



KRAJOWA RADA IZB ROLNICZYCH

Adres do korespondencji:

Parzniew, ul. Przyszłości 5, 05-804 Pruszków tel. 881 939 421

e-mail: sekretariat@krir.pl

www.krir.pl

KRIR/JM/540 /2022

Warszawa, 06.05.2022 r.

Pan Rafał Romanowski

Sekretarz Stanu

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo Pana Ministra z dnia 15 kwietnia 2022 r., znak: DNI.mr.0210.1.2022 (otrzymanego w dniu 19 kwietnia 2022 r.) w sprawie przedstawienia uwag do projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, przedstawiam następujące uwagi samorządu rolniczego.

Do art. 1 dokonującego zmiany w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, przedstawiamy następujące uwagi:

Do pkt 3) dotyczącego zmiany lit. a) w art. 24 ust. 1 pkt 1 lit b: przyjęte w projekcie ustawy założenie, iż wyłączono z ustawy nieruchomości rolne w przypadku których w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wskazano nierolniczy cel przeznaczenia nieruchomości jest daleko idącym działaniem. Katalog ten jest bardzo szeroki, a włączenie w niego decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydaje się być błędne, ze względu na łatwość ich uzyskania i możliwości trwałej zmiany zagospodarowania

Do pkt 3) dotyczącego zmiany lit. a) w art. 24 ust. 1 pkt 1 lit c: w projektowanych zmianach zakładających wyłączenie spod zasady gospodarowania Zasobem nieruchomości, w skład których wchodzi co najmniej 70% nieużytków lub użytków klasy VI, wydzierżawianych na cele związane z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych należy wprowadzić w dalsze regulacje ścisłych zasad wydzierżawiania wskazanych gruntów ze wskazaniem między innymi rodzaju przetargu, okresu trwania dzierżawy, wymagań dotyczących przyszłego dzierżawcy oraz zasad zakończenia dzierżawy, w tym obowiązku utylizacji instalacji fotowoltaicznych po okresie dzierżawy. Ważną kwestią jest w tym wypadku również opinia organizacji rolniczych wchodzących w skład Terenowej Rady Społecznej, która oceni możliwość wyłączenia bądź

niewskazanej nieruchomości Zasobu w produkcji rolniczej. Pomimo powyższego, grunty pozostające przedmiotem dzierżawy, czyli będące w zainteresowaniu rolników indywidualnych i wykorzystywane rolniczo, nie powinny być przeznaczane na inne cele. Wątpliwe wydaje się także proponowane rozwiązanie bezprzetargowego wydzierżawiania tych gruntów spółkom lub grupom kapitałowym, gdzie podstawowym zadaniem KOWR jest przeznaczanie nieruchomości rolnych w formie dzierżawy lub sprzedaży dla rolników indywidualnych

Do pkt 3) dotyczącego zmiany lit. b) w art. 24 ust. 4 pkt 3: nieodpłatne przekazanie Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe gruntów Zasobu jest właściwe, jednak określenie „inne grunty na potrzeby gospodarki leśnej, na których nie jest możliwe prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej” jest daleko idącym zapisem, który daje bardzo duże możliwości KOWR w zakresie przekazywania nieruchomości Lasom Państwowym. Konieczne jest w związku z tym określenie, chociażby podobnie jak w przypadku nieruchomości przeznaczanych na cele związane z pozyskaniem energii ze źródeł odnawialnych, jakie nieruchomości mogą zostać przekazane. Wskazane jest, aby uściślić, że przekazane mogą być przede wszystkim grunty sąsiadujące, które bezpośrednio przylegają do obszaru zarządzanego przez Lasy Państwowe, oraz takie, gdzie istnieje możliwość zniesienia współwłasności lub regulacji przebiegu granicy polno-leśnej. Zdaniem samorządu rolniczego działanie to również powinno zostać opiniowane przez Terenową Radę Społeczną.

Do pkt 3) dotyczącego zmiany lit. g) w art. 24:

- Zaproponowana możliwość zamiany gruntów prywatnych na inne grunty z KOWR w ust. 7d pkt 1, wydaje się, że będzie dotyczyć małej ilości przypadków i wzbudza wątpliwości co do zasadności jej wdrożenia.
- W sprawie ust. 7d pkt 3 lit a) zmiana umożliwiająca przeniesienia własności gruntu budowlanego lub inwestycyjnego na jakikolwiek grunt rolny KOWR wydaje się korzystna dla deweloperów, a nie dla rolników.
- W sprawie ust. 7d pkt 3 lit b) możliwość zamiany jakichkolwiek gruntów prywatnych na inne grunty z KOWR w zależności od decyzji Dyrektora Generalnego KOWR (za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi) również wzbudza wiele wątpliwości co do wprowadzenia takiego rozwiązania.
- W sprawie ust. 7i: możliwość zamiany jakichkolwiek gruntów prywatnych na inne grunty z KOWR ma dotyczyć gruntów ekwiwalentnych. Ustawa precyzuje, że zamianę uważa się za ekwiwalentną, jeżeli w zamian za przeniesienie własności 1 ha przeliczeniowego gruntu

rolnego na Skarb Państwa Krajowy Ośrodek przenosi 10 ha przeliczeniowych gruntu rolnego na własność rolnika. Czyli stosunek wartości 1:10 na niekorzyść Skarbu Państwa. Jest tutaj mowa o "gruncie rolnym", ale nie jest doprecyzowane, jakie ma być przeznaczenie w dokumentach planistycznych. Poza tym na mocy rozporządzenia, o którym mowa w art. 24 ust 8, minister będzie mógł określić warunki zamiany w przypadku nieruchomości nieekwiwalentnych. Czyli przepisy zostały tak skonstruowane, że KOWR będzie mógł zamieniać grunty do woli o różnej wartości, przeznaczeniu i z różnymi osobami.

Do pkt 4) dotyczącego zmiany art. 28 ust. 1: wnioskujemy o przekazywanie wykazów i ogłoszeń, a także przekazywania potwierdzeń z siedziby izby rolniczej w formie elektronicznej.

Do pkt 6) dotyczącego zmiany lit. d) w art. 29 ust. 3bb pkt 1: przyjęcie, iż w przetargach ograniczonych oprócz rolników indywidualnych, może uczestniczyć również osoba, która nie spełnia jedynie wymogu dotyczącego 5-letniego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego lub 5-letniego okresu zamieszkiwania w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, jest zapisem który umożliwi udział w przetargach osób w żaden sposób nie zweryfikowanych. W konsekwencji udział tzw. słupów w przetargach będzie ułatwiony.

Do pkt 7) dotyczącego zmiany lit. a) w art. 29a ust. 1a pkt 1: projektowane przepisy umożliwią na dużą skalę przeznaczanie dotychczas użytkowanych rolniczo nieruchomości na cele nierolnicze, co jest niewłaściwe. Doprowadzi to do sytuacji, w których grunty przeznaczone w jakimkolwiek dokumencie planistycznym, nawet w studium, na cele nierolnicze, a dotychczas traktowane jako rolne i uprawiane jako rolne, będą na przetargach uzyskiwały gigantyczne ceny, gdyż nabywca nie będzie już musiał przeznaczać gruntu pod rolnictwo.

Do pkt 7) dotyczącego zmiany lit. a) w art. 29a ust. 1a pkt 2: w ramach tych projektowanych zmian przepisów nieprzenoszenia własności nie stosuje się przypadku, kiedy nabywcą nieruchomości rolnej jest spółka Skarbu Państwa prowadząca działalność w sektorze rolno-spożywczym, a więc Spółki Skarbu Państwa mogą dowolnie dysponować nieruchomościami nabytymi z Zasobu. Konieczne jest w związku z tym określenie precyzyjnego przeznaczenia nabytych nieruchomości przez Spółki Skarbu Państwa, ponieważ państwowy holding spożywczy będzie mógł gospodarować nieruchomościami według własnych,

nietransparentnych zasad, niekoniecznie przeznaczać grunty przekazane przez KOWR pod działalność rolniczą.

Do pkt 13) dotyczącego zmiany art. 38 ust. 2 oraz pkt 14 dotyczącego zmiany art. 39 ust. 2 pkt 9): Zasadna jest zmiana dotycząca możliwości wykupu przez KOWR, na wniosek dłużnika wobec KOWR, nieruchomości rolnej oraz późniejsze wydzierżawienie mu tego gruntu bez przetargu. Zastanawiające jest jednak rozszerzenie katalogu przypadków zwolnionych z trybu publikacji wykazu np. zmiana art. 38 ust. 2, czy dodanie pkt 9 w art. 39 ust. 2.

Do pkt 16) dotyczącego dodania art. 39d: na podstawie proponowanego zapisu dzierżawca może zawniioskować do KOWR o wyłączenie na rzecz osoby bliskiej części nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy. Prowadzić to może jednak do sytuacji, gdy osoba posiadająca status rolnika „przekazuje” grunt osobie bliskiej, która w inny sposób nie mogłaby być dzierżawcą gruntów z KOWR. Rozwiązanie to, pomimo że oczekiwane przez młodych następców, może doprowadzić do nadużyć w obrocie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Możliwość taką należałoby zapewne uszczelnić odpowiednimi przepisami o randze ustawowej. Lepszym rozwiązaniem wydaje się możliwość dopisywania osób bliskich dzierżawcy do trwającej umowy dzierżawy z klauzulą dalszego prowadzenia gospodarstwa (następcy).

Ad. art. 5 wprowadzającego zmiany w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, przedstawiamy następujące uwagi:

Do pkt 1) dotyczącego zmiany w art. 1a w pkt 1 lit. b): projektowane przepisy wyłączają spod stosowania ustawy nieruchomości rolne, których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha. Obecnie ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszych niż 0,3 ha, co oznacza, że dotyczy to gruntu, choćby w części przeznaczonego pod rolnicze użytkowanie. Projekt wprowadza rozróżnienie, że może to być nieruchomość większa niż 0,3 ha, ale powierzchnia znajdujących się tam użytków rolnych nie może być większa niż 0,3 ha. Pojawia się problem, skąd będzie można się dowiedzieć, jaka jest powierzchnia użytków rolnych na danej działce? A jeżeli jest plan zagospodarowania przestrzennego na danej działce, w części rolnej, a w części nie rolnej, to jak się wtedy określi tę powierzchnię. Brak jest precyzji legislacyjnej, co może nastroczać trudności w praktyce.

Do pkt 2) dotyczącym zmiany art. 2. pkt 6: propozycje przepisów rozszerzają katalog osób bliskich o rodziców małżonka, ojczyma i macochę, w związku z tym, że prowadzenie gospodarstwa indywidualnego ma często charakter rodzinny, proponujemy rozszerzenie katalogu osób bliskich do rodzeństwa małżonka oraz dzieci rodzeństwa małżonka.

Samorząd rolniczy zgłasza następujące kwestie wymagające interwencji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w zakresie gospodarowania nieruchomościami rolnymi.

Wnioskujemy o przyspieszenie procedur związanych z rozdysponowaniem gruntów z ZWRSP. Przykładowo wg danych z dnia 22 lutego 2022r. w OT KOWR we Wrocławiu jest 29 tys. hektarów. Jak sam KOWR wielokrotnie przyznał Zasób ten jest bardzo rozdrobniony i nieatrakcyjny z punktu widzenia potencjalnego nabywcy czy dzierżawcy. Niejednokrotnie są to działki nieużytkowane od wielu lat, zarośnięte krzewami i drzewami, o słabej bonitacji i złej lokalizacji czy nieforemnych rozłogach. Z naszych obserwacji wynika również, że wieloletnie odłogowanie, porastanie trawami i chwastami działek z Zasobu KOWR stwarza zagrożenie pożarowe, zarówno w okresie wiosennym, kiedy pomimo zakazów są one nagminnie wypalane, ale również w okresie letnim w trakcie żniw. Są one również źródłem rozprzestrzeniania się chwastów na okoliczne pola. Dlatego też należy dołożyć wszelkich starań i zastosować wszystkie możliwe i zgodne z prawem rozwiązania, takie jak wycena stawką żyta, bądź średnią ceną na danym powiecie, dodatkowo maksymalne 3 letnie zwolnienie z czynszu dzierżawnego gruntów odłogowanych, maksymalne 50% obniżanie czynszu wywoławczego i wywoławczej ceny sprzedaży w kolejnych przetargach. Kluczowe może się też okazać proponowanie przez KOWR gruntów do dzierżawy rolnikom na polepszenie zagospodarowania ich nieruchomości sąsiednich, by jak najszybciej zagospodarować takie nieruchomości. Powszechnie wiadomo, że takie działki nie cieszą się zainteresowaniem rolników w ramach przetargów organizowanych wg przyjętych dzisiaj zasad. KOWR angażuje pracowników do przeprowadzenia procedury, która jest taka sama jak dla dużych działek- w tym czasie można by przeprowadzić postępowania dla ważnych z rolniczego punktu widzenia obszarów. Zmiana przepisów w tym zakresie pozwoliłaby na rozwiązanie nie tylko ww. problemów z takimi nieruchomościami, pozwoli na zdynamizowanie pracy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa co mogłoby przynieść wymierne korzyści finansowe.

Proponujemy również dokonanie zmian proceduralnych podczas wykonywania prawa pierwokupu przez KOWR. Proponujemy, by w dokumentacji dotyczącej produkcji w toku na danej nieruchomości rolnej był obowiązek wpisywania osoby/podmiotu dokonującego zasiew na gruncie i by te osoby z mocy ustawy stawały się stroną w postępowaniu. Pozwoli to uniknąć wielu spornych sytuacji.

Samorząd rolniczy w związku z przesłanym projektem ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw wnioskuje o przywrócenie przepisu pozwalającego na przekazanie nieruchomości przez KOWR na rzecz samorządu rolniczego dla ich celów ustawowych. Z wcześniej obowiązujących przepisów nie skorzystały wszystkie izby rolnicze, a stanowiąc ustawową reprezentację rolników mają największy mandat do ich właściwej reprezentacji.

Należy zaznaczyć, że zmiany w gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa są bardzo istotne, gdyż ze względu na istotną rolę gruntów rolnych w produkcji rolnej (zarówno roślinnej, jak i zwierzęcej), niezbędna jest ich ochrona systemowa. Zwracamy uwagę, że samorząd rolniczy postuluje także o zmianę innych ważnych kwestii uregulowanych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, do której definicji wprost odnosi się przedstawiony projekt m.in.:

- definicja rolnika indywidualnego
- definicja gospodarstwa rodzinnego
- zasady ustalania osobistego prowadzenia gospodarstwa rodzinnego

Proponowana nowelizacja zmienia art. 6 ust. 2 pkt 2 określający wymogi kwalifikacji rolniczych. Liberalizuje je poprzez zniesienie dualizmu posiadania jednocześnie wykształcenia rolniczego i obowiązku stażu w gospodarstwie. Ponownie zwracamy się o zmianę definicji rolnika indywidualnego, by objąć tą definicją także osoby, które zamieszkałe/zameldowane są w gminie sąsiadującej z gminą, w której położone jest jego gospodarstwo lub część tego gospodarstwa. Oczekujemy w tej materii na rzeczową dyskusję. Deklarujemy gotowość w podjęciu współpracy w celu wypracowania wspólnych oczekiwań i założeń dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi.

Samorząd rolniczy wnioskuje o utworzenie możliwości wykupu nieruchomości rolnych będących w wieloletniej dzierżawie do ustawowego limitu 300 ha.

Przedstawiając powyższe,

Pozostaję z poważaniem

PREZES
KRAJOWEJ RADY IZB ROLNICZYCH

WIKTOR SZMULEWICZ