

Elżbieta Jasińska, Edward Preweda

**SPRZEDAŻ GRUNTÓW
PRZEZ AGENCJĘ NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH
NA PRZYKŁADZIE WOJEWÓDZTWA
PODKARPACKIEGO**

**SALE OF LAND
BY THE AGRICULTURAL PROPERTY AGENCY
ON THE EXAMPLE OF PODKARPACKIE PROVINCE**

Streszczenie

Artykuł przedstawia proces sprzedaży gruntów, których właścicielem jest Skarb Państwa, reprezentowany przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Proces ten może przebiegać na różne sposoby, ponieważ uzależniony jest od uprawnień osoby kupującej. Równoległe ze sprzedażą prowadzone może być nieodpłatne przekazanie lub wręcz oddanie dochodu z obrotu takimi gruntami. W pracy opisano ograniczenia stawiane stronie kupującej, wynikające z aktualnych przepisów prawa. Dalej oceniono dostęp do informacji o oferowanych nieruchomościach oraz prześledzono transakcje zawarte w latach 2009-2011. Badania przeprowadzono dla transakcji pochodzących z całego kraju, a następnie zawężono je do Ośrodka Terenowego w Rzeszowie i porównać z informacjami uzyskanymi dla gminy Jarosław. Głównym celem pracy była ocena wpływu Agencji na rynek nieruchomości gruntowych poprzez zbadanie rozkładu powierzchni wszystkich gruntów będących pod jej zarządem na terenie Polski. W pracy przeprowadzono analizę sposobu przekazywania ziemi innym podmiotom oraz oceniono ramy czasowe dalszej działalności Agencji.

Słowa kluczowe: Agencja nieruchomości rolnej, sprzedaż nieruchomości, nieruchomości rolne

Summary

The article presents the process of selling land owned by the State Treasury, represented by the Agricultural Property Agency. This process can be carried out in different ways, because it depends on the buyer's rights. Simultaneously with the sale may be carried for free or manually putting the income from the trade in such land. This paper describes the restrictions posed on the buying side, under the current law. Next the access to information about the offered properties was rated, and the transactions concluded in the years 2009-2011 were traced. The study was conducted for the transaction from all over the country and then they were narrowed to the Field Centre in Rzeszów and, at last, compared with the information obtained for the Jarosław community. The main objective of this study was to assess the impact of the Agency's real estate market by examining the distribution of all land under its management on Polish territory. The paper analyzes how to transfer land ownership to other parties and rated time frame to further Agency's activities.

Key words: *Agricultural Property Agency, real estate selling, agricultural property*

WSTĘP

Agencja Nieruchomości Rolnych zarządza majątkiem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Utworzona w 2003 roku, przejęła ziemie dawnych PGR-ów, Państwowego Funduszu Ziemi, a także inne mienie rolne stanowiące własność Skarbu Państwa. Jej działania mają istotny wpływ na rynek nieruchomości gruntowych. ANR uzyskała narzędzia prawne do dysponowania i nabywania kolejnych ziem (ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 1991). Może ona pozyskiwać nowe grunty na preferencyjnych warunkach (poprzez prawo pierwokupu), jak również sprzedawać je, lub oddawać w dzierżawę (w drodze przetargu). Może również nieodpłatnie przekazywać nieruchomości (jednostkom samorządu terytorialnego) lub wpływy z ich sprzedaży. Łączna kwota przekazana do Funduszu Rekompensacyjnego, z którego pochodzą rekompensaty dla Zabuzan, w okresie 2006–2011 r. wyniosła 2 811, 7 mln zł. Czynności te mają poprawiać strukturę obszarową gospodarstw rolnych i przeciwdziałać ich nadmiernej koncentracji (Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, 2003). Do 2010 r., praktycznie każde przekazanie nieruchomości rolnej, wymagało uwzględnienia pierwszeństwa ANR, która to w większości przypadków miała prawo pierwokupu lub odkupu. Przeniesienie własności z pominięciem praw agencji unieważniało zawartą umowę. Dopiero nowelizacja ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wyłączyła spod nadzoru nieruchomości rolne o powierzchni poniżej 5 hektarów.

W pracy podjęto próbę oceny oddziaływania ANR na kształtowanie się rynku nieruchomości gruntowych, przeznaczonych pod cele rolne. Fakt takiego zawężenia analizowanego sektora mógłby sugerować nikły wpływ na cały ry-

nek. Warto jednak zwrócić uwagę na powierzchnię pozostająca w rękach skarbu Państwa oraz możliwości przekształcenia charakteru gruntów. Przeprowadzono również analizę sposobu przekazywania ziemi innym podmiotom oraz oceniono ramy czasowe dalszej jej działalności. Za materiał badawczy posłużyły dane z lat 2009-2010 oraz raporty średnich cen w roku 2011.

OSOBY UPRAWNIONE DO NABYCIA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ogranicza możliwość zakupu nieruchomości rolnych od ANR, do wybranych grup. Głównym kryterium podziału jest sposób nabycia nieruchomości [Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, 2003], przepisy te dotyczą Obywateli Rzeczypospolitej Polskiej. Sposób zakupu nieruchomości przez cudzoziemców reguluje Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez obcokrajowców, szczegółowo zasady opisano w [Jasińska, Klajn 2007] .

- 1) Agencja może ograniczyć uczestników przetargu do następujących grup [ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 1991]:
 - a) osób fizycznych będących rolnikami i posiadających gospodarstwo rolne w tej samej gminie, co nieruchomość kupowana, zamierzającym w ten sposób powiększyć swoje gospodarstwo, w szczególności:
 - byłych pracowników PGR-ów, w celu utworzenia nowego gospodarstwa,
 - rolników, którzy w roku 1992 r. i później sprzedali Skarbowi Państwa nieruchomość niezbędną do celów publicznych,
 - członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych postawionych w stan likwidacji lub upadłości, w szczególności,
 - b) osób spełniającym warunki do objęcia programem osadnictwa rolniczego,
 - c) repatriantów, którzy przybyli do Rzeczypospolitej Polskiej nie wcześniej niż 6 lat przed dniem przetargu,
 - d) spółek , w których wszystkie udziały lub akcje należą do pracowników zlikwidowanych PGR-ów,
- 2) Bez przetargu nieruchomość nabyć mogą osoby fizyczne lub prawne, które:
 - a) w dniu przejęcia ich gruntów do Zasobu, władały nimi na podstawie umowy lub decyzji administracyjnej,
 - b) są użytkownikami wieczystymi tych gruntów,

- c) są kandydatami ustalonymi na nabywcę w myśl przepisów obowiązujących przed wejściem w życie ustawy, tj. przed dniem 1.01.1992 r.
- 3) Pierwszeństwo nabycia przysługuje:
- a) byłym właścicielom lub spadkobiercom nieruchomości przejętych przed 1992 rokiem,
 - b) spółdzielniom produkcji rolnej władającymi zbywanymi gruntami, do których użytkowanie wygasło z dniem 31 grudnia 1993 r.,
 - c) dzierżawcy, w przypadku, gdy prawo dzierżawy trwało co najmniej trzy lata.

SPRZEDAŻ GRUNTÓW PRZEZ AGENCJĘ NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W LATACH 2009-2011

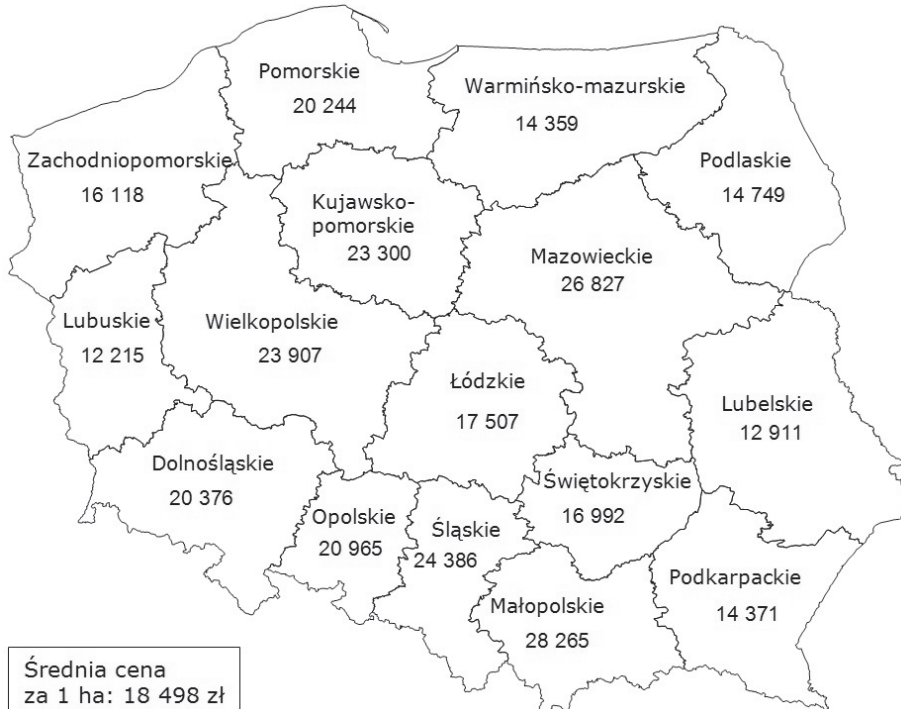
Od początku swojej działalności Agencja sprzedała z Zasobu WRSP nieruchomości o powierzchni 2 077,7 tys. ha gruntów, tj. 43.8 % całości powierzchni. W analizowanych latach było to [<http://www.anr.gov.pl>]:

- rok 2009: 102 tys. ha , przeprowadzono ok 72,7 tys. przetargów, średnia cena hektara wynosiła 14 932 zł,
- rok 2010: 97 tys. ha, przeprowadzono ok 88,0 tys. przetargów, średnia cena hektara wynosiła 15 281 zł,
- rok 2011: 125 tys. ha, przeprowadzono ok 92, 5 tys. przetargów, średnia cena hektara wynosiła 17 165 zł,

Oprócz sprzedaży, w samym 2011 roku rozdysponowano (trwale i nieodpłatnie) ponad 14 tys. ha. Wliczając powierzchnię oddaną, w Zasobie pozostało ok. 1 960 tyś. ha, z czego prawie 1470 tyś ha (75% całości powierzchni) znajduje się w dzierżawie. Dzięki tym zabiegom proces prywatyzacji przyspieszył, jest to wypadkową kilku czynników, z jednej strony rosnącej liczby przetargów, z drugiej zaś- zainteresowania nabywców. Rosnący popyt to również zasługa sprzedaż na raty, czy preferencyjnych kredytów, z dopłatami do oprocentowania z ARiMR. Zwrócono uwagę na dwie możliwości wykorzystania zakupionych terenów:

- jeżeli klasa gleboznawcza ziemi jest wysoka –zapewne zostanie dołączona do gospodarstwa jako źródło unijnych dopłat bezpośrednich do działalności rolnej,
- w przeciwnym razie można starać się o odrolnienie terenu- wtedy możliwy zarobek z ponownej sprzedaży może wynieść 100% pierwotnej ceny (szczegóły regulują następujące akty prawne: ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 roku, ustawa o scalaniu i wymianie gruntów z 26 marca 1982 roku, ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku oraz ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku).

Województwo podkarpackie, jest jednym z najtańszych, po względem średnich cen nieruchomości rolnych, co przedstawiono na rysunku 1. Najwyższe ceny 1 ha, osiągnięto w województwach: mazowieckim (26,8 tys. zł za 1 ha), małopolskim (28,2 tys. zł) i śląskim (24,3 tys. zł), a najniższe w województwach: lubuskim (12,2 tys. zł) , lubelskim (12,9 tys. zł) i podkarpackim (14,3 tys. zł).

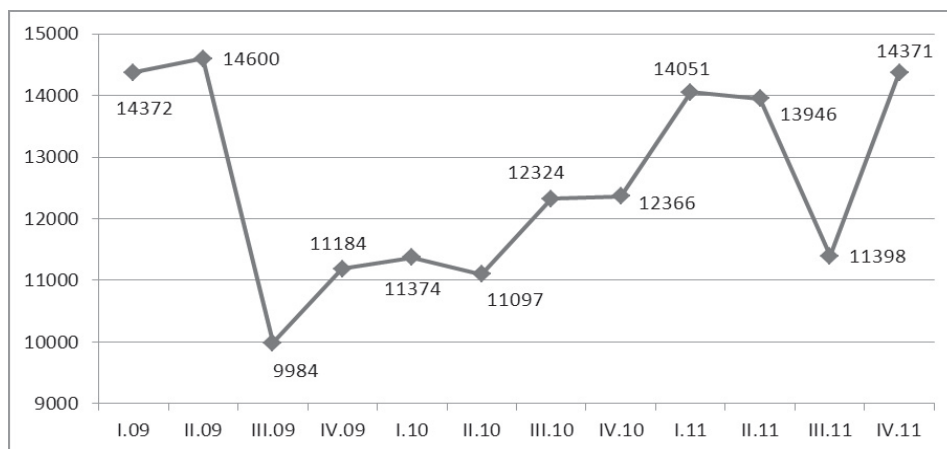


Źródło: <http://www.anr.gov.pl>
Source: <http://www.anr.gov.pl>

Rysunek 1. Średnie ceny w IV kwartale 2011 r. w poszczególnych województwach
Figure 1. Average prices in the fourth quarter of 2011 in each province

Analizując ceny nieruchomości tylko dla województwa podkarpackiego, będącego pod zarządem Ośrodka Terenowego Rzeszów, można zauważyć znaczne wahania, zwłaszcza pod koniec 2009 roku, kiedy to osiągnięto wartość najniższą – poniżej 10 tys. zł. Pod koniec 2001 roku cena 1 hektara powróciła do poziomu najwyższego, co wynika z rosnącego zainteresowania nieruchomościami rolnymi. W analizowanym okresie, średnie ceny w kolejnych kwartałach wahały się maksymalnie o 33% (II.09-III.09) Szczegóły przedstawiono na rysunku 2.

Obecnie zarówno cena nieruchomości jak i liczba zawieranych transakcji jest najwyższa, w porównaniu z poprzednimi latami. Dodatkowo Ośrodek Terenowy Rzeszów sprzedał ruchomości Zasobu objętej oddziaływaniem Specjalnej Strefy Ekonomicznej „EURO-PARK MIELEC” – Podstrefa Rzeszów (Dworzysko). Umowa ta została zawarta na kwotę 9,891 mln zł. (www.anr.gov.pl). Dla Agencji na terenie całego kraju rok 2011 był jednym z najlepszych. Podczas gdy nieruchomości oferowane przez osoby fizyczne pomimo zastoju na rynku nieruchomości gruntowych, czy lokalowych. Jest to zasługa preferencyjnej sprzedaży dla potrzeb powiększenia rodzinnego gospodarstwa rolnego [Ustawa o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw z 16.9.2011 r.], ale również doskonałej formy prezentacji ofert, poprzez połączenie danych opisowych z przedstawieniem przestrzennym w serwisie internetowym Geoportal. Takie przedstawienie oferty przypomina tą stosowaną przez portale prezentujące nieruchomości niezwiązane z ANR, co zaprezentowano na rysunku 3.



Źródło: <http://www.anr.gov.pl>
Source: <http://www.anr.gov.pl>

Rysunek 2. Średnie ceny 1 hektara w województwie podkarpackim w latach 2009-2011, podane w PLN

Figure 2. The average price of one hectare in Podkarpackie province in 2009-2011, presented in PLN

Oferta nieruchomości

Typ nieruchomości
 +

Cena (zł)
 -

Powierzchnia (ha)
 -


Miejscowość/Obręb
 +

Lokalizacja

Województwo
 +

Powiat
 +

Gmina
 +



Źródło: <http://www.anr.gov.pl>
 Source: <http://www.anr.gov.pl>

Rysunek 3. Przeglądarka ofert nieruchomości Agencji
Figure 3. Browser of real estate deals of the Agency

SPRZEDAŻ GRUNTÓW W POWIECIE JAROSŁAWSKIM W PORÓWNANIU DO SPRZEDAŻY W WOJEWÓDZTWIE PODKARPACKIM

Szczególne uwagę zwrócono na sprzedaż nieruchomości w powiecie jarosławskim, który zestawiono z całym województwem. Za materiał badawczy posłużyły informacje o transakcjach zawartych w latach 2009-2010. Informacje pozyskano na podstawie rejestru umów rozdzysponowania trwałego z użytkami zawartych przez Agencję Nieruchomości Rolnych OT Rzeszów, które przekazywane są w formie, reprezentowanej w tabeli 1.

Tabela 1. Przykładowe zestawienie danych dotyczących sprzedaży nieruchomości przez ANR

Table 1. Sample data set for the sale of real estate by the ANR

symbol umowy	nr umowy	nr osoby	Pow. umowy [ha]	Wart. umowy [zł]	Wart. gruntu [zł]	Data zawarcia	Sr.cena um [zł/ha]	Sr.cena gr. [zł/ha]
Uwagi								
Obręb		Nr działki	Powierzchnia działki	Atrakcyjna inwestycja	Rozdysponowanie	Rodzaj transakcji		
				uzytki:	klasa	sposob	pow. uzytku	
województwo: (18) PODKARPACKIE								
powiat: (04) jarosławski								
gmina: (011) Jarosław								
S1804F0114/07020/09	79534	63763	0,3149	6 600	6 600	2009-06-23	20 959,03	20 959,03
(0001) Jarosław Obręb 1			1814/2	0.3149 ha		101	P	
							R	0.2517 ha
							R	0.0356 ha
							R	0.0276 ha

Źródło: Rejestr umów rozdysponowania trwałego z użytkami zawartych przez Agencję Nieruchomości Rolnych OT Rzeszów.

Source: Registry of permanent distribution agreements concluded by the lands of the Agricultural Property Agency RO Rzeszow.

W czasie analizowanego okresu sprzedano blisko 500 działek, z czego 86 na zasadzie pierwszeństwa dla osoby będącej dzierżawcą. Łączna powierzchnia sprywatyzowanych nieruchomości to 651,4 ha, z czego połowa dotyczy gmin Radymno i Laski. Stanowi to 10% powierzchni wszystkich nieruchomości sprzedanych przez OT Rzeszów w latach 2009-2010.

Podobnie jak w przypadku całego ośrodka, przeważają transakcje nieuwzględniające pierwszeństwa dzierżawców. Największym powodzeniem cieszą się nieruchomości o powierzchni 1-100 ha i stanowią połowę wszystkich transakcji. Pozostałe dotyczą powierzchni poniżej 1 ha (jak ta przedstawiona w tabeli 1), lub tych z przedziału 100-300 ha. Nie odnotowuje się transakcji dla obszarów większych niż 300 ha. Nieruchomości o powierzchni poniżej jednego hektara kupowane są głównie w celu powiększenia istniejącego już gospodarstwa.

Łącznie w latach 2009-2010 OT Rzeszów uzyskał dochód ze sprzedaży gruntów w wysokości 130 382 tys. zł. Warto zwrócić uwagę, że pomimo atrakcyjnego sposobu prezentacji ofert oraz cen niższych niż w przypadku nieruchomości np. przeznaczonych na cele budowlane, tylko 25 % przetargów w roku 2010 i 20% w roku 2009, zostało rozstrzygniętych. Oznacza to dalszą prywatyzację w kolejnych latach.

Prócz sprzedaży OT Rzeszów nieodpłatnie przekazał 41, 3 tys. ha (co stanowić może równowartość 60 mln zł), z czego połowę otrzymały Lasy Państwowe.

WNIOSKI

Agencja Nieruchomości Rolnych odgrywa istotną rolę w kształtowaniu rynku nieruchomości gruntowych. Pomimo ustawowych ograniczeń w handlu tymi nieruchomościami, może znacząco oddziaływać na rynek, przede wszystkim na terenach niezurbanizowanych. Województwo podkarpackie od wielu lat plasuje się w segmencie trzech województw o najtańszej cenie 1 ha, nie przeszkadza to jednak w jego sprawnym funkcjonowaniu. Dla Ośrodka Rzeszowskiego, dochód ze sprzedaży gruntów, w latach 2009-2010 przekroczył 130 milionów zł. Z kolei dla wszystkich ośrodków Agencji, najlepszym był rok 2011. Mimo kryzysu na rynku finansowym, ceny nieruchomości rolnych utrzymują się na stałym poziomie, a przynajmniej nie są tak wrażliwe na sytuację ekonomiczną, jak nieruchomości lokalowe.

Wybrane województwo i powiat są jednymi z uboższych w Polsce, nie marginalizuje to jednak znaczenia wpływu ANR na kształtowanie się lokalnego rynku. Oprócz sprzedaży, grunty przekazywane są nieodpłatnie, co uszczupla budżet, ale sprzyja celom statutowym. Pomimo bezpłatnego przekazywania, Agencja w dalszym ciągu przynosi duże zyski dla Skarbu Państwa. Warto przypomnieć również, że część środków finansowych przekazywana jest np. zabużanom. W zarządzie Ośrodka Rzeszowskiego do rozdysponowania pozostaje jedna z najmniejszych powierzchni terenów rolnych, głównie na cele rolnicze. Przy obecnym poziomie sprzedaży całkowita prywatyzacja może potrwać kolejne 10 lat. Przyjmując jednak, jako kryterium oceny, wypełnianie zadań statutowych - OT Rzeszów prezentuje się bardzo dobrze.

BIBLIOGRAFIA

- Jasińska E., Klajn J.- *The principles of property purchasing by foreigners in Poland - Zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce* - Geomatics and Environmental Engineering [poprz. Geodezja oraz Inżynieria Środowiska] ; ISSN 1898-1135. — 2007 vol. 1 no. 3
- Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z dnia 19 października 1991 r.* (Dz.U. z 1991 roku nr 107 poz. 464, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw z 16.9.2011 r.* (Dz.U. z 2011 roku, Nr 233, poz. 1382).
- Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, z dnia 11 kwietnia 2003 r.* (Dz.U. z 2003 roku, nr 64 poz. 592, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r.* (Dz. U. z 1995 roku, nr 16, poz. 78, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o scalaniu i wymianie gruntów z 26 marca 1982 r.* (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 roku, nr 178, poz. 1749, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r.* (Dz. U. z 1997 roku, nr 115, poz. 741, z późniejszymi zmianami)

*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U z 2003 roku.
Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami)*
www.anr.gov.pl – portal internetowy Agencji Nieruchomości Rolnych

dr inż. Elżbieta Jasińska
dr hab. inż. Edward Preweda, prof. AGH
Katedra Geomatyki
Akademia Górniczo – Hutnicza im. St. Staszica
al. A. Mickiewicza 30
30-059 Kraków
e-mail: jasińska@agh.edu.pl
preweda@agh.edu.pl

Artykuł powstał w ramach badań statutowych Katedry Geomatyki w roku 2012