomości);
- 2) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 3) opis nieruchomości i jej części składowych, w tym przeznaczenie określone w planie zagospodarowania przestrzennego, z podaniem obciążeń, ograniczeń lub obowiązków wynikających z przepisów szczególnych, w tym w zakresie ochrony dóbr kultury, oraz termin, w jakim można dokonać jej oględzin;
- 4) datę i numer decyzji o wpisie do rejestru zabytków, jeżeli przedmiotem przetargu albo jego częścią składową jest nieruchomość zabytkowa, oraz informację o obowiązku uzyskania przez uczestnika przetargu akceptacji programu użytkowego nieruchomości zabytkowej przez właściwego konserwatora zabytków i skutkach braku tej akceptacji, określonych w § 7 ust. 6 pkt 3;
- 5) w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej — informację o konieczności spełnienia przez nabywcę wymogu określonego w art. 28a ust. 1 ustawy;
- 6) termin i miejsce przetargu;
- 7) w przypadku publicznego przetargu ustnego — wywoławczą cenę sprzedaży oraz minimalną wysokość postąpienia;
- 8) w przypadku przetargu ofert:
 - a) cenę wywoławczą,
 - b) wymagania, jakim powinna odpowiadać oferta,
 - c) termin i miejsce złożenia oferty,
 - d) zastrzeżenie, że organizatorowi przetargu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert;
- 9) wysokość wadium oraz formę, termin i miejsce jego wniesienia;
- 10) informację o możliwości lub braku możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty, a w przypadku takiej możliwości — informację o zasadach i warunkach rozłożenia ceny sprzedaży na raty;
- 11) szacunkową wartość przynależności w postaci majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych, jeżeli warunkiem sprzedaży nieruchomości jest sprzedaż tych przynależności;

12) informację, że organizator przetargu bez podania przyczyn może:

- a) do chwili rozpoczęcia przetargu odstąpić od jego przeprowadzenia,
- b) nie zatwierdzić wniosku komisji przetargowej w sprawie rozstrzygnięcia przetargu ofert;

13) pouczenie o przypadkach, w których wadium nie podlega zwrotowi;

14) informację o konieczności uzyskania przez organizatora przetargu pełnomocnictwa Prezesa Agencji do zawarcia umowy, jeżeli takie pełnomocnictwo jest wymagane;

15) informację o miejscu i czasie, w jakim można zapoznać się przed przetargiem z postanowieniami projektu umowy sprzedaży, które nie podlegają ustaleniu w trybie przetargu.

§ 11. 1. Oferta pisemna powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę oferenta;
- 2) oferowaną cenę i warunki jej zapłaty;
- 3) w przypadku nieruchomości rolnej — oświadczenie oferenta o powierzchni użytków rolnych będących jego własnością;
- 4) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z przedmiotem przetargu;
- 5) wniosek o rozłożenie ceny sprzedaży na raty wraz z uzasadnieniem oraz sposób zabezpieczenia zapłaty, jeżeli ogłoszenie dopuszcza taką możliwość;
- 6) warunki wykupu przynależności;
- 7) inne dane wymagane przez organizatora przetargu, określone w ogłoszeniu przetargu.

2. Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami składa się w zaklejonej kopercie w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargu.

§ 12. 1. Przetarg przeprowadza powołana przez organizatora przetargu komisja.

2. W razie konieczności uzupełnienia składu komisji przewodniczący zawiesza przetarg i informuje uczestników przetargu o terminie i miejscu wznowienia przetargu.

§ 13. 1. Z przetargu komisja sporządza protokół niezwłocznie po zakończeniu czynności przetargowych.

2. Protokół powinien zawierać następujące informacje:

- 1) termin, miejsce i rodzaj przetargu oraz datę sporządzenia protokołu;
- 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, według ewidencji gruntów i księgi wieczystej;

- 3) obciążenia nieruchomości;
- 4) wykaz osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu;
- 5) przebieg licytacji i najwyższą cenę osiągniętą w przetargu ustnym, a w przetargu ofert informację o złożonych ofertach, wniosek wraz z uzasadnieniem w sprawie wyboru najkorzystniejszej z nich albo informację o niewybraniu żadnej z ofert;
- 6) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę osoby wskazanej przez komisję na nabywcę nieruchomości;
- 7) imiona, nazwiska i podpisy przewodniczącego oraz pozostałych członków komisji.

3. Datę sporządzenia protokołu uważa się za dzień zamknięcia przetargu.

§ 14. Przetarg uważa się za nierozstrzygnięty, jeżeli:

- 1) nikt nie stawiał się na przetarg ustny, nikt nie został zakwalifikowany do uczestnictwa w przetargu ograniczonym albo nie wpłynęła żadna oferta na przetarg pisemny;
- 2) żaden z uczestników przetargu ustnego nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą;
- 3) żaden z uczestników przetargu ofert nie zaoferował co najmniej ceny wywoławczej;
- 4) komisja odrzuciła wszystkie oferty lub nie wybrała żadnej oferty.

§ 15. W razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Prezes Agencji zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

§ 16. 1. Przetarg przeprowadza się, jeżeli stawiał się chociażby jeden uczestnik przetargu. Przewodniczący komisji rozpoczyna przetarg od stwierdzenia prawidłowości ogłoszenia przetargu, a następnie przekazuje uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 10 pkt 1—5, 7 i 9—14, oraz sprawdza, czy wadła zostały wniesione we właściwym terminie, miejscu i formie.

2. Przewodniczący komisji wywołuje licytację, ogłaszając cenę wywoławczą, a następnie wzywa uczestników przetargu do zgłaszania postąpień. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia ceny wywoławczej żaden z uczestników przetargu nie zgłosił postąpienia, przewodniczący zamyka przetarg.

3. Przewodniczący komisji ogłasza kolejne postąpienia zgłaszane ustnie przez uczestników przetargu z chwilą, w której mimo trzykrotnego ogłoszenia tej samej ceny nie ma dalszego postąpienia.

4. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywoła-

niu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka licytację. Licytację wygrywa uczestnik przetargu, który zgłosił najwyższą cenę. Przewodniczący komisji ogłasza imię i nazwisko albo nazwę (firmę) uczestnika przetargu, który wygrał licytację.

§ 17. 1. Przetarg ustny ograniczony przeprowadza się, jeżeli w ogłoszeniu przetargu zostanie zastrzeżone, że mogą w nim uczestniczyć wszystkie albo niektóre kategorie osób, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy.

2. Do przetargu ustnego ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 6—16, z tym że:

- 1) w ogłoszeniu przetargu podaje się warunki zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargu;
- 2) osoby zamierzające uczestniczyć w przetargu powinny złożyć w miejscu wskazanym przez organizatora przetargu dokumenty potwierdzające spełnienie warunków podanych w ogłoszeniu przetargu, nie później niż na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu;
- 3) komisja sprawdza dokumenty, o których mowa w pkt 2, kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu, wywieszając w miejscu podanym w ogłoszeniu przetargu — nie później niż na 2 dni przed wyznaczonym terminem przetargu — listę osób zakwalifikowanych;
- 4) przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki przetargu.

§ 18. Przetarg ofert przeprowadza się także w przypadku, gdy wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu przetargu. Komisja może dopuścić jawność wykonywania czynności, z wyjątkiem czynności, o których mowa w § 21 ust. 1.

§ 19. Rozpoczynając przetarg, komisja:

- 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu;
- 2) ustala liczbę złożonych ofert oraz sprawdza, czy wadła zostały wniesione we wskazanym terminie, miejscu i formie;
- 3) otwiera koperty z ofertami złożone w terminie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu przetargu.

§ 20. 1. Komisja odrzuca ofertę, jeżeli:

- 1) została złożona po wyznaczonym terminie, w niewłaściwym miejscu lub przez osobę, która nie wniosła wadium, z zastrzeżeniem § 8;
- 2) nie zawiera danych, o których mowa w § 11 ust. 1, lub dane te są niekompletne, nieczytelne lub budzą inną wątpliwość, zaś złożenie wyjaśnień mogłoby prowadzić do uznania jej za nową ofertę;
- 3) uczestnik przetargu nie zaoferował co najmniej ceny wywoławczej.

2. O odrzuceniu oferty organizator przetargu zawiadamia niezwłocznie oferenta.

§ 21. 1. Oferty, które nie zostały odrzucone, komisja ocenia, biorąc pod uwagę zaoferowaną cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu.

2. Komisja może wezwać uczestnika przetargu do złożenia dodatkowych wyjaśnień. Komisja może uwzględnić te wyjaśnienia, jeżeli nie prowadzą one do zmiany oferowanej ceny i warunków jej zapłaty, warunków wykupu przynależności oraz deklarowanego poziomu zatrudnienia pracowników.

3. Po dokonaniu oceny komisja zamieszcza w protokole przetargu wnioski w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty wraz z uzasadnieniem lub stwierdza, że nie wybrano żadnej z ofert.

4. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji.

5. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór jest utrudniony, komisja przeprowadza dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty. Przepisy § 16 stosuje się odpowiednio.

6. W przypadku dodatkowego przetargu, o którym mowa w ust. 5, komisja zawiadamia oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty, o terminie i miejscu tego przetargu.

§ 22. 1. Wniosek komisji w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty podlega zatwierdzeniu przez organizatora przetargu. W razie niezatwierdzenia wniosku organizator przetargu niezwłocznie zwraca wadium.

2. O wyniku przetargu jego organizator niezwłocznie zawiadamia na piśmie uczestników przetargu.

§ 23. 1. Przetarg ofert ograniczony przeprowadza się, jeżeli w ogłoszeniu przetargu zostanie zastrzeżone, że mogą w nim uczestniczyć wszystkie albo niektóre kategorie osób, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy.

2. Do przetargu ofert ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 17—22.

§ 24. 1. Jeżeli nabywca przed zawarciem umowy sprzedaży wpłaci co najmniej 20 % ceny, Agencja może rozłożyć spłatę pozostałej części ceny na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat, gdy sprzedaż następuje bez przetargu, a także w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi, w szczególności w razie nabywania nieruchomości w celu utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rolnego lub tworzenia miejsc pracy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Pozytywne rozpatrzenie wniosku oferenta o rozłożenie ceny sprzedaży na raty uzależnione jest w szczególności od spełnienia przez niego łącznie następujących warunków:

- 1) w odniesieniu do nieruchomości rolnej — zobowiązania się do użytkowania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności gospodarczej w rolnictwie;
- 2) nieposiadania wymagalnych lub prolongowanych zobowiązań finansowych wobec Agencji;
- 3) przedłożenia odpowiedniego zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży.

3. Warunek tworzenia miejsc pracy, o którym mowa w ust. 1, uważa się za spełniony, jeżeli nabywca w umowie sprzedaży zobowiąże się do przejęcia pracowników w trybie art. 23¹ ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. — Kodeks pracy (Dz. U. z 1998 r. Nr 21, poz. 94, z późn. zm.³⁾) lub zatrudni pracowników na podstawie umów o pracę oraz utrzyma poziom tego zatrudnienia przez okres rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

§ 25. 1. Stawkę szacunkową użytku rolnego, z zastrzeżeniem ust. 2—4, 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	Wyrażone w dt żyta stawki szacunkowe dla 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

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 113, poz. 717, z 1999 r. Nr 99, poz. 1152, z 2000 r. Nr 19, poz. 239, Nr 43, poz. 489, Nr 107, poz. 1127 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 11, poz. 84, Nr 28, poz. 301, Nr 52, poz. 538, Nr 99, poz. 1075, Nr 111, poz. 1194, Nr 123, poz. 1354, Nr 128, poz. 1405 i Nr 154, poz. 1805 oraz z 2002 r. Nr 74, poz. 676, Nr 135, poz. 1146, Nr 196, poz. 1660, Nr 199, poz. 1673 i Nr 200, poz. 1679.

2) dla łąk trwałych i pastwisk trwałych:

Okręg podatkowy	Wyrażone w dt żyta stawki szacunkowe dla 1 ha łąk trwałych i pastwisk trwałych 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

2. Stawkę szacunkową gruntu pod stawami ustala się według stawki gruntu ornego albo łąk trwałych i pastwisk trwałych pod tymi stawami. W razie braku klasyfikacji, stawkę szacunkową gruntu pod stawami ustala się według stawki łąk trwałych i pastwisk trwałych klasy I.

3. Stawkę szacunkową gruntu pod rowami ustala się, przyjmując 50% stawki łąk trwałych i pastwisk trwałych klasy VI.

4. Stawkę szacunkową pozostałych użytków rolnych nieokreślonych w ust. 1—3 ustala się, przyjmując odpowiednio stawki gruntu ornego w klasie przyjętej dla tych gruntów, z tym że dla klasy III i klasy IV stosuje się odpowiednio stawki gruntu ornego dla klas IIIa i IVa. W razie braku klasyfikacji, stawkę szacunkową ustala się w wysokości stawki gruntu ornego klasy VI.

5. Szacunkową stawkę gruntu określonego w ewidencji gruntów jako:

- 1) grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione — ustala się, przyjmując 50% stawki gruntu ornego w klasie przyjętej dla tych gruntów, z tym że dla klasy III i klasy IV stosuje się odpowiednio stawki gruntu ornego dla klas IIIb i IVb; w razie braku klasyfikacji — ustala się w wysokości stawki gruntu ornego klasy VI;

2) drogi — ustala się według stawki gruntu ornego albo łąk trwałych i pastwisk trwałych pod tymi drogami; w razie braku klasyfikacji, dla dróg stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych — ustala się według stawki łąk trwałych i pastwisk trwałych klasy VI;

3) użytki ekologiczne — ustala się według stawki odpowiedniego użytku gruntowego;

4) nieużytki, grunty pod wodami powierzchniowymi lub tereny różne — ustala się, przyjmując 50% stawki łąk trwałych i pastwisk trwałych klasy VI.

§ 26. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia⁴⁾.

Minister Skarbu Państwa: *P. Czyżewski*

⁴⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Skarbu Państwa z dnia 14 października 1999 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawek szacunkowych gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz. U. Nr 90, poz. 1013), które utraciło moc z dniem 7 sierpnia 2003 r. w zakresie wykonania art. 32 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.