

151

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROLNICTWA I ROZWOJU WSI¹⁾

z dnia 17 lutego 2010 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 2007 r. Nr 231, poz. 1700, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

§ 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) organizatorze przetargu — należy przez to rozumieć właściwy miejscowo oddział terenowy Agencji lub jego filie;
- 6) pierwszym przetargu — należy przez to rozumieć przetarg, który został ogłoszony bezpośrednio po ogłoszeniu wykazu, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ustawy;
- 7) przetargu — należy przez to rozumieć przetarg ofert pisemnych (konkurs ofert) lub publiczny przetarg ustny (licytację);
- 8) przetargu ograniczonym — należy przez to rozumieć przetarg, o którym mowa w pkt 7, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie podmioty, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy;
- 9) uczestniku przetargu — należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która w wyznaczonym terminie, miejscu i formie wniosła wadium, z zastrzeżeniem § 10, oraz odpowiednio:
 - a) stawiała się na publiczny przetarg ustny (licytację) albo
 - b) w wyznaczonym terminie i miejscu złożyła ofertę w przetargu ofert pisemnych (konkursie ofert), albo

c) w przypadku przetargu ograniczonego została zakwalifikowana do uczestnictwa w nim i stawiała się na publiczny przetarg ustny (licytację) albo w wyznaczonym terminie i miejscu złożyła ofertę w przetargu ofert pisemnych (konkursie ofert);

- 10) pomocy publicznej — należy przez to rozumieć pomoc państwa spełniającą przesłanki określone w art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej.

§ 2. Nieruchomości i ich części składowe podlegają sprzedaży w trybie przetargu ofert pisemnych (konkursu ofert), zwanego dalej „przetargiem ofert”, albo publicznego przetargu ustnego (licytacji), zwanego dalej „przetargiem ustnym”, z zastrzeżeniem § 3—5.

§ 3. 1. W przypadku przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości stanowiącej mienie, o którym mowa w art. 17a ust. 1 ustawy, przed upływem roku od dnia jej przejęcia do Zasobu, Agencja składa na piśmie ofertę sprzedaży osobie fizycznej lub prawnej władającej tą nieruchomości, określając cenę i warunki jej zapłaty oraz termin obowiązywania oferty, nie krótszy niż 21 dni od dnia jej doręczenia.

2. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej Agencja zamieszcza informację o konieczności spełnienia przez nabywcę wymagania określonego w art. 28a ust. 1 ustawy.

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

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

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien zawierać:

- 1) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oraz rodzaj użytków rolnych i ich klasy według danych z ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości);
- 2) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, a w przypadku jej braku — zaświadczenie wystawione na podstawie zbioru dokumentów, jeżeli jest prowadzony dla nieruchomości;
- 3) zaświadczenie właściwego organu gminy o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku tego planu — zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

¹⁾ Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi kieruje działem administracji rządowej — rozwój wsi, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Dz. U. Nr 216, poz. 1599).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2008 r. Nr 227, poz. 1505 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 340, Nr 98, poz. 817 i Nr 157, poz. 1241.

4) w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy — decyzję o warunkach zabudowy;

5) w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej — oświadczenie nabywcy o powierzchni użytków rolnych będących jego własnością.

3. W przypadku uwzględnienia wniosku Agencja zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego o cenie nieruchomości, określonej zgodnie z art. 30 ustawy, sposobie jej zapłaty oraz obciążeniach i zobowiązaniach, których przedmiotem jest ta nieruchomość, 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 w terminie 2 tygodni zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego o terminie i miejscu zawarcia umowy.

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

§ 5. 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 lub jego spadkobiercę, jeżeli jego adres jest znany Agencji. W zawiadomieniu podaje się dane wymienione w art. 28 ust. 2 ustawy, cenę nieruchomości, sposób jej zapłaty oraz informację o obciążeniach i zobowiązaniach, których przedmiotem jest ta nieruchomość. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej zamieszcza się dodatkowo informację o konieczności spełnienia przez nabywcę wymagania określonego w art. 28a ust. 1 ustawy.

2. W przypadku gdy Agencji nie jest znany adres byłego właściciela lub jego spadkobiercy, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, stanowi wykaz nieruchomości sporządzony i ogłoszony stosownie do art. 28 ustawy, zawierający dodatkowo cenę nieruchomości, sposób jej zapłaty, informację o obciążeniach i zobowiązaniach, których przedmiotem jest ta nieruchomość, oraz termin złożenia przez byłego właściciela lub jego spadkobiercę 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 wymagania określonego w art. 28a ust. 1 ustawy.

3. Po otrzymaniu od byłego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy w wyznaczonym terminie oświadczenia, o którym mowa w art. 29 ust. 1d ustawy, Agencja w terminie 30 dni zawiadamia go na piśmie o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży.

4. W przypadku gdy były właściciel lub jego spadkobierca:

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 stawia się w wyznaczonym terminie i miejscu w celu zawarcia umowy lub nie spełni warunków określonych w zawiadomieniu

— Agencja przeznacza nieruchomość do sprzedaży kolejnemu podmiotowi, któremu przysługuje pierwszeństwo nabycia tej nieruchomości, a w razie braku takiego podmiotu — może sprzedać ją w przetargu.

5. Do sprzedaży nieruchomości kolejnym podmiotem, wymienionym w art. 29 ust. 1 pkt 2–4 ustawy, mającym pierwszeństwo w jej nabyciu stosuje się odpowiednio ust. 1, 3 i 4.

§ 6. 1. Jeżeli przetargi, o których mowa w § 15–17 i 23, nie doprowadziły 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.

§ 7. 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, a w przypadku przetargu ograniczonego — co najmniej na 28 dni przed dniem jego rozpoczęcia.

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

3. W ogłoszeniu o przetargu podaje się w szczególności:

1) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oraz rodzaj użytków rolnych i ich klasy według danych z ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości);

2) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, a w przypadku jej braku — zaświadczenie wystawione na podstawie zbioru dokumentów, jeżeli jest prowadzony dla nieruchomości;

3) opis nieruchomości i jej części składowych, w tym przeznaczenie określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku tego planu — przeznaczenie określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z podaniem obciążeń, ograniczeń lub obowiązków wynikających z przepisów szczególnych, w tym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz termin, w jakim można dokonać jej oględzin;

4) w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy — informację o dotychczasowym sposobie korzystania z nieruchomości;

- 5) datę i numer decyzji o wpisie do rejestru zabytków, jeżeli przedmiotem przetargu jest zabytek nieruchomy w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz informację o obowiązku uzyskania przez podmiot biorący udział w przetargu akceptacji programu zagospodarowania zabytku nieruchomego przez właściwego konserwatora zabytków;
 - 6) w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej — informację o konieczności spełnienia przez podmiot biorący udział w przetargu wymagania określonego w art. 28a ust. 1 ustawy;
 - 7) termin i miejsce przetargu;
 - 8) w przypadku przetargu ustnego — wywoławczą cenę sprzedaży oraz minimalną wysokość postąpienia;
 - 9) w przypadku przetargu ofert:
 - a) cenę wywoławczą,
 - b) kryteria oceny ofert,
 - c) termin i miejsce złożenia oferty,
 - d) zastrzeżenie, że organizatorowi przetargu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert;
 - 10) wysokość wadium oraz formę, termin i miejsce jego wniesienia;
 - 11) informację o możliwości lub braku możliwości uzyskania pomocy publicznej przez rozłożenie ceny sprzedaży na raty, a w przypadku takiej możliwości ponadto:
 - a) informację o zasadach i warunkach rozłożenia ceny sprzedaży na raty, w tym możliwości lub braku możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty z zastosowaniem oprocentowania preferencyjnego, z uwzględnieniem przepisów dotyczących wysokości oprocentowania odroczonej lub rozłożonej na raty należności z tytułu sprzedaży mienia z Zasobu oraz ustalenia innych niż pieniądź mierników wartości należności pieniężnej,
 - b) informację o obowiązku zwrotu uzyskanej pomocy publicznej wykorzystanej niezgodnie z przeznaczeniem wraz z odsetkami stosownie do przepisów rozporządzenia Rady (WE) nr 659/1999 z dnia 22 marca 1999 r. ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania art. 93 Traktatu WE (Dz. Urz. WE L 83 z 27.03.1999, str. 1, z późn. zm.; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 8, t. 1, str. 339, z późn. zm.),
 - c) informację, o których mowa w art. 37 ust. 5 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404, z 2008 r. Nr 93, poz. 585 oraz z 2010 r. Nr 18, poz. 99);
 - 12) szacunkową wartość przynależności w postaci majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych, jeżeli warunkiem sprzedaży nieruchomości jest sprzedaż tych przynależności;
 - 13) informację, że organizator przetargu bez podania przyczyn może:
 - a) do czasu zebrania się komisji przetargowej odstąpić od jego przeprowadzenia,
 - b) nie zatwierdzić wniosku komisji przetargowej w sprawie rozstrzygnięcia przetargu ofert;
 - 14) pouczenie o przypadkach, w których wadium nie podlega zwrotowi;
 - 15) informację o konieczności uzyskania przez organizatora przetargu pełnomocnictwa Prezesa Agencji do zawarcia umowy, jeżeli takie pełnomocnictwo jest wymagane;
 - 16) informację o miejscu i czasie, w jakim można zapoznać się przed przetargiem z postanowieniami projektu umowy sprzedaży, które nie podlegają ustaleniu w trybie przetargu.
- § 8. 1. Jeżeli pierwszy przetarg nie został rozstrzygnięty, kolejne przetargi na daną nieruchomość przeprowadza się w terminie do 6 miesięcy od dnia zamknięcia pierwszego przetargu.
2. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1, przeprowadza się ponownie pierwszy przetarg.
3. Przetarg ograniczony do tej samej kategorii uczestników może być przeprowadzony tylko jeden raz.
4. W kolejnym przetargu, ogłoszonym w przypadku, o którym mowa w art. 29 ust. 3a ustawy, cena wywoławcza nie może być jednorazowo obniżona więcej niż o 20 % ceny wywoławczej pierwszego przetargu, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Cena wywoławcza w przetargu ogłoszonym bezpośrednio po przetargu ograniczonym albo w kolejnym przetargu ograniczonym do innej kategorii uczestników nie może być niższa niż cena wywoławcza pierwszego przetargu.
6. Przed rozpoczęciem przetargu organizator przetargu może odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn.
- § 9. 1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, jeżeli, z zastrzeżeniem § 10, wniosą wadium w terminie, miejscu i w formie wyznaczonych w ogłoszeniu o przetargu oraz spełnią inne warunki podane w ogłoszeniu.
2. Organizator przetargu ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5 % ceny wywoławczej i wyższe niż 20 % tej ceny.
3. Wadium może być wniesione w gotówce, czekach potwierdzonych przez bank lub przelewem bankowym na podany w ogłoszeniu o przetargu rachunek bankowy organizatora przetargu.
4. Wadium jest zwracane niezwłocznie po odstąpieniu od przeprowadzenia przetargu 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:

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

§ 10. 1. Osoby fizyczne, którym na mocy odrębnych przepisów przysługuje prawo do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej realizowanej w formie zaliczenia na poczet ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa wartości pozostawionych nieruchomości, zwalnia się z obowiązku wniesienia wadium do wysokości kwoty nieprzekraczającej wysokości potwierdzonego prawa do rekompensaty, jeżeli złożą pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości niewniesionego wadium w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy.

2. Osoby wymienione w ust. 1 zamiast dowodu wniesienia wadium przedstawia komisji przetargowej oryginał zaświadczenia lub decyzję wydane przez właściwego miejscowo wojewodę, stwierdzające uprawnienie do zaliczenia wartości pozostawionych nieruchomości na poczet ceny sprzedaży.

3. W przetargach, o których mowa w § 8, określając warunki zbycia nieruchomości, nie można wyłączyć zapłaty ceny nieruchomości z uwzględnieniem prawa do rekompensaty realizowanego w formie, o której mowa w ust. 1.

§ 11. 1. Przetarg przeprowadza powołana przez organizatora przetargu komisja składająca się z 3 do 7 członków, w tym przewodniczącego komisji.

2. Członkiem komisji nie może być osoba:

- 1) która uczestniczy w przetargu jako uczestnik przetargu;
- 2) której małżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia pokrewieństwa uczestniczy w przetargu jako uczestnik przetargu;
- 3) która jest współnikiem lub pełnomocnikiem uczestnika przetargu;
- 4) która jest pracownikiem uczestnika przetargu albo jest członkiem organu osoby prawnej, będącej uczestnikiem przetargu.

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

4. Pracami komisji kieruje przewodniczący komisji, który wyznacza protokolanta spośród członków komisji. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania zwykłą większością głosów, z tym że w przypadku równej liczby głosów decydujący jest głos przewodniczącego komisji.

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

2. Protokół powinien zawierać następujące informacje:

- 1) termin, miejsce, tryb i rodzaj przetargu oraz datę sporządzenia protokołu;
- 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, według ewidencji gruntów i księgi wieczystej, a w przypadku jej braku — według zbioru dokumentów, jeżeli jest prowadzony dla nieruchomości;
- 3) wykaz podmiotów zakwalifikowanych jako uczestnicy przetargu;
- 4) w przypadku przetargu ustnego — przebieg licytacji i najwyższą osiągniętą cenę;
- 5) w przypadku przetargu ofert — informację o złożonych ofertach, wnioskach wraz z uzasadnieniem w sprawie wyboru najkorzystniejszej z nich albo informację o niewybraniu żadnej z ofert;
- 6) imię, nazwisko i adres albo nazwę (firmę) i siedzibę uczestnika przetargu wskazanego przez komisję przetargową na nabywcę nieruchomości;
- 7) imiona, nazwiska i podpisy przewodniczącego oraz pozostałych członków komisji.

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

§ 13. Przetarg uważa się za nierozstrzygnięty, jeżeli:

- 1) nikt nie stawiał się na przetarg ustny albo nie wpłynęła żadna oferta na przetarg ofert lub nikt nie został zakwalifikowany do uczestnictwa w przetargu ograniczonym;
- 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.

§ 14. 1. Uczestnik przetargu może wnieść do Prezesa Agencji zastrzeżenia na czynności przetargowe, za pośrednictwem organizatora przetargu, w terminie 7 dni od dnia dokonania tej czynności.

2. W przypadku wniesienia zastrzeżeń, o których mowa w ust. 1, organizator przetargu wstrzymuje dalsze czynności związane ze sprzedażą nieruchomości oraz zawiadamia o tym na piśmie osobę, która wygrała przetarg.

3. W razie stwierdzenia, że czynności przetargowe zostały dokonane w sposób niezgodny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Prezes Agencji unieważnia przetarg.

4. O sposobie rozpatrzenia zastrzeżeń, o których mowa w ust. 1, Prezes Agencji zawiadamia na piśmie organizatora przetargu.

5. W przypadku uznania zastrzeżeń za zasadne organizator przetargu zawiadamia na piśmie wszystkich uczestników przetargu.

6. W przypadku uznania zastrzeżeń za niezasadne organizator przetargu zawiadamia na piśmie uczestnika przetargu, który wniósł zastrzeżenia, a także osobę, która wygrała przetarg.

§ 15. 1. Przetarg ustny przeprowadza się, jeżeli stał się chociażby jeden uczestnik przetargu. Przewodniczący komisji rozpoczyna przetarg od stwierdzenia prawidłowości ogłoszenia przetargu, a następnie przekazuje uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 7 ust. 3 pkt 1–6, 8 i 10–16, oraz sprawdza, czy wadła zostały wniesione we właściwej wysokości, formie, miejscu oraz terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.

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 ustny.

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

4. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka licytację. Przetarg ustny wygrywa uczestnik przetargu, który zgłosił najwyższą cenę. Przewodniczący komisji ogłasza imię i nazwisko albo nazwę (firmę) uczestnika przetargu, który wygrał przetarg ustny.

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

2. Do przetargu ustnego ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 7–15, z tym że:

- 1) w ogłoszeniu o przetargu podaje się warunki zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargu;
- 2) podmioty zamierzające uczestniczyć w przetargu powinny złożyć w miejscu wskazanym przez organizatora przetargu dokumenty potwierdzające spełnienie warunków podanych w ogłoszeniu o przetargu, nie później niż na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu;

3) komisja sprawdza dokumenty, o których mowa w pkt 2, kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu podmioty spełniające warunki podane w ogłoszeniu o przetargu, a następnie, nie później niż na 12 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, wywiesza, w miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu, listę podmiotów zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu lub listę podmiotów, które nie złożyły w terminie wszystkich wymaganych dokumentów, podając odrębnie dla każdego podmiotu wykaz brakujących dokumentów oraz wyznaczając termin do ich złożenia przypadający nie później niż na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu;

4) komisja po upływie wyznaczonego terminu do złożenia brakujących dokumentów, o których mowa w pkt 3, ponownie je sprawdza i dodatkowo kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu podmioty spełniające warunki podane w ogłoszeniu o przetargu, a następnie, nie później niż na 2 dni robocze przed wyznaczonym terminem przetargu, wywiesza, w miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu, listę podmiotów ostatecznie zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu;

5) przetarg może się odbyć, w przypadku gdy zakwalifikowano do przetargu tylko jeden podmiot spełniający warunki podane w ogłoszeniu o przetargu.

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

§ 18. 1. Oferta pisemna powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres albo nazwę (firmę), siedzibę i adres uczestnika przetargu ofert;
- 2) oferowaną cenę i warunki jej zapłaty;
- 3) w przypadku nieruchomości rolnej — oświadczenie uczestnika przetargu ofert o powierzchni użytków rolnych będących jego własnością;
- 4) oświadczenie uczestnika przetargu ofert, że zapoznał się z przedmiotem przetargu;
- 5) wniosek o rozłożenie ceny sprzedaży na raty wraz z uzasadnieniem oraz sposób zabezpieczenia zapłaty, jeżeli ogłoszenie o przetargu dopuszcza taką możliwość;
- 6) w przypadku możliwości uzyskania pomocy publicznej poprzez rozłożenie ceny sprzedaży na raty — informacje, o których mowa w art. 37 ust. 5 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej;
- 7) warunki wykupu przynależności;
- 8) inne dane wymagane przez organizatora przetargu, określone w ogłoszeniu o przetargu.

2. Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami oraz dowodem wniesienia wadium składa się w zaklejonej kopercie w miejscu i terminie określonych w ogłoszeniu o przetargu.

§ 19. Rozpoczynając przetarg, komisja przetargowa:

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

§ 20. 1. Komisja przetargowa odrzuca ofertę, jeżeli:

- 1) została złożona po wyznaczonym terminie, w niewłaściwym miejscu lub przez uczestnika przetargu, który nie wniósł wadium, z zastrzeżeniem § 10;
- 2) nie zawiera danych, o których mowa w § 18 ust. 1, lub dane te są niekompletne, nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, 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 uczestnika przetargu na piśmie wraz z uzasadnieniem.

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

2. Komisja przetargowa w przypadku stwierdzenia niejasności w ofercie wzywa na piśmie uczestnika przetargu do złożenia dodatkowych wyjaśnień, wyznaczając mu termin do ich złożenia nie dłuższy niż 7 dni od otrzymania wezwania. Komisja przetargowa może uwzględnić wyjaśnienia złożone w wyznaczonym terminie, 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. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór jest utrudniony, komisja przetargowa przeprowadza dodatkowy przetarg ustny, który jest ograniczony do uczestników przetargu, którzy złożyli te oferty. Przepisy § 15 stosuje się odpowiednio.

5. W przypadku dodatkowego przetargu, o którym mowa w ust. 4, komisja przetargowa zawiadamia uczestników przetargu, którzy złożyli równorzędne oferty, o terminie i miejscu tego przetargu.

§ 22. 1. Wniosek komisji przetargowej w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty podlega zatwierdzeniu przez organizatora przetargu przez dokonanie stosownej adnotacji na protokole w terminie dwóch tygodni od dnia jego sporządzenia. W przypadku 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 o przetargu zostanie zastrzeżone, że mogą w nim uczestniczyć wszystkie albo niektóre podmioty, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy.

2. Do przetargu ofert ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 16–22.

§ 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 przypadku nabywania nieruchomości w celu utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rolnego lub tworzenia miejsc pracy, z zastrzeżeniem ust. 2.

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

- 1) w przypadku nieruchomości rolnej — zobowiązania się do użytkowania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty z zastosowaniem oprocentowania preferencyjnego — nieprzekroczenia progu pomocy publicznej określonej w przepisach prawa Unii Europejskiej;
- 3) nieposiadania wymagalnych lub prolongowanych zobowiązań finansowych wobec Agencji;
- 4) przedłożenia 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.

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, z 2002 r. Nr 74, poz. 676, Nr 135, poz. 1146, Nr 196, poz. 1660, Nr 199, poz. 1673 i Nr 200, poz. 1679, z 2003 r. Nr 166, poz. 1608 i Nr 213, poz. 2081, z 2004 r. Nr 96, poz. 959, Nr 99, poz. 1001, Nr 120, poz. 1252 i Nr 240, poz. 2407, z 2005 r. Nr 10, poz. 71, Nr 68, poz. 610, Nr 86, poz. 732 i Nr 167, poz. 1398, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 133, poz. 935, Nr 217, poz. 1587 i Nr 221, poz. 1615, z 2007 r. Nr 64, poz. 426, Nr 89, poz. 589, Nr 176, poz. 1239, Nr 181, poz. 1288 i Nr 225, poz. 1672, z 2008 r. Nr 93, poz. 586, Nr 116, poz. 740, Nr 223, poz. 1460 i Nr 237, poz. 1654 oraz z 2009 r. Nr 6, poz. 33, Nr 56, poz. 458, Nr 58, poz. 485, Nr 98, poz. 817, Nr 99, poz. 825, Nr 115, poz. 958, Nr 157, poz. 1241 i Nr 219, poz. 1704.

§ 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	III b	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 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 IV stosuje się odpowiednio stawki gruntu ornego dla klasy 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 IV stosuje się odpowiednio stawki gruntu ornego dla klasy 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. W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 27. Traci moc rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa 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 (Dz. U. Nr 140, poz. 1350).

§ 28. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi: *M. Sawicki*