



MINISTER SKARBU PAŃSTWA

MSP/DRiUA/002123/06/JB

Warszawa, 2006-04-22

DRiUA-JB-0701-00021/06

MSP/DRiUA/2143/06

**Pan,
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Szanowny Panie Marszałku,

W związku z oświadczeniem Senatora Rzeczypospolitej Polskiej Pana Pawła Michałaka złożonym podczas 7 posiedzenia Senatu w dniu 16 marca 2006 r., przesłanym do Ministra Skarbu Państwa w dniu 24 marca 2006 r. uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

1. Z informacji Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych przedstawionej w dniu 21 kwietnia 2006 r. wynika, że na terenie powiatu Świdwin woj. zachodnopomorskie w okresie od dnia 1.01.2004 r. do dnia 31.03.2006 r. sprzedano 1869 ha gruntów, z tego 1070 ha w ramach przetargów ograniczonych, a wydierzawiono 4095 ha, w tym 3718 ha w przetargach ograniczonych. Nie wszystkie organizowane przetargi ograniczone okazały się skuteczne, ponieważ rolnicy pomimo wcześniejszych zgłoszeń, nie przystępowali do przetargów i w tej sytuacji przeprowadzono przetargi nieograniczone.

W dniu 9.02.2006 r. zorganizowano w gminie Świdwin 6 przetargów ograniczonych na sprzedaż nieruchomości, z tego trzy działki z obrębów Sława i trzy z obrębów Bierzwica. Do przetargów tych zakwalifikowano pięciu miejscowych rolników. Wszystkie przetargi okazały się skuteczne. W wyniku licytacji, kandydatem na nabywcę trzech działek z obrębów Sława o łącznej powierzchni 93,2067 został jeden z przystępujących do przetargu rolników. Umowy sprzedaży tych nieruchomości zawarto dnia 30.03.2006 r. W dniu 29.02.2006 r. przeprowadzone zostały 2 przetargi ograniczone na sprzedaż nieruchomości położonych w gminie Rąbino obręb Modrzewiec. Zakwalifikowano do nich czterech miejscowych rolników. Obydwa przetargi okazały się skuteczne, a w wyniku licytacji kandydatem na nabywcę tych działek o łącznej powierzchni 77,5338 ha został jeden z przystępujących do przetargu rolników. Umowy sprzedaży w/w nieruchomości zawarte zostały w dniu 16.03.2006 r.

Obaj rolnicy, którzy wygrali przetargi, od lat mieszkają na terenie gmin, na których znajdowały się sprzedawane grunty, a także od kilku lub kilkunastu lat prowadzą swoje gospodarstwa o powierzchni odpowiednio 4,656 i 19,50 ha. Fakt, iż rolnicy ci są równocześnie pracownikami innej firmy, w świetle obowiązujących przepisów nie ma

żadnego znaczenia przy kwalifikowaniu rolników do udziału w przetargach ograniczonych.

Spółka z o.o. „AGRO Brusno” z/s w Kocurach gmina Polczyn Zdrój w latach 1996-2002 nabyła łącznie 3371,9 ha na podstawie 25 umów sprzedaży. Ponadto spółka ta dzierżawi obecnie od Agencji Nieruchomości Rolnych 119,1 ha gruntów na podstawie dwóch umów dzierżawy. Jeśli spółka ta faktycznie gospodaruje na 7 tys. ha, jak informuje Pan Senator, oznacza to, że musi prowadzić działalność także na gruntach prywatnych miejscowych rolników, za ich zgodą.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami komisja przetargowa Agencji nie ma możliwości niezakwalifikowania do przetargu osoby, która przedłożyła wszystkie wymagane dokumenty, nawet wówczas jeśli osoba ta na kilka dni przemeldowała się do danej gminy i nabyła tam kilka hektarów gruntów rolnych. W celu uniknięcia takich sytuacji, należałoby dokonać zmian w przepisach ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Inicjatywa w tym zakresie należy do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, który sprawuje nadzór nad Agencją Nieruchomości Rolnych w zakresie realizacji przepisów w/w ustawy. Grunty sprzedawane w przetargach ograniczonych z reguły trafiają do w ręce rolników, którzy wiążą z nimi przyszłość swoją i swojej rodziny. W niektórych tylko wypadkach inni rolnicy lub organizacje rolnicze mają zastrzeżenia odnośnie faktycznych zamierzeń rolnika, który wygrał dany przetarg. Agencja Nieruchomości Rolnych nie ma jednak wpływu, czy nabywca będzie uprawiał ziemię sam, czy też udostępni ją innej osobie.

2. Informuję, że realizując ustawowe zadania, Agencja zawarła dotychczas z kontrahentami w skali kraju łącznie ponad 310 tys. umów dotyczących nieruchomości o pow. do 100 ha, na podstawie których udostępniono blisko 1,5 mln ha (ok. 4,7 ha na umowę). W zdecydowanej większości grunty te posłużyły tworzeniu i powiększaniu gospodarstw rodzinnych. Od 1999 roku zmiany w strukturze agrarnej stymulowane są poprzez przetargi ograniczone, a od 2003 r. także przez działania przewidziane w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Do końca 2005 roku ogłoszono 11.151 przetargów ograniczonych, z tego 5.720 na sprzedaż (w tym 5.565 dla rolników zamierzających powiększyć gospodarstwo) oraz 5.431 na dzierżawę (w tym 5.247 dla rolników zamierzających powiększyć gospodarstwo). Z przetargów tych rozstrzygnięto 7.869, w tym na sprzedaż – 3.894 (3.806 dla rolników zamierzających powiększyć gospodarstwo) oraz na dzierżawę – 3.975 (3.838 dla rolników zamierzających powiększyć gospodarstwo). W ramach przetargów ograniczonych zaoferowano 246,4 tys. ha, w tym na sprzedaż 85,9 tys. ha i na dzierżawę 160,5 tys. ha. W wyniku tych przetargów sprzedano 60,9 tys. ha oraz wydzierżawiono 120,7 tys. ha gruntów. W roku 2005 zaoferowano w ramach przetargów ograniczonych 23,2 tys. ha na sprzedaż i 30,3 tys. ha do dzierżawy, z czego sprzedano 17 tys. ha i wydzierżawiono 25 tys. ha gruntów. W okresie od początku wykonywania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego tj. od dnia 16 lipca 2003 r. do końca 2005 r. do Agencji wpłynęło ponad 192,4 tys. umów przenoszących własność nieruchomości rolnych, w

stosunku do których przysługiwało jej w opinii notariuszy prawo pierwokupu lub wykupu. Dotyczyły one ok. 293 tys. ha (średnio 1,52 ha na umowę). Agencja złożyła dotychczas ponad 200 oświadczeń notarialnych o nabyciu nieruchomości o pow. ok. 6 tys. ha, z tego w roku 2005 - 122 oświadczenia dotyczące ok. 3 116 ha o wartości 14,7 mln zł. Nabyte nieruchomości rozdysponowane są w trybie przetargów ograniczonych dla rolników powiększających gospodarstwa rodzinne.

3. Istniejące warunki prawno-organizacyjne nie powodują ograniczeń procesu prywatyzacji mienia Skarbu Państwa i zmian w strukturze agrarnej. Na dynamikę tego procesu oddziałują przede wszystkim uwarunkowania strukturalne Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Areal gruntów Zasobu, jaki pozostaje do trwałego rozdysponowania na rzecz prywatnych osób i podmiotów wynosi dziś około 2,5 mln ha. Z uwagi na to, że ze sprzedaży wyłączona jest część nieruchomości, w szczególności: większość jezior, grunty położone między wałami przeciwpowodziowymi, grunty przewidziane do przekazania pod budowę pasów drogowych autostrad, przewidziane do przekazania Lasom Państwowym pod zalesienie (zgodnie z krajowym programem zwiększenia lesistości) oraz przewidziane do nieodpłatnego przekazania jednostkom samorządu terytorialnego na cele inwestycji infrastrukturalnych, areal gruntów Zasobu, jakie pozostają do trwałego rozdysponowania na rzecz prywatnych osób i podmiotów stanowi dziś nieco ponad 2 mln ha i w większości, znajduje się we władaniu dzierżawców na podstawie wieloletnich umów. W ramach tej formy zagospodarowania Zasobu następuje tzw. *włótna restrukturyzacja*. Polega ona m.in. na wyłączeniu z istniejących umów dzierżawy, zwłaszcza większych obszarowo, gruntów do odrębnego zagospodarowania. Jest to możliwe m.in. dzięki zamieszczeniu w umowach dzierżawy dużych nieruchomości (głównie powyżej 300 ha) odpowiednich klauzul, pozwalających Agencji na wyłączenie z trwającej dzierżawy do 20 % jej obszaru. Podejmując decyzję o wyłączeniu gruntów z dzierżaw Agencja uwzględnia zapotrzebowanie okolicznych rolników na grunty, jak i interes dzierżawcy, przede wszystkim w zakresie możliwości utrzymania miejsc pracy, racjonalnego zagospodarowania dzierżawionych budynków i budowli oraz stabilności gospodarowania czyli w praktyce musi godzić zupełnie sprzeczne interesy. Szczególne znaczenie dla możliwości powiększania przez Agencję gospodarstw rolnych ma ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, która stworzyła możliwość wykorzystania ziemi pochodzącej z obrotu prywatnego dla wspierania przemian strukturalnych. Nadrzędną przesłanką korzystania z uprawnień przysługujących Agencji jest występowanie na danym terenie efektywnego popytu na grunty rolne ze strony rolników indywidualnych. Celowość korzystania z pierwokupu opiniowana jest z reguły przez izby rolnicze lub gminy. Należy podkreślić, że większość nieruchomości w obrocie monitorowanym przez Agencję z uwagi na obciążenia hipotekami lub innymi ciężarami i ograniczeniami nie nadawała się na powiększanie gospodarstw rodzinnych.
4. Elementem o dużym znaczeniu dla kształtowania tempa prywatyzacji Zasobu są zobowiązania Agencji w zakresie generowania dochodów określonych w ustawach.

Agencja Nieruchomości Rolnych jest obowiązana przeznaczyć na Fundusz Rekompensacyjny w celu zaspokojenia roszczeń zabużańskich przychody ze sprzedaży nieruchomości Zasobu o powierzchni co najmniej 400 tys. ha i wartości nie mniejszej niż 2 mld zł. Planowane jest także uczestnictwo Agencji w realizacji ustawy reprivatyzacyjnej (projekt ustawy znajduje się w Sejmie), na co przewiduje się przeznaczyć wpływy ze sprzedaży co najmniej 500 tys. ha gruntów o wartości powyżej 2,5 mld zł. Oznacza to, że Skarb Państwa na zaspokojenie roszczeń zabużańskich i reprivatyzacyjnych powinien dysponować zasobem ok. 1 mln ha gruntów. W przeciwnym razie, wypłaty rekompensat nastąpią wprost z budżetu państwa.

5. Osiągnięcie przez Agencję oczekiwanego efektu ekonomicznego jest ściśle uzależnione od zasad, według których przeprowadzana jest sprzedaż nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Długoletnie doświadczenia dowodzą konieczności odchodzenia od sprzedaży ratalnej nieruchomości Zasobu. Sprzedaż ta generuje podwyższone ryzyko windykacji oraz dodatkowe koszty obsługi przeterminowanych należności (odnotowano przypadki, gdy nabywcy posiadali środki jedynie na pokrycie 50% należności i nie dysponowali nimi na zapłatę kolejnych rat). Wdrożenie skutecznych procedur ograniczających ryzyko przyjęcia nieadekwatnego zabezpieczenia wierzytelności, a także badania faktycznej zdolności finansowej kontrahentów do spłaty wierzytelności, są atrybutami wyspecjalizowanych instytucji finansowych, profesjonalnie przygotowanych do dochodzenia należności. Agencja nie została powołana do pełnienia roli instytucji parabankowej i nie posiada stosownych instrumentów do realizacji sprzedaży na raty. W roku bieżącym ściągalność wierzytelności bieżących Agencji kształtować się będzie na poziomie 79%. Oznacza to, iż co 5 złotych, pochodząca z zawieranych przez Agencję umów nie trafi do Skarbu Państwa.

Rozwój systemu bankowego, jaki nastąpił w ostatnich latach, istnienie kredytów preferencyjnych na zakup ziemi, a także inne środki wspierania rolnictwa, tworzą warunki do odchodzenia od kredytowania sprzedaży gruntów przez Agencję. W ostatnich latach zresztą, coraz mniej nabywców korzysta z możliwości rozłożenia ceny na raty, gdyż kredyt z dopłatą ARiMR zapewnia korzystniejsze warunki sfinansowania kupna ziemi. Agencja organizując przetargi często konsultuje z właściwą terenowo Izbą Rolniczą dopuszczalne dla danej nieruchomości warunki płatności ceny. Na terenie działania Filii w Koszalinie Oddziału Terenowego w Szczecinie ANR, 95% kandydatów na nabywców występowało i uzyskiwało kredyty preferencyjne na zakup gruntów. W roku ubiegłym na ponad 420 zawartych umów na terenie Filii w Koszalinie, tylko 16 osób złożyło wnioski o rozłożenie ceny na raty. Istotne znaczenie dla nabywców ziemi ma także poprawa dochodowości rolnictwa, która nastąpiła po wejściu do Unii Europejskiej. Zgodnie z ostatnim publikowanym obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie wysokości przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych z 1 ha przeliczeniowego w 2004r. (Dz. Urz. GUS z dnia 25 listopada 2005 r.) przeciętny dochód z 1 ha w rolnictwie wynosi 1626 zł i wzrósł o ponad 100% w

porównaniu z rokiem 2002. Wymienione w oświadczeniu Pana Senatora 300 zł, które stanowić ma „dochodowość z 1 ha” dość znacznie odbiega więc od danych Głównego Urzędu Statystycznego.

6. Błąd zawarty w art.10 ust.5 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ma charakter techniczno-redakcyjny i konieczność jego usunięcia w procesie legislacyjnym jest oczywista.
7. Obowiązujące obecnie regulacje prawne dotyczące Agencji Nieruchomości Rolnych tworzą system podwójnego nadzoru nad działalnością Agencji. W zakresie działań na rzecz zmian w strukturze gospodarstw rodzinnych, wykorzystania potencjału produkcyjnego Zasobu oraz zadań określonych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego Agencja jest nadzorowana przez ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, natomiast w sferze zagadnień związanych z gospodarowaniem powierzonym mieniem należącym do Skarbu Państwa przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa. Podział ten jest zgodny z ustrojowymi rozstrzygnięciami z zakresu organizacji Skarbu Państwa i sposobu zarządzania jego majątkiem. Został on pozytywnie zweryfikowany w dotychczasowej praktyce stosowania i spełnia standardy, które Pan Senator wymienia w swoim piśmie.

Z pozdrowieniami

MINISTER SKARBU PAŃSTWA
z up. PODSEKRETARZ STANU

Piotr Rozwadowski