



AGENCJA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

DZIAŁALNOŚĆ ANR W ŚWIECIE OBOWIĄZUJĄCYCH ZASAD OBROTU ZIEMIĄ ROLNĄ

Stare Pole, 26 maj 2017 r.



PODSTAWA PRAWNA FUNKCJONOWANIA ANR

- ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r.
o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw
- ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa
- ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego
- statut nadany rozporządzeniem MRiRW z dnia 5 grudnia 2011 r.



ZADANIA

Agencja Nieruchomości Rolnych realizuje zadania wynikające z polityki państwa, w szczególności w zakresie:

- ☐ tworzenia oraz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych
- ☐ tworzenia warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu Skarbu Państwa,
- ☐ restrukturyzacji oraz prywatyzacji mienia Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolnicze,
- ☐ obrotu nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolne,
- ☐ administrowania zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne,
- ☐ zabezpieczenia majątku Skarbu Państwa,
- ☐ inicjowanie prac urządzeniowo-rolnych na gruntach Skarbu Państwa oraz popierania organizowania na gruntach Skarbu Państwa prywatnych gospodarstw rolnych,
- ☐ wykonywania praw z udziałów i akcji w spółkach hodowli roślin uprawnych oraz hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej.

Agencja realizuje również inne zadania określone odrębnymi przepisami, a w szczególności przepisami o kształtowaniu ustroju.



ZAŁOŻENIA USTAWY O WSTRZYMANIU SPRZEDAŻY

„W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy **wstrzymuje się sprzedaż** nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”

(art.1)



USTAWA O WSTRZYMANIU SPRZEDAŻY

Wstrzymanie sprzedaży nie dotyczy gruntów:

- ☐ innych niż rolne
- ☐ mniejszych niż 2 ha.

Na sprzedaż przez ANR innych nieruchomości niż wymienione, w wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach, zgodę może wydać Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.



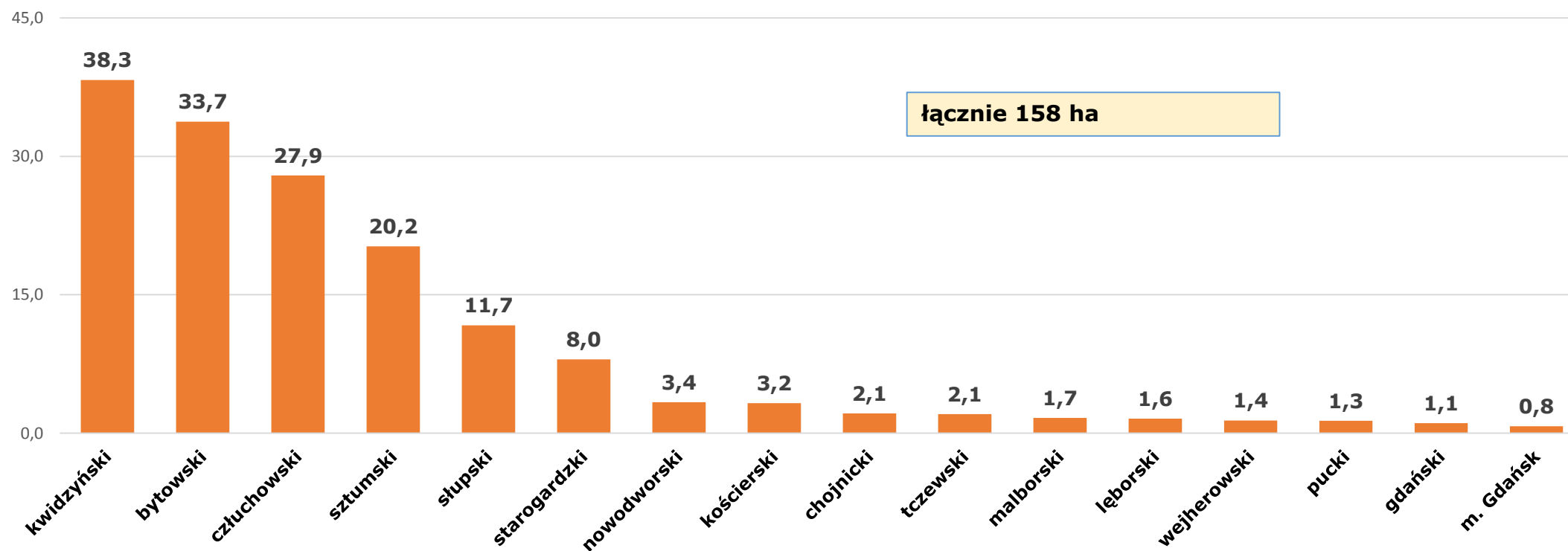
USTAWA O GOSPODAROWANIU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

Sprzedaż nieruchomości rolnej przez Agencję 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.



POWIERZCHNIA ZWRSP SPRZEDANA W OKRESIE OD 1 MAJA 2016 R. DO 30 KWIETNIA 2017 R.



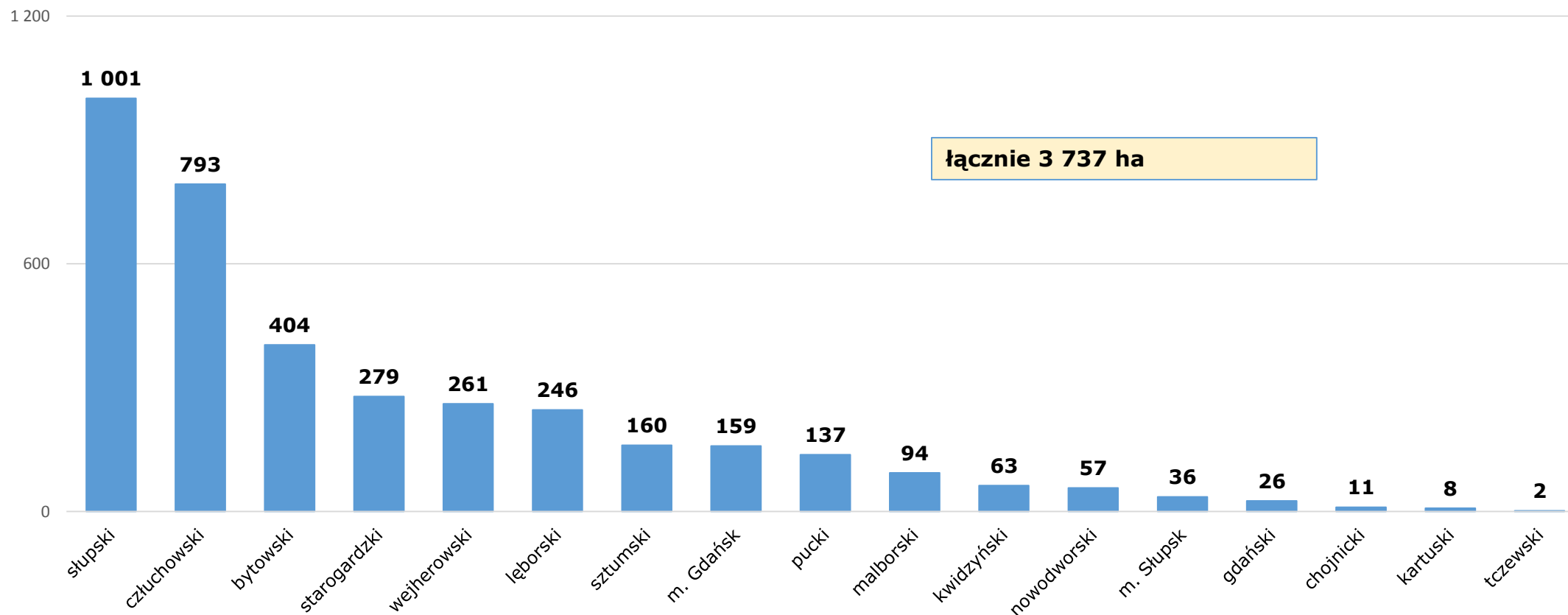
USTAWA O WSTRZYMANIU SPRZEDAŻY

**Podstawową formą gospodarowania
nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa
jest dzierżawa.**

Przetargi dostępne tylko dla rolników.



POWIERZCHNIA ZWRSP PRZEKAZANA W DZIERŻAWĘ W OKRESIE OD MAJA 2016 R. DO KWIETNIA 2017 R.



USTAWA O GOSPODAROWANIU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

W przetargu nie mogą brać udziału podmioty, które:

- 1) mają zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec Agencji, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, a w szczególności zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków gdy uzyskały one przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, lub
- 2) władają lub władały nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Agencji nieruchomości tych nie opuściły.



PRZETARGI OGRANICZONE

Nieruchomości rolne Skarbu Państwa w pierwszej kolejności przeznaczane są do dzierżawy lub sprzedaży na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych, niezależnie od powierzchni, **w trybie przetargów ograniczonych.**



PRZETARGI OGRANICZONE

W przypadku, gdy przetarg ograniczony nie zostanie rozstrzygnięty, kolejne przetargi są ogłaszane jako nieograniczone.

Gdy kandydat na nabywcę nie przystąpił do podpisania umowy lub gdy wpłyną przynajmniej 2 pisemne wnioski, wówczas organizuje się **kolejny przetarg ograniczony.**



PRZETARGI

**w okresie
od stycznia
do kwietnia
2017 r.**

Sprzedaż

Liczba odbytych przetargów	948
Powierzchnia oferowana	612,8983
Liczba rozstrzygniętych przetargów	184
Powierzchnia na którą ustalono nabywców	130,3781
Skuteczność przetargów sprzedaż	19%

Przetargi ograniczone na sprzedaż

Liczba ogłoszonych	128
Powierzchnia oferowana	76,6019
Liczba przetargów rozstrzygniętych	35
Powierzchnia, na którą wyłoniono nabywców	18,0769
Skuteczność przetargów ograniczonych - sprzedaż	27%

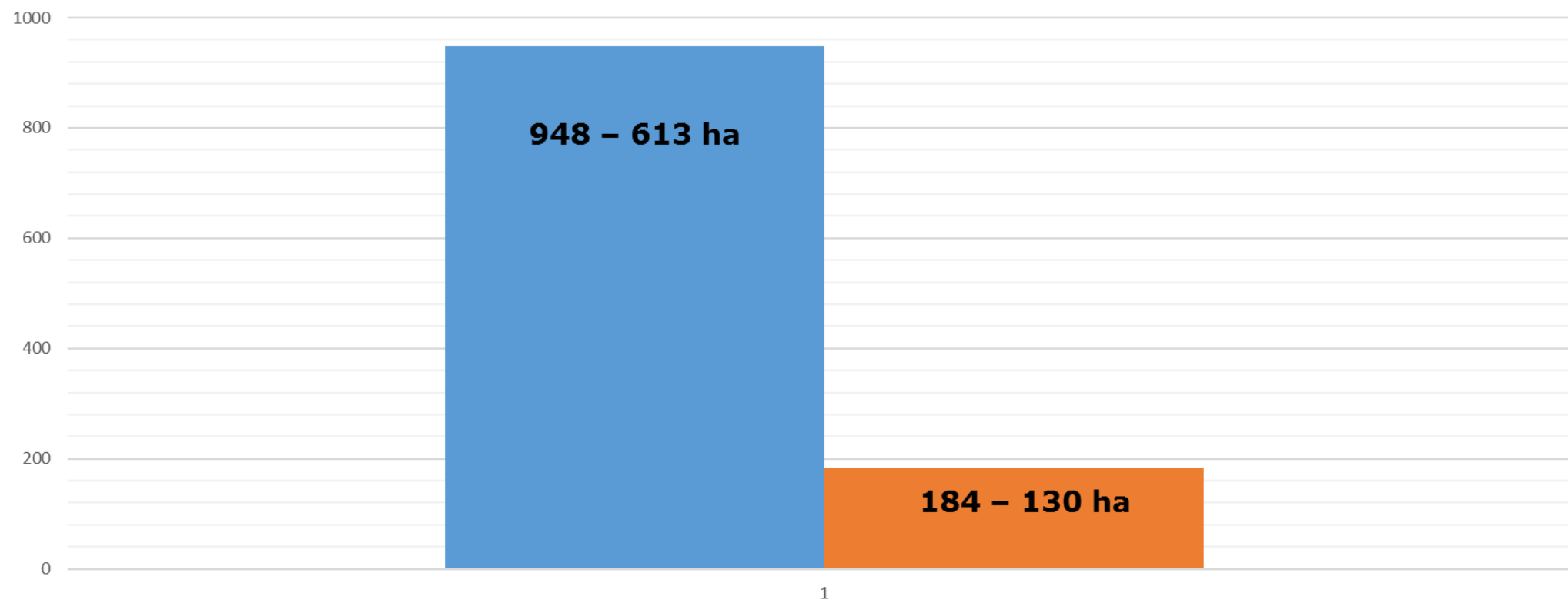
Przetargi na dzierżawę

Liczba odbytych przetargów	179
Powierzchnia oferowana	2150,0266
Liczba rozstrzygniętych przetargów	153
Powierzchnia na którą ustalono nabywców	2059,1776
Skuteczność przetargów - dzierżawa	85%

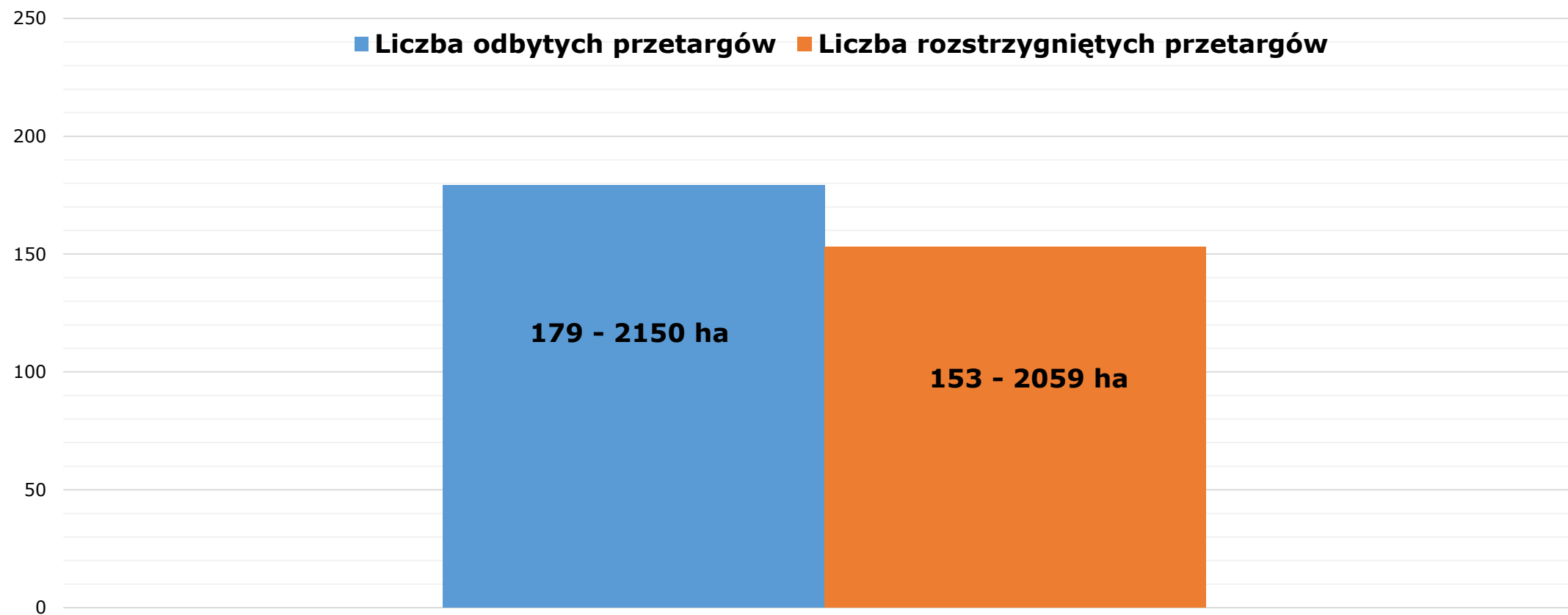
PRZETARGI NA SPRZEDAŻ W 2017 R.

■ Liczba odbytych przetargów

■ Liczba rozstrzygniętych przetargów



PRZETARGI NA DZIERŻAWĘ W 2017 R.



ROZŁOŻENIE NA RATY

Agencja stwarza **możliwość rozłożenia ceny sprzedaży na raty.**

Uzgodnienia warunków rozłożenia należy dokonać w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od rozstrzygnięcia przetargu.

W razie braku uzgodnienia w terminie 3 miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu sprzedaż następuje bez rozkładania ceny na raty.



ZASADY DZIERŻAWY – czas trwania umowy

Umowy dzierżawy są zawierane na okres 10 lat.

Przedłużanie umów dzierżawy na okres:

- ☐ do 15 lat – jeżeli dzierżawcą jest osoba prowadząca gospodarstwo rodzinne,
- ☐ do 8 lat – pozostali.

Mając na uwadze specyfikę działalności rolniczej i inne uwarunkowania wydłużenie umowy może nastąpić na okres dłuższy za zgodą Prezesa Agencji.



ZASADY DZIERŻAWY – PRZEDŁUŻANIE ZA ZGODĄ PREZESA ANR

- ☐ w uzasadnionych przypadkach społeczno-gospodarczych
- ☐ poniesiono znaczne nakłady na ośrodek gospodarczy
- ☐ przedmiotem dzierżawy są nieruchomości stawowe lub plantacje kultur wieloletnich
- ☐ przyznana została pomoc finansowa



ZASADY DZIERŻAWY - PRZEDŁUŻANIE UMÓW DZIERŻAWY

Jeżeli dzierżawca wywiązuje się z postanowień umowy dzierżawy, a w szczególności nie ma zaległości finansowych i prawidłowo prowadzi gospodarstwo – umowa dzierżawy może być przedłużona.

- ☐ 6 miesięcy przed wygaśnięciem dzierżawca zostaje powiadomiony o możliwości przedłużenia
- ☐ 3 miesiące przed wygaśnięciem umowy dzierżawca składa wniosek o przedłużenie
- ☐ uzgodnienie warunków przedłużenia umowy



USTAWA O GOSPODAROWANIU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

Art.29 3bd.

Agencja może zastrzec, że ten sam podmiot nie może brać udziału w więcej niż jednym przetargu, o którym mowa w ust. 3b, w przypadku gdy:

- 1) w jednym z przetargów podmiot ten został wyłoniony jako kandydat na nabywcę
oraz
- 2) poszczególne przetargi zorganizowano w celu sprzedaży:
 - a) wydzielonych przed przetargami części nieruchomości Zasobu lub
 - b) kilku nieruchomości Zasobu znajdujących się na terenie jednej miejscowości.



PRZETARGI OGRANICZONE OFERTOWE (PISEMNE)

KRYTERIA OCENY OFERT PISEMNYCH W PRZETARGACH OGRANICZONYCH NA DZIERŻAWĘ LUB SPRZEDAŻ

W porozumieniu z **Terenową Radą Społeczną**, w skład której wchodzi przedstawiciele:

- NSZZ "Solidarność" Sekretariat Rolnictwa
- Pomorska Izba Rolnicza
- NSZZ Rolników Indywidualnych
- Związek Zawodowy Rolników "Ojczyzna"
- Wojewódzki Związek Rolników, Kółek i Organizacji Rolniczych
- Związek Byłych Pracowników PGR
- Stowarzyszenie Dzierżawców i Właścicieli Rolnych RP
- Federacja Związków Pracodawców-Dzierżawców i Właścicieli Rolnych
- Związek Zawodowy Rolników "Samoobrona"

ustalono 5 kryteriów oceny złożonych ofert.



PRZETARGI OGRANICZONE OFERTOWE (PISEMNE)

KRYTERIA OCENY OFERT PISEMNYCH W PRZETARGACH OGRANICZONYCH NA DZIERŻAWĘ LUB SPRZEDAŻ

1. Odległość gospodarstwa rolnego oferenta od wydzierżawionej lub zbywanej nieruchomości Zasobu.

Maksymalnie można uzyskać **25 punktów**, jeśli działka wystawiona do przetargu graniczy nieruchomością potencjalnego nabywcy lub dzierżawcy.

Odległość mierzona jest w linii prostej od najbliższej wysuniętej granicy działki rolnika do najbliższej wysuniętej granicy działki wystawionej do przetargu. Wynik podaje się w km, z dokładnością do 3 miejsc po przecinku.

Zero punktów otrzymują oferty oddalone o co najmniej 25 km. Pozostałe oferty proporcjonalnie w zależności od odległości.



PRZETARGI OGRANICZONE OFERTOWE (PISEMNE)

KRYTERIA OCENY OFERT PISEMNYCH W PRZETARGACH OGRANICZONYCH NA DZIERŻAWĘ LUB SPRZEDAŻ

2. Powierzchnia nieruchomości rolnych nabytych lub wydzierżawionych z Zasobu.

- ☐ Maksymalnie można uzyskać **25 punktów**, jeśli składający ofertę nie nabył lub nie dzierżawi gruntów Zasobu WRSP.
- ☐ Jeżeli składający ofertę nabył lub dzierżawi nieruchomość o powierzchni 3-krotnie większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa w danym województwie (w pomorskim $3 \times 19,02 =$ **57,06** ha) otrzymuje wówczas **0 pkt.**
- ☐ Pozostali uczestnicy przetargu otrzymują proporcjonalną liczbę punktów do progu 57,06 ha



PRZETARGI OGRANICZONE OFERTOWE (PISEMNE)

KRYTERIA OCENY OFERT PISEMNYCH W PRZETARGACH OGRANICZONYCH NA DZIERŻAWĘ LUB SPRZEDAŻ

3. Intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta.

Ocena dokonywana jest na podstawie obsady inwentarza żywego w sztukach dużych (DJP) w przeliczeniu na 1 ha użytków rolnych, według średniorocznej obsady za poprzedni rok, a przy braku możliwości jej określenia – wg stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym organizowany jest przetarg.

- ☐ Maksymalnie można uzyskać **15 punktów**, jeśli **DJP/ha $\geq$ 1,5**.
- ☐ Mniejsza obsada otrzymuje proporcjonalnie mniej punktów.
- ☐ W przypadku braku obsady przyznaje się 0 punktów.



PRZETARGI OGRANICZONE OFERTOWE (PISEMNE)

PRZYKŁADOWE WSPÓŁCZYNNIKI DJP

Rodzaj zwierząt	Współczynnik przeliczania sztuk rzeczywistych na DJP
Ogiery	1,2
Klacz, wałachy	1,2
Żrebaki powyżej 2 lat	1
Żrebaki powyżej 1 roku	0,8
Żrebaki od 1/2 do 1 roku	0,5
Żrebięta do 1/2 roku	0,3
Buhaje	1,4
Krowy	1
Jałówki cielne	1
Jałówki powyżej 1 roku	0,8
Jałówki od 1/2 do 1 roku	0,3
Cielęta do 1/2 roku	0,15

PRZETARGI OGRANICZONE OFERTOWE (PISEMNE)

KRYTERIA OCENY OFERT PISEMNYCH W PRZETARGACH OGRANICZONYCH NA DZIERŻAWĘ LUB SPRZEDAŻ

4. Młody Rolnik – 20 punktów lub 0 punktów

Za młodego rolnika uważa się osobę, która w dniu ogłoszenia wykazu nieruchomości Zasobu przeznaczonych do sprzedaży lub dzierżawy ma nie więcej niż 40 lat. Za to kryterium, punkty są przyznawane na zasadzie:

- ❖ **spełnia wymóg – 20 pkt,**
- ❖ **nie spełnia wymogu – 0 pkt.**



PRZETARGI OGRANICZONE OFERTOWE (PISEMNE)

KRYTERIA OCENY OFERT PISEMNYCH W PRZETARGACH OGRANICZONYCH NA DZIERŻAWĘ LUB SPRZEDAŻ

5. Powierzchnia użytków rolnych w gospod. rodzinnym – maksymalnie 15 pkt

Powierzchnia użytków rolnych podawana jest na dzień składania oferty.

- ☐ **Maksymalną liczbę 15 punktów** otrzymują oferty, w których powierzchnia użytków rolnych w gospodarstwie rodzinnym łącznie z powierzchnią wystawioną do przetargu nie przekraczają 3-krotności średniej wielkości gospodarstwa w woj. pomorskim (57,06 ha).
- ☐ Pozostali uczestnicy przetargu otrzymują proporcjonalnie mniej punktów.



PRZEPISANIE UMOWY DZIERŻAWY

Na wniosek dzierżawcy, za zgodą Agencji, osoba trzecia może wstąpić w prawa i obowiązki dzierżawcy wynikające z umowy dzierżawy, w przypadku:

- ☐ **gdy dzierżawca uzyska uprawnienia do renty strukturalnej lub emerytury,**
- ☐ **gdy z uwagi na stan zdrowia nie będzie mógł kontynuować umowy,**

a ze zgłoszonego do Agencji wniosku wynikać będzie, że przekazanie praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy następuje na rzecz osoby lub osób mu bliskich w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego.



CZYNSZ DZIERŻAWNY

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROLNICTWA I ROZWOJU WSI

z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu
dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej
Skarbu Państwa



CZYNSZ DZIERŻAWNY

Rozporządzenie, które weszło w życie od 20 sierpnia 2016 r. stanowi podstawę:

- ☐ do ustalenia wywoławczej wysokości czynszu do przetargów,
- ☐ do obliczenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego,
- ☐ do ustalenia wysokości czynszu przy przedłużaniu trwających umów dzierżawy, z zastrzeżeniem, że nowy czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy.



CZYN SZ DZIERŻAWNY

Nie ustala się czynszu dzierżawnego od:

- 1. użytków rolnych klasy VI i VIz;**
2. gruntów pod rowami oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków, zwanej dalej „ewidencją”, symbolem – W;
3. gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oznaczonych w ewidencji symbolem – Lzr;
4. nieużytków oznaczonych w ewidencji symbolem – N;
5. gruntów leśnych oznaczonych w ewidencji symbolami – Ls i Lz;
6. gruntów rolnych zabudowanych oznaczonych w ewidencji symbolem – Br; 7) terenów komunikacyjnych oznaczonych w ewidencji symbolami – dr, Tk, Ti oraz Tp.



CZYN SZ DZIERŻAWNY

Czynsz dzierżawny od **użytków rolnych położonych w międzywałach i na obszarach zalewowych**, stanowiących naturalne obszary retencyjne ustala się jako równowartość pieniężną ilości pszenicy, przyjmując **75% stawek czynszu** dzierżawnego określonych w tabelach zamieszczonych poniżej.



CZYN SZ DZIERŻAWNY

Wysokość czynszu dzierżawnego dla gruntów ornych (w dt pszenicy/ha) w zależności od klasy gruntów i okręgu podatkowego

Okręg podatkowy	Klasy gruntów ornych						
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V
I	11,1	10,3	9,4	7,7	6,3	4,6	2,0
II	10,3	9,4	8,6	7,1	5,7	4,3	1,7
III	9,4	8,6	8,0	6,6	5,1	3,7	1,4
IV	8,3	7,7	7,1	5,7	4,6	3,4	1,1



CZYN SZ DZIERŻAWNY

Wysokość czynszu dzierżawnego dla gruntów ornych (w dt pszenicy/ha) w zależności od klasy użytków zielonych i okręgu podatkowego

Okręg podatkowy	Klasy trwałych użytków zielonych				
	UZI	UZII	UZIII	UZIV	UZV
I	10,0	8,3	7,1	4,3	1,1
II	9,1	7,7	6,6	4,0	1,1
III	8,3	7,1	6,0	3,4	0,9
IV	7,7	6,3	5,4	3,1	0,9



**REALIZACJA USTAWY O KSZTAŁTOWANIU USTROJU
ROLNEGO WG STANU W DNIU 28.04.2017 R.**

Wnioski o wyrażenie zgody na przeniesienie prawa własności nieruchomości rolnych	470
Decyzje pozytywne	221
Decyzje o umorzeniu postępowania (np. nieruchomości nierolne)	63
Decyzje negatywne	5
Pozostawione bez rozpatrzenia (nie uzupełniono wniosków w terminie)	50



DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ