

Warszawa, dnia 9 grudnia 2022 r.

Poz. 2553

**OBWIESZCZENIE  
MINISTRA ROLNICTWA I ROZWOJU WSI**

z dnia 16 listopada 2022 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 353), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12 sierpnia 2021 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. poz. 1504).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity rozporządzenia nie obejmuje § 2 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12 sierpnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. poz. 1504), który stanowi:

„§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.”.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi: *H. Kowalczyk*

Załącznik do obwieszczenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi  
z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. poz. 2553)

## **ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROLNICTWA I ROZWOJU WSI<sup>1)</sup>**

z dnia 2 marca 2009 r.

### **w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości**

Na podstawie art. 24 ust. 8 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2329) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Rozporządzenie określa warunki i tryb zawierania umów zamiany nieruchomości, na mocy których osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej przenoszą na Skarb Państwa własność nieruchomości w zamian za przeniesienie przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, zwany dalej „Krajowym Ośrodkiem”, własności nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na te podmioty.

**§ 2.** Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) gospodarstwie rolnym – rozumie się przez to gospodarstwo rolne, określone w przepisach o podatku rolnym, którego właścicielem lub współwłaścicielem jest wyłącznie rolnik;
- 2) rolniku – rozumie się przez to osobę podlegającą ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników;
- 3) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
- 4) hektarze przeliczeniowym – rozumie się przez to hektar przeliczeniowy ustalany na podstawie przepisów o podatku rolnym.

**§ 3.<sup>2)</sup>** Zamianą mogą być objęte wyłącznie nieruchomości wolne od wszelkich obciążeń, z wyjątkiem służebności.

**§ 4. 1.** Krajowy Ośrodek może dokonać zamiany:

- 1) jeżeli w jej wyniku ulegnie likwidacji gospodarstwo rolne stanowiące własność rolnika co najmniej przez 5 lat, położone na terenie województw, w których średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego jest mniejsza niż 5 ha, i zostanie utworzone przez tego rolnika gospodarstwo rolne na terenie innych województw oraz nastąpi odpowiednia zmiana stałego miejsca zamieszkania rolnika;
- 2) na wniosek rolnika, jeżeli w jej wyniku zapobiegnie się zmniejszeniu powierzchni gospodarstwa rolnego w związku z przeznaczeniem nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 3)<sup>3)</sup> na wniosek osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, jeżeli zamiana dotyczy przeniesienia przez ten podmiot własności nieruchomości w zamian za przeniesienie na ten podmiot przez Krajowy Ośrodek:
  - a) własności nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, która w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy jest przeznaczona na cele inne niż rolne lub w przypadku której w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, na którym ta nieruchomość jest położona, określony został jako inny niż rolny, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – która jest położona na terenie określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako niezwiązany z kierunkami i zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

<sup>1)</sup> Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi kieruje działem administracji rządowej – rozwój wsi, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 października 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Dz. U. poz. 1950).

<sup>2)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12 sierpnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. poz. 1504), które weszło w życie z dniem 1 września 2021 r.

<sup>3)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. a rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 2.

- b) własności innej niż określona w lit. a nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, gdy jest to uzasadnione realizacją zadań wynikających z polityki państwa w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi wyrażoną na wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka.

1a.<sup>4)</sup> We wniosku o wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 1 pkt 3 lit. b, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka wskazuje, w szczególności realizacją jakich zadań wynikających z polityki państwa w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich jest uzasadniona zamiana nieruchomości.

2. Powierzchnia gospodarstwa rolnego utworzonego w wyniku zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 1, nie może być mniejsza niż średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego w danym województwie i nie większa niż 10-krotność tej średniej, ustalonej według danych Głównego Urzędu Statystycznego, obowiązującej w dniu zawarcia umowy zamiany.

3. Do pięcioletniego okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zalicza się rolnikowi okres, w którym gospodarstwo rolne stanowiło własność:

- 1) jego spadkodawcy lub
- 2) osoby, która przekazała swoje gospodarstwo rolne rolnikowi w związku z nabyciem prawa do rolniczej emerytury lub renty.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, uważa się za spełniony, jeżeli przed nabyciem prawa własności gospodarstwa rolnego rolnik pracował w tym gospodarstwie i podlegał z tego tytułu ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników.

**§ 5. 1.** Wartość zamienianych nieruchomości ustala się według zasad określonych w art. 30 ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Przy ustalaniu wartości nieruchomości stanowiącej własność rolnika objętej zamianą, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, nie uwzględnia się jej przeznaczenia na cele publiczne.

**§ 6. 1.** Zamianę, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, 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.

2. Zamianę, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 i 3, uważa się za ekwiwalentną, jeżeli wartość zamienianych nieruchomości jest równa.

3. Wartość hektara przeliczeniowego ustala się, dzieląc wartość gruntów rolnych podlegających zamianie przez liczbę hektarów przeliczeniowych.

**§ 7. 1.** Różnica wartości zamienianych nieruchomości podlega dopłacie, do której uiszczenia są obowiązani odpowiednio osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej albo Krajowy Ośrodek.

1a. W przypadku zamiany, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, różnica wartości zamienianych nieruchomości podlegających dopłacie nie może być większa niż 30% wartości nieruchomości o wyższej wartości spośród nieruchomości podlegających zamianie.

2. Przy ustalaniu wysokości dopłaty z tytułu różnicy wartości nieruchomości zamienianych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1 bierze się pod uwagę wyłącznie wartość nadwyżki powierzchni tych nieruchomości wyrażonej w hektarach przeliczeniowych ponad powierzchnię uznaną za ekwiwalentną stosownie do § 6 ust. 1 oraz wartość części składowych zamienianych nieruchomości.

3. W przypadku sprzedaży nieruchomości lub jej części otrzymanej w wyniku zamiany, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, przed upływem 5 lat od dnia zawarcia umowy zamiany, rolnik jest obowiązany do wpłaty na rzecz Krajowego Ośrodka 9/10 ceny uzyskanej za każdy hektar przeliczeniowy. Wpłata ta nie może być niższa niż 9/10 wartości tej nieruchomości ustalonej zgodnie z ust. 2, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Obowiązek wpłacenia na rzecz Krajowego Ośrodka części ceny, o której mowa w ust. 3, nie obejmuje sprzedaży części nieruchomości objętej dopłatą.

---

<sup>4)</sup> Dodany przez § 1 pkt 2 lit. b rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 2.

**§ 8.** Koszty ustalenia wartości zamienianych nieruchomości ponoszą ich właściciele.

**§ 9. 1.** Dopłatę, o której mowa w § 7 ust. 1, uiszcza się w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy zamiany.

2. Wpłatę, o której mowa w § 7 ust. 3, rolnik wpłaca w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

**§ 10. 1.** Dla nieruchomości przeznaczonych do zamiany Krajowy Ośrodek sporządza wykaz zawierający dane, o których mowa w art. 28 ust. 2 ustawy, i ogłasza go w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

2. Po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia wykazu, o którym mowa w ust. 1, Krajowy Ośrodek ogłasza w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości, w której położona jest nieruchomość, zamiar zamiany tej nieruchomości. W przypadku zamiany, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, zamiar zamiany nieruchomości ogłasza się także w prasie obejmującej swym zasięgiem województwa, w których średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego jest mniejsza niż 5 ha, oraz w siedzibach ośrodków doradztwa rolniczego obejmujących zasięgiem działania te województwa, a w przypadku zamiany, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, zamiar zamiany nieruchomości ogłasza się w prasie o zasięgu ogólnopolskim.

3. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 2, powinno zawierać w szczególności:

- 1) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oraz rodzaj użytków i ich klasy, według danych z ewidencji gruntów;
- 2) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 3) opis budynków i innych części składowych nieruchomości;
- 4) wartość nieruchomości;
- 5) wskazanie rodzaju zamiany;
- 6) termin oględzin oferowanych nieruchomości;
- 7) wymogi, jakie powinny spełniać oferty, oraz miejsce i termin ich składania, nie krótszy niż 30 dni, licząc od dnia ogłoszenia;
- 8) kryteria wyboru oferty.

4. W przypadku zamiany, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, ogłoszenie powinno również zawierać:

- 1) określenie powierzchni nieruchomości w hektarach przeliczeniowych;
- 2) wartość jednego hektara przeliczeniowego;
- 3) wskazanie województw, z których rolnicy mogą składać oferty.

**§ 11. 1.** Oferta, o której mowa w § 10 ust. 3 pkt 7, powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres osoby fizycznej albo nazwę, siedzibę i adres osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej;
- 2) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oferowanej do zamiany oraz rodzaj użytków i ich klasy, według danych z ewidencji gruntów;
- 3) opis budynków i innych części składowych nieruchomości;
- 4) proponowany termin oględzin oferowanej do zamiany nieruchomości.

2. Do oferty należy dołączyć:

- 1) dokument potwierdzający prawo własności nieruchomości, a jeśli jest dla niej założona księga wieczysta – odpis księgi wieczystej;
- 2) aktualny wypis z rejestru ewidencji gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej.

**§ 12. 1.** W razie złożenia kilku ofert na te same nieruchomości Krajowy Ośrodek powołuje komisję w celu dokonania wyboru oferty, na podstawie kryteriów, o których mowa w § 10 ust. 3 pkt 8.

2. W przypadku zamiany, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, Krajowy Ośrodek zaprasza do udziału w komisji przedstawiciela podmiotu właściwego do pozyskiwania gruntów na realizację celów publicznych, a w pozostałych wypadkach – przedstawiciela gminy, ośrodka doradztwa rolniczego i izby rolniczej.

3. W razie złożenia jednej oferty o jej przyjęciu decyduje Krajowy Ośrodek.

**§ 13.** 1. Krajowy Ośrodek zatwierdza kandydata wybranego przez komisję, o której mowa w § 12 ust. 1.

2. Krajowy Ośrodek ustala termin zawarcia umowy zamiany, który nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia zatwierdzenia wyboru oferty.

3. W umowie określa się termin przekazania nieruchomości.

4. W przypadku gdy osoba fizyczna albo osoba uprawniona do działania w imieniu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej bez uzasadnionej przyczyny nie stawiła się w wyznaczonym terminie i miejscu zawarcia umowy, Krajowy Ośrodek może odstąpić od zawarcia umowy zamiany nieruchomości.

**§ 14.** Z przekazania nieruchomości sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy.

**§ 15.** Traci moc rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 22 lutego 2000 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. poz. 288).

**§ 16.** Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia<sup>5)</sup>.

---

<sup>5)</sup> Rozporządzenie zostało ogłoszone w dniu 20 marca 2009 r.