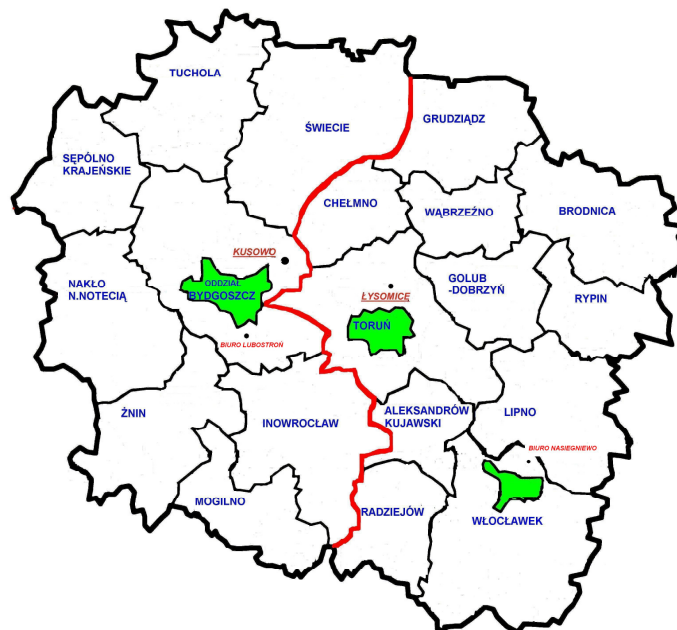


Działalność Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w Bydgoszczy w 2010 r.



Opracowanie : SEI

Spis treści

W S T Ę P	.....	-	str. 3
I.	PRZEJMOWANIE MIENIA DO ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA	.....	- str. 5
II.	REALIZACJA USTAWY O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO -	.....	- str. 7
III.	ZAGOSPODAROWANIE MIENIA ZASOBU	.....	- str. 9
	1. Sprzedaż - ogółem	.....	- str. 9
	1.1. Formy nabywania nieruchomości	.....	- str. 11
	1.2. Ceny ziemi w obrocie z Agencją	.....	- str. 11
	1.3. Sprzedaż w 2010 roku	.....	- str. 14
	1.4. Sprzedaż zabytków	.....	- str. 14
	1.5. Rozdysponowanie mieszkań	.....	- str. 14
	1.6. Sprzedaż cudzoziemcom	.....	- str. 15
	1.7. Sprzedaż „zabużanom”	.....	- str. 15
	2. Inne formy trwałego rozdysponowania mienia Skarbu Państwa – nieodpłatne przekazanie	.....	- str. 15
	2.1. Nieodpłatne przekazanie jednostkom samorządowym	.....	- str. 16
	2.2. Nieodpłatne przekazanie Lasom Państwowym	.....	- str. 16
	2.3. Zwrot nieruchomości na rzecz kościelnych osób prawnych	.....	- str. 16
	2.4. Nieodpłatne przekazanie innym podmiotom	.....	- str. 17
	2.5. Przekazanie wód i gruntów pokrytych wodami na mocy ustawy Prawo Wodne	.....	- str. 17
	2.6. Powierzchnie przekazane jako aport do spółek	.....	- str. 17
	2.7. Powierzchnie rozdysponowane w pozostałych formach	.....	- str. 17
	2.8. Trwałe rozdysponowanie – ogółem	.....	- str. 18
	3. Dzierżawa	.....	- str. 19
	3.1. Tryb wydzierżawiania nieruchomości	.....	- str. 19
	3.2. Czysze dzierżawne	.....	- str. 20
	3.3. Dzierżawa przez cudzoziemców	.....	- str. 20
	3.4. Dzierżawa prawa rybackiego użytkowania jezior	.....	- str. 22
	3.5. Wycofywanie gruntów z dzierżawy	.....	- str. 22
	3.6. Działania pomocowe Agencji wobec dzierżawców i nabywców mienia Skarbu Państwa	.....	- str. 23
	4. Administrowanie	.....	- str. 25
	5. Przekazywanie w zarząd i wieczyste użytkowanie	.....	- str. 25
	6. Przejęcie i rozdysponowanie gruntów Zasobu WRSP – Ogółem	.....	- str. 26
	7. Grunty do zagospodarowania	.....	- str. 27

Działalność Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w Bydgoszczy w 2010 roku

W S T Ę P

Niniejszy raport jest sprawozdaniem z wykonania w 2010 roku przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Bydgoszczy zadań w zakresie gospodarowania mieniem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa określonych w ustawie z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a także innych przepisach i dokumentach, wyznaczających kierunki i zakres działania Agencji na rzecz prywatyzacji mienia rolnego Skarbu Państwa, oraz realizacji założeń polityki społeczno-gospodarczej państwa na rzecz wsi, rolnictwa i gospodarki żywnościowej.

1. W 2010 roku Agencja Nieruchomości Rolnych na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego kontynuowała realizowanie prawa pierwokupu i wykupu nieruchomości rolnych, zbywanych przez inne podmioty.
2. Kierując się zasadniczym celem ustawy jw., dotyczącym poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, pogłębiano analizę lokalnego rynku nieruchomości rolnych mającą na celu określenie popytu na grunty rolne ze strony rolników.
3. Rozszerzona została oferta sprzedaży lub dzierżawy gruntów rolnych w drodze przetargów ograniczonych dla określonych grup nabywców lub dzierżawców pragnących powiększyć swoje gospodarstwa.
4. Kontynuowano proces przekształceń strukturalnych i własnościowych dużych nieruchomości rolnych po byłych ppgr w uzgodnieniu z przedstawicielami Kujawsko-Pomorskiej Izby Rolniczej.

5. W 2010 r. odnotowano się spadek w stosunku do 2009 r. cen gruntów rolnych w transakcjach sprzedaży realizowanych przez Agencję.
6. Notuje się brak zainteresowania nabywaniem gruntów rolnych przez osoby, które nabyły tzw. uprawnienia zabużańskie – w 2010 roku nie miały miejsca transakcje.
7. Wartość czynszu dzierżawnego z dzierżawionych nieruchomości w 2010 r wzrosła do poziomu **11.79** dt pszen./1 ha.
8. Kontynuowano szczegółową inwentaryzację gruntów do zagospodarowania, uwzględniając możliwość ich alternatywnego zagospodarowania na cele nierolne.
9. Prowadzono systematyczny nadzór właścicielski w stosunku do wszystkich użytkowników mienia Zasobu.
10. W 2010 roku prowadzony był nadzór nad działalnością Agencji przez wewnętrzny organ Agencji – Zespół Kontroli Wewnętrznej.

I. PRZEJMOWANIE MIENIA DO ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA

W połowie lat 90-tych Agencja praktycznie zakończyła przejmowanie mienia pochodzącego z byłych ppgr.

Ostatecznym terminem przejmowania gruntów i nieruchomości był dzień 30 czerwca 2000 roku. Nieruchomości nie przekazane do Zasobu WRSP w tym terminie stały się z mocy prawa własnością gmin, na terenie których były położone. Dotyczyło to w szczególności gruntów z byłego Państwowego Funduszu Ziemi, które w części na skutek braku uporządkowania stanu prawnego i geodezyjnego, a czasami również niechęci władz samorządowych, nie trafiły do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

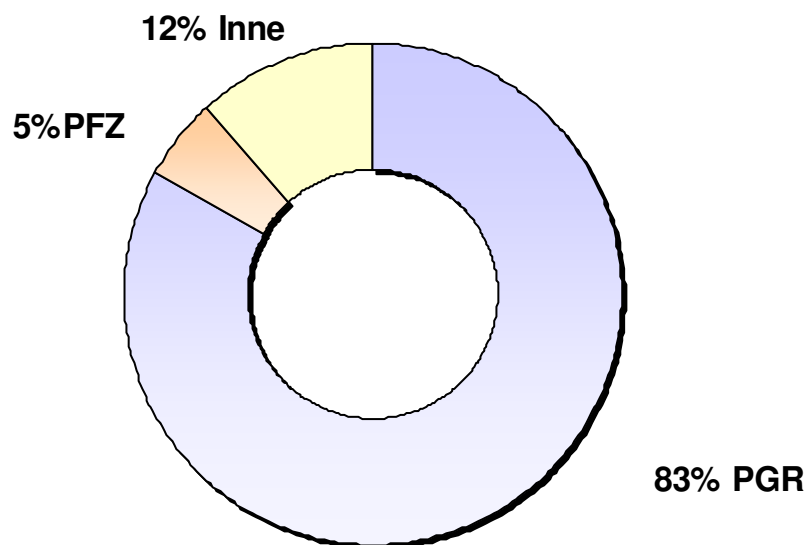
Ogółem od początku działalności do końca 2010 roku Oddział przejął **259.337ha** gruntów wraz z całą rzeczową strukturą majątku trwałego (budynki, budowle, obiekty przemysłu rolno-przetwórczego, handlowe, usługowe, obiekty zabytkowe i inne).

W roku 2010 Oddział przejął **46 ha** gruntów, z tego **30 ha** na podstawie prawa pierwokupu i wykupu stosownie do zapisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, oraz **16 ha** z innych tytułów (w tym wyroków sądowych i wymiany gruntów).

Struktura pochodzenia przejętych gruntów była następująca:

• z byłych ppgr	-	214 921 ha
• z byłego Państwowego Funduszu Ziemi	-	13 778 ha
• z innych tytułów	-	30 638 ha
w tym :		
z pierwokupu – na podstawie ustawy		
o kształtowaniu ustroju rolnego	-	1 099 ha
		<hr/>
		259 337 ha – 100 %
		<hr/> <hr/>

Struktura pochodzenia gruntów przejętych do Zasobu WRSP przez OT w Bydgoszczy



Użytki rolne przejęte do Zasobu WRSP charakteryzowały się średnim poziomem klas bonitacyjnych. Przeciętna wartość współczynnika bonitacji wynosiła **0,96**. Najbardziej przydatne rolniczo grunty skarbowe (wskaźnik bonitacji powyżej **1,00**) odnotowano w powiatach:

- chełmińskim - **1,23**
- inowrocławskim - **1,13**
- grudziądzkim - **1,08**
- mogileńskim - **1,08**
- wąbrzeskim - **1,06**
- radziejowskim - **1,05**

Z kolei najgorsze warunki glebowe (wskaźnik bonitacji poniżej **0,75**) cechowały powiaty:

- aleksandrowski - **0,69**
- lipnowski - **0,69**

W rzeczowej strukturze przejętego majątku trwałego dominującą pozycję zajmowały budynki i budowle. Obok budynków gospodarczych, służących bezpośrednio produkcji rolniczej, Agencja przejęła **25.038** mieszkań oraz **214** kotłowni, a także obiekty przemysłu rolno-przetwórczego, handlowe i usługowe, w tym m.in. **71** gorzelni, **14** masarni i rzeźni, **66** suszarni zielonek, zbóż i mieszalni pasz, **479** różnych magazynów zbożowych, **12** obiektów handlowo-usługowych oraz **106** obiektów o charakterze socjalnym, kulturalnym i sportowym. Przejęto także **277** obiektów o charakterze zabytkowym w postaci zespołów dworskich i pałacowo-parkowych, z tego **164** obiekty wpisane do rejestru zabytków.

II. REALIZACJA USTAWY O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO

Od początku obowiązywania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego tj. od 16 lipca 2003 roku do 31 grudnia 2008 roku do Oddziału wpłynęły **32.012** warunkowych umów w formie aktów notarialnych na powierzchnię **42.599 ha**, z tego **2122** w 2010 roku na powierzchnię **4.049 ha**.

W zdecydowanej większości przeważają transakcje na małe powierzchnie gruntów – do 1 ha, przy średniej **1,33 ha** z całego okresu. Część transakcji dotyczyła zbywania gruntów rolnych w celu ubiegania się o renty strukturalne i pomoc finansową udzielaną przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa na rozwój lub utworzenie gospodarstw. Grunty słabsze bonitacyjnie nabywane są również w celu tworzenia gospodarstw agroturystycznych.

Od początku obowiązywania omawianej ustawy Agencja skorzystała w **46** przypadkach z przysługujących jej praw i odkupiła w ramach prawa pierwokupu **1099 ha** gruntów rolnych.

W 2010 roku komisja ds. analizy i oceny zasadności wykonania prawa pierwokupu i wykupu przez Agencję odbyła **54** posiedzenia analizując szczegółowo warunkowych umów na powierzchnię **3.382 ha**. W wyniku powyższego Agencja skorzystała w **2** przypadkach z przysługujących jej praw i odkupiła w ramach prawa pierwokupu **30 ha** gruntów rolnych.

Równocześnie, od początku obowiązywania ustawy, zostało sprzedanych po restrukturyzacji w przetargach ograniczonych ogółem **927 ha** gruntów **na rzecz uprawnionych rolników na powiększenie ich gospodarstw rodzinnych**. Do dzierżawy trafiło **87 ha**. Grunty pozostałe są w trakcie przygotowania do przetargów na sprzedaż, a obserwowane zainteresowanie przetargami jest znaczne.

Agencja jest również uprawniona do organizowania przetargów ograniczonych, przeznaczonych dla niektórych grup nabywców lub dzierżawców, jeżeli interes społeczny uzasadnia ukierunkowanie przepływu gruntów do jednej z tych grup osób. W 2010 roku zorganizowano **20** przetargów ograniczonych, z których rozstrzygnięto **14**. W wyniku tych przetargów ustalono nabywców na **159 ha** i dzierżawców na **5 ha**. Ogółem od początku ogłoszono **709** przetargów ograniczonych, z których rozstrzygnięto **578**, co stanowi **82 %**.

Osobami w największym stopniu korzystającymi z przetargów ograniczonych są rolnicy zamierzający powiększyć swoje gospodarstwa poprzez zakup lub dzierżawę.

Mając na uwadze zadania ustawowe Agencji, jak również fakt, że jest ona podmiotem publicznym, koniecznym stało się prowadzenie działań informacyjnych zapewniających odpowiednią promocję nieruchomości Zasobu przeznaczonych do sprzedaży i dzierżawy. Oddział zamieszcza i aktualizuje swoje oferty handlowe na stronie internetowej Agencji : **www.anr.gov.pl**.

Agencja sprzedaje i wydzierżawia nieruchomości Zasobu swoim kontrahentom na powiększenie dotychczasowych gospodarstw rolnych lub na utworzenie nowych. Zadanie to jest szczególnie aktualne obecnie, w związku z nowymi funkcjami wynikającymi z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Mając na uwadze zasady restrukturyzacji przejętych nieruchomości, które Agencja stosuje w praktyce, można przyjąć, że nieruchomości Zasobu do 100 ha, przeważnie nie posiadające infrastruktury produkcyjnej, służą przede wszystkim powiększaniu powierzchni już istniejących gospodarstw.

III. ZAGOSPODAROWANIE MIENIA ZASOBU

Nieruchomości przejęte do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, zwłaszcza pochodzące z relatywnie dużych gospodarstw (zakłady, folwarki) po-pegeerowskich, przed ich dalszym rozdysponowaniem Agencja poddawała procesowi restrukturyzacji, w ramach którego wydzielala mniejsze jednostki, zdolne do samo-dzielnego, racjonalnego funkcjonowania u nowych użytkowników. W tym celu dla każdego przedsiębiorstwa opracowano indywidualny program jego restrukturyzacji konsultowany z przedstawicielami Kujawsko-Pomorskiej Izby Rolniczej. **W programach tych uwzględniano także potrzebę przygotowania możliwie szerokiej i zróżnicowanej oferty nieruchomości, które mogłyby służyć poprawie struktury obszarowej istniejących, okolicznych gospodarstw indywidualnych.**

Agencja zagospodarowuje nieruchomości i inne mienie Zasobu WRSP w różnych formach przewidzianych ustawą.

Sprzedaż i dzierżawa nieruchomości Zasobu są realizowane głównie w trybie przetargów publicznych organizowanych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz w przepisach wykonawczych.

W 2010r. Oddział zaoferował w przetargach **3903 ha** gruntów do sprzedaży oraz **493 ha** gruntów do dzierżawy.

Przeprowadzono w 2010 roku **1995** przetargów.

Rozstrzygnięto, tj. ustalono kandydatów na nabywców bądź dzierżawców **572** przetargi. Skuteczność przetargów w 2010 roku była na poziomie **28,7 %**.

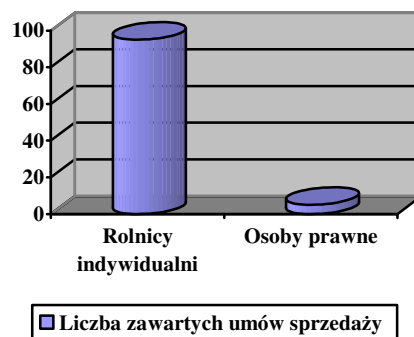
1. Sprzedaż - ogółem

Najpełniejszą formą prywatyzacji nieruchomości Zasobu WRSP jest niewątpliwie ich sprzedaż.

Do końca 2010 roku Oddział sprzedał ogółem **94.919 ha** gruntów, tj. **36,6 %** przejętego Zasobu. W strukturze sprzedanych nieruchomości przeważają grunty pochodzące z byłych ppgr, stanowiły one **83 %** powierzchni gruntów sprzedanych ogółem.

Grunty pochodzące z byłego Państwowego Funduszu Ziemi stanowiły **5 %**, a **12 %** powierzchni sprzedanej to grunty pochodzące z innych źródeł.

W sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu (bez mieszkań) zawarto **9 157** umów kupna – sprzedaży w formie aktów notarialnych. Umowy z osobami fizycznymi stanowiły **95 %**, a z osobami prawnymi **5 %**.



W strukturze obszarowej sprzedanych gruntów dominują – pod względem liczby zawartych umów – nieruchomości mniejsze obszarowo. Ponad połowę umów sprzedaży zawarto na nieruchomości małe – do **2 ha**, przy czym ich udział w powierzchni sprzedanej stanowił **2,5 %**. Umowy do **10 ha** stanowią **81 %** wszystkich umów sprzedaży i obejmują powierzchnię ponad **16 %**. W sprzedanej powierzchni największy udział blisko **45 %** mają umowy zawarte w przedziale od **100 – 500 ha**.

Ponad **55 %** gruntów zostało sprzedanych w działkach (areałach) do **100 ha**. **Zdecydowaną większość gruntów z tego przedziału nabyli rolnicy prowadzący gospodarstwa rodzinne w celu ich powiększenia**. Ponad **20 %** z nich legitymowało się wykształceniem zasadniczym, **40 %** wykształceniem średnim i **11 %** wykształceniem wyższym.

Przedmiotem sprzedaży były również obiekty rolno-przemysłowe, usługowe i handlowe oraz zespoły dworskie i pałacowo-parkowe, a także wody mające charakter wód stojących i stawy.

Do końca 2010 roku Oddział sprzedał m.in.:

- **41** gorzelni,
- **8** masarni i rzeźni,
- **44** mieszalni pasz, suszarni zbóż i zielonek, młynów i kaszarni,
- **282** magazyny zbożowe,
- **4** tartaki,
- **20** kotłowni,
- **12** sklepów, barów i zajazdów,
- **25** obiektów socjalno-kulturalnych i sportowych.

W wypadku sprzedaży nieruchomości o powierzchni przekraczającej **50 ha**, a także nieruchomości których wartość przekracza równowartość **2 tys. ton** żyta, do zawarcia umowy sprzedaży wymagane jest szczególne pełnomocnictwo Prezesa ANR w Warszawie.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy, sprzedaż nieruchomości rolnej przez Agencję może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy **500 ha**.

1.1. Formy nabywania nieruchomości

Nieruchomości rolne przeznaczone do sprzedaży mogą być nabywane w trybie przetargowym bądź bezprzetargowym.

Spośród sprzedanych **94.919 ha** gruntów w trybie bezprzetargowym sprzedano **48.661 ha**, w trybie przetargowym sprzedano **44.599 ha**, a nabywcy mieszkań kupili **1659 ha**.

Spośród nabywców gruntów w trybie bezprzetargowym przeważali zdecydowanie właśnie dzierżawcy zbywanych nieruchomości, którzy posiadając uprawnienia nabyli łącznie w 2010r. **1831 ha** gruntów.

Tryb przetargowy sprzedaży jest realizowany w drodze przetargów nieograniczonych lub też przetargów ograniczonych .

Intencją ustawodawcy przy wprowadzeniu przetargów ograniczonych było stworzenie prawnych możliwości nabycia nieruchomości rolnych w celu utworzenia lub powiększenia istniejących gospodarstw rolnych przez określone grupy nabywców, bez konieczności konkurencji z wszystkimi potencjalnymi zainteresowanymi.

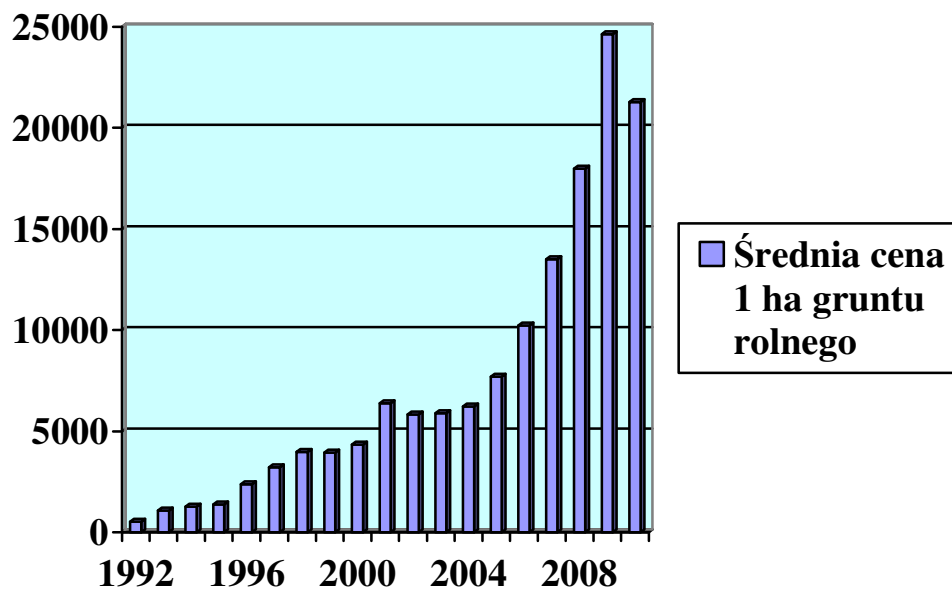
1.2. Ceny ziemi w obrocie z Agencją

W transakcjach sprzedaży gruntów rolnych zawartych przez Agencję w roku 2010 uzyskano za 1 ha średnią statystycznie cenę w wysokości **21.269 zł**.

Średnia cena 1 ha gruntu rolnego (zł)

1992	-	526
1993	-	1076
1994	-	1269

1995	-	1386
1996	-	2383
1997	-	3224
1998	-	3981
1999	-	3946
2000	-	4340
2001	-	6387
2002	-	5838
2003	-	5904
2004	-	6237
2005	-	7685
2006	-	10230
2007	-	13513
2008	-	17980
2009	-	24628
2010	-	21269

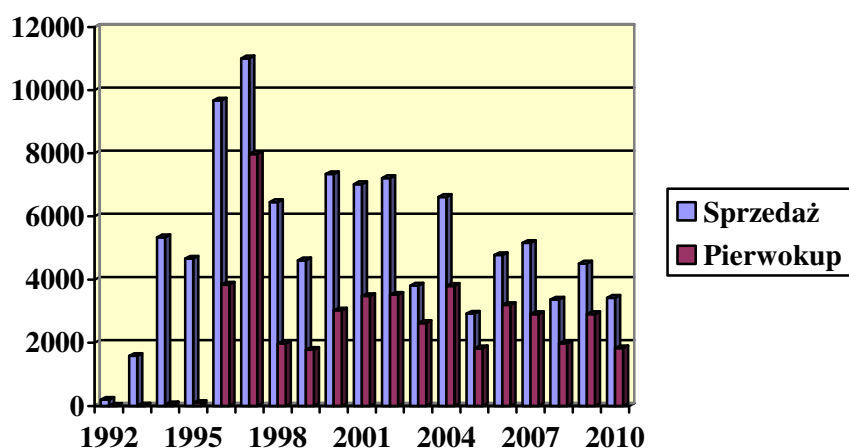


1.3. Sprzedaż w 2010 roku

W 2010 roku Agencja sprzedała nieruchomości o powierzchni **3427 ha**, zawierając **457** umów kupna-sprzedaży w formie aktów notarialnych.

Sprzedaż gruntów w latach 1992 – 2010

Lata	Sprzedaż (ha)	w tym - pierwokup - pierwszeństwo nabycia	
		ha	%
1992	195	-	-
1993	1.587	7	0,5
1994	5.348	45	0,8
1995	4.670	93	1,5
1996	9.675	3.846	39,8
1997	11.011	7.971	72,4
1998	6.453	1.974	30,6
1999	4.615	1.780	38,6
2000	7.340	3.025	41,2
2001	7.021	3.481	49,6
2002	7.214	3.523	48,8
2003	3.812	2.628	68,9
2004	6.612	3.804	57,5
2005	2.924	1.824	62,4
2006	4.781	3.199	66,9
2007	5.167	2.909	56,3
2008	3.373	1.981	58,7
2009	4.513	2.910	64,4
2010	3 427	1 831	53,4



1.4. Sprzedaż zabytków

Agencja przejęła do Zasobu WRSP **164** obiekty zabytkowe znajdujące się w rejestrze zabytków, obejmujące głównie zespoły dworsko- i pałacowo-parkowe. Aktualnie w Zasobie pozostają **73** tego rodzaju obiekty, pozostałe zostały sprzedane (**87**) lub rozdysponowane innym podmiotom (**4**).

Stan techniczny obiektów zabytkowych jest bardzo różny. Spośród **73** obiektów – dworców i zespołów pałacowo-parkowych pozostających w Zasobie:

- **59** jest zamieszkałych na podstawie umów najmu,
- **7** jest w złym stanie technicznym - niezamieszkałe,
- **7** jest w stanie ruiny.

W stosunku do **42** obiektów zgłoszono roszczenia reprivatyzacyjne.

1.5. Rozdysponowanie mieszkań

Spośród **25.038** mieszkań przejętych przez Oddział do Zasobu rozdysponowano do końca 2010 roku **24.286**, z tego:

- **22.650** w formie sprzedaży
- **1.349** w formie nieodpłatnego przekazania gminom, spółdzielniom mieszkaniowym, byłym właścicielom i kościołowi.
- **287** zlikwidowano

W 2010 roku rozdysponowano w ten sposób mieszkań, z tego:

- **23** sprzedano,
- **0** przekazano spółdzielniom mieszkaniowym i gminom.

W Zasobie Agencji pozostają jeszcze **752** mieszkania będące w administrowaniu gospodarczym prowadzonym przez spółdzielnie mieszkaniowe lub dzierżawców.

Mieszkania powyższe zamieszkałe są w ok. **5 %** przez emerytów i rencistów popegeerowskich, natomiast pozostałe użytkują lokatorzy inni, niezwiązani wcześniej z byłymi ppgrami.

Wraz z procesem sprzedaży i przekazywania mieszkań następuje też rozdysponowanie towarzyszącej infrastruktury, a więc kotłowni, sieci ciepłych, urządzeń i sieci wodno-kanalizacyjnych i innych. Spośród przejętych **214**

kotłowni sprzedano (**20**), nieodpłatnie przekazano spółdzielniom mieszkaniowym (**141**), gminom (**3**) i wniesiono aportem do jednoosobowej Spółki Agencji (**1**). Wszystkie obiekty były sprawne technicznie i eksploatacyjnie, gdyż przed przekazaniem zostały wyremontowane, a często zmodernizowane i unowocześnione.

1.6. Sprzedaż cudzoziemcom

Od początku działalności do końca grudnia 2010 roku Oddział sprzedał **2,9400 ha** gruntów na rzecz cudzoziemców, oraz **7,9508 ha** gruntów na rzecz podmiotów polskich z udziałem kapitału zagranicznego, nie będących cudzoziemcami.

W 2010 roku nie przeprowadzono żadnej transakcji z cudzoziemcami lub podmiotami polskimi z udziałem kapitału zagranicznego.

1.7. Sprzedaż „zabużanom”

Szczególną grupę nabywców nieruchomości Zasobu WRSP stanowią osoby fizyczne określone skrótowo nazwą „zabużanie”. Osoby te, w oparciu o wcześniej obowiązujące przepisy, nie mogły nabywać nieruchomości rolnych Zasobu z zaliczeniem na poczet ceny sprzedaży wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego, w związku z wojną rozpoczętą w 1939 roku.

Do końca 2010 roku „zabużanie” uczestniczyli w **3** przetargach, w wyniku których w 2005 r. **1** osoba uprawniona nabyła w **2** transakcjach **24 ha** gruntów rolnych i nierolnych w gm. Koronowo i Grudziądz.

2. Inne formy trwałego rozdysonowania mienia Skarbu Państwa

Na mocy ustawy z dnia 19 października 1991 roku oraz innych ustaw, część gruntów Zasobu została przekazana nieodpłatnie uprawnionym podmiotom.

Od początku działalności do końca 2010 roku Oddział przekazał nieodpłatnie **50.188 ha** gruntów, tj. **19,3 %** przejętego Zasobu. W 2010 roku przekazano w ten sposób **731 ha** gruntów.

Najwięcej gruntów zwrócono nieodpłatnie na rzecz kościelnych osób prawnych – **14.622 ha** (w tym w 2010 r. – **0 ha**), przekazano Lasom Państwowym – **9.040 ha** (w tym w 2010 r. – **12 ha**). Ponadto przekazano **3.105 ha** gruntów jednostkom samorządu terytorialnego (w tym w 2010 r. – **80 ha**). Przekazanie dotyczyło również konkretnych obiektów związanych z infrastrukturą mieszkaniową, a także obiektów socjalnych, kulturalnych i sportowych.

2.1. Nieodpłatne przekazanie jednostkom samorządowym

Uwzględniając uzasadnione wnioski jednostek samorządowych Agencja przekazała nieodpłatnie **3.105 ha** gruntów (**1,2 %** przejętego Zasobu) na realizację zadań własnych samorządów, związanych z planowanymi inwestycjami infrastrukturalnymi, oraz w związku z ustawą z dnia 13 października 1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (art. 60).

W 2010 roku Oddział przekazał na powyższe zadania **80 ha** gruntów pod boiska i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz inne obiekty sportowo-oświatowe, parkingi i inne, a także konkretne obiekty jak: świetlice, budynki mieszkalne i gospodarcze, przepompownie ścieków, drogi i inne.

2.2. Nieodpłatne przekazanie Lasom Państwowym

Od początku działalności do końca grudnia 2010 roku Agencja przekazała łącznie **9.040 ha** gruntów (**3,5 %** Zasobu) na rzecz Lasów Państwowych, W 2010 roku przekazano **12 ha** gruntów.

2.3. Zwrot nieruchomości na rzecz kościelnych osób prawnych

Od początku działalności Agencji do końca grudnia 2010 roku przekazano ogółem na rzecz kościelnych osób prawnych **14.622 ha** (**5,6 %** Zasobu), z tego **14.540 ha** na rzecz osób prawnych Kościoła Rzymsko-Katolickiego i **82 ha** na rzecz Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego.

➤ W 2010 roku zwrócone zostało **0 ha**

2.4. Nieodpłatne przekazanie innym podmiotom

Znowelizowana ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa rozszerzyła krąg podmiotów, którym Agencja może przekazać nieodpłatnie nieruchomości na cele statutowe są to m.in. parki narodowe, spółdzielnie mieszkaniowe, Polska Akademia Nauk, Izby Rolnicze, państwowe szkoły wyższe lub państwowe jedn. badawczo-rozwojowe, fundacje i organizacje pożytku publicznego, nadania na własność osobom - dożywotnim użytkownikom.

Od początku działalności do końca grudnia 2010 roku Oddział przekazał na rzecz tych podmiotów **3346 ha** gruntów – tj. **1,2 %** przejętego Zasobu z tego w 2010 r. – **197 ha**

2.5. Przekazanie wód i gruntów pokrytych wodami na mocy ustawy *Prawo Wodne*.

Stosownie do treści art. 19 ustawy z dnia 3 czerwca 2005 roku o zmianie ustawy – *Prawo Wodne* oraz niektórych innych ustaw, grunty będące własnością Skarbu Państwa, pokryte płynącymi wodami powierzchniowymi przechodzą w trwały zarząd na rzecz określonych w ustawie podmiotów wykonujących prawa właścicielskie, a więc m.in. marszałka województwa oraz Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej.

Do końca 2010 roku Oddział przekazał protokolarnie na rzecz RZGW oraz Marszałka Województwa **18.640ha** z tego w 2010 r. **400 ha**

2.6. Powierzchnie przekazane jako aport do spółek

W aportcie do spółek prawa handlowego Oddział wniósł w 1996 roku **128 ha** gruntów oraz na rzecz innych podmiotów **175 ha** razem **303 ha**

2.7. Powierzchnie rozdysponowane w pozostałych formach.

Od początku działalności do końca grudnia 2010 roku Oddział rozdysponował w pozostałych formach m.in. poprzez przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności – przysługującego osobom

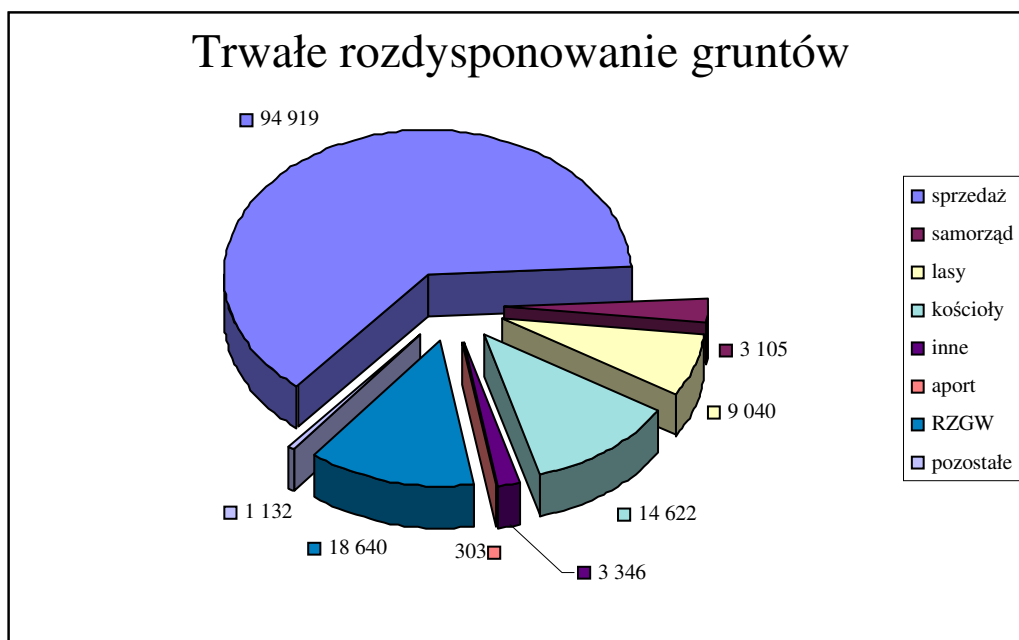
fizycznym i uczelniom publicznym, scalenie i wymiana gruntów, zniesienie współwłasności itp. **1.132** ha gruntów – tj. **0,4** % przejętego Zasobu z tego w 2010 r. – **42** ha

2.8.

Trwałe rozdysponowanie – ogółem

Ogółem, w wyniku sprzedaży, nieodpłatnego przekazania uprawnionym podmiotom, wniesienia gruntów do spółki oraz przekazania w użytkowanie ABiE Autostrad oraz zamian na prawo własności, wymian i scaleń Oddział rozdysponował trwale **145.107 ha** gruntów, co stanowi **56,0 %** powierzchni przejętej do Zasobu.

W 2010 roku rozdysponowano trwale **4.158ha** gruntów. Na koniec 2010 roku pozostawało w Zasobie Agencji **114.230 ha** gruntów.



3. Dzierżawa

Stan gruntów w dzierżawie na koniec 2010 roku wynosił **93.939 ha** (**36,2 %** przejętego Zasobu) obejmując **4.815** umów .

Średnia powierzchnia gruntów przypadająca na 1 umowę wynosi **19,5 ha**.

Podobnie jak przy sprzedaży, dzierżawcami nieruchomości są zarówno osoby fizyczne jak i prawne.

Do końca 2010 roku osoby fizyczne zawarły umowy na dzierżawę **53,8 %** powierzchni, przy czym ta grupa kontrahentów Agencji preferująca raczej mniejsze nieruchomości stanowiła **96 %** dzierżawców. Osoby prawne, w tym spółki pracowników częściej dzierżawią nieruchomości duże, a dominują – pod względem częstości zawieranych umów – nieruchomości o obszarze 100 – 500 ha.

W dzierżawie pozostają także liczne obiekty inwentarskie, rolno-przemysłowe, usługowe, magazynowe i zabytkowe, z tego:

- 30** gorzelni
- 3** masarnie i rzeźnie
- 1** przetwórnia owoców i warzyw
- 1** młyn i kaszarnia
- 8** suszarni zbożowych i zielonek
- 4** mieszalni pasz
- 169** magazynów zbożowych
- 1** tartak
- 6** chłodni

- 20** obiektów socjalno-kulturalnych i sportowych
- 73** zespoły dworsko i pałacowo-parkowe
- 2** stanowiska archeologiczne.

3.1. Tryb wydzierżawiania nieruchomości

Zgodnie z ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa umowę dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład Zasobu WRSP zawiera się po przeprowadzeniu przetargu. Od tej zasady ustawa przewiduje wyjątki. Przetargu nie stosuje się m.in. jeżeli:

- dotychczasowy dzierżawca złożył Agencji oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Agencją, z tym że czynsz nie może być niższy od dotychczasowego,
- nieruchomość jest wydierżawiana spółdzielni produkcji rolnej nadal faktycznie władającej tą nieruchomością po wygaśnięciu użytkowania,
- nieruchomość jest wydierżawiana jednoosobowej spółce utworzonej przez Agencję.

W wyniku zmiany treści art. 29 ust. 3b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, wprowadzonej ustawą z dnia 11 kwietnia 2004 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, począwszy od 16 lipca 2003 r. Agencja może zastrzec, że przetarg może być **ograniczony** dla uczestnictwa niektórych wybranych kategorii osób. **Dotyczy to w szczególności osób fizycznych spełniających warunki określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzające utworzyć lub powiększyć gospodarstwo rodzinne.**

3.2. Czynsze dzierżawne

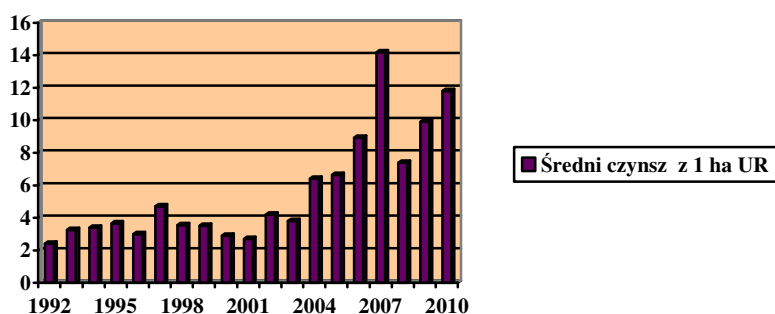
Generalnie, mimo wahań, wynikających przeważnie z indywidualnych cech dzierżawionych nieruchomości (jakość gruntów, rozłóg, lokalizacja), a także powodowanych warunkami koniunkturalnymi rynku, oraz mimo różnic w lokalnym popycie na dzierżawę, oferowany przez dzierżawców czynsz za grunty w kolejnych latach oscylował wokół równowartości **2,5 – 14 dt** pszenicy rocznie za **1 ha**.

Wysokość średnich czynszy dzierżawnych gruntów w dt pszenicy z 1 ha

1992	-	2,41
1993	-	3,26
1994	-	3,40
1995	-	3,66
1996	-	2,99
1997	-	4,72
1998	-	3,55
1999	-	3,51
2000	-	2,90
2001	-	2,70
2002	-	4,20

2003	-	3,80
2004	-	6,42
2005	-	6,65
2006	-	8,91
2007	-	14,18
2008	-	7,37
2009	-	9,91
2010	-	11,79

Średnio z umów aktualnych na 31-12-2010 - 3,72



Wysokość czynszu od gruntów z umów dzierżawy aktywnych na 31.12.2010 r. wynosi **3,72 dt** pszenicy/1 ha.

3.3. Dzierżawa przez cudzoziemców

Relatywnie niewielką grupę dzierżawców stanowią cudzoziemcy lub podmioty z udziałem kapitału zagranicznego.

Od początku działalności do 31 grudnia 2010 roku Oddział zawarł z wymienionymi podmiotami razem **10** umów dzierżawy obejmujących powierzchnię **6.091 ha**.

Aktualnie w dzierżawie z podmiotami z udziałem kapitału zagranicznego pozostaje **5** umów na powierzchnię **4.312 ha** (**1,7 %** przejętego Zasobu).

W 2010 roku z podmiotami zagranicznymi nie zawarto umowy dzierżawy

3.4. Dzierżawa prawa rybackiego użytkowania jezior

- Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku – *Prawo Wodne* – uprawnienia Skarbu Państwa w zakresie rybactwa śródlądowego w stosunku do jezior, do dnia 31 grudnia 2005 roku wykonywała Agencja Nieruchomości Rolnych. Po tym terminie, a więc od 1 stycznia 2006 roku, w miejsce Agencji wstąpili dyrektorzy regionalnych zarządów gospodarki wodnej.

W Oddziale Terenowym ANR w Bydgoszczy na 31 grudnia 2010 roku przekazane zostały wszystkie umowy prawa rybackiego użytkowania jezior objętych obwodami rybackimi na rzecz RZGW.

Łączna powierzchnia gruntów pod wodami płynącymi, pozostająca w ewidencji Zasobu, dla których prawa rybackiego użytkowania przeszły z dniem 1 stycznia 2006 r. do RZGW wynosi na koniec 2010 roku **7.444** ha.

3.5. Wycofywanie gruntów z dzierżawy

Charakterystyczną cechą dzierżaw, jako sposobu użytkowania nieruchomości jest ich rotacja. Równolegle bowiem z wydzierżawieniem przez Agencję kolejnych nieruchomości część z nich wraca do ponownego rozdysponowania. Wiąże się to przede wszystkim z wygasaniem umów dzierżawy, w związku z upływem terminów, na jaki zostały zawarte, a także z rozwiązywaniem umów i wyłączaniem części nieruchomości z trwających dzierżaw.

Konieczność dokonywania wyłączeń w trakcie trwającej umowy dzierżawy jest oczywista. Jest to uwarunkowane przede wszystkim dużym popytem na grunty ze strony rolników indywidualnych, a jednym ze statutowych zadań Agencji jest powiększanie istniejących gospodarstw rodzinnych. Inną przyczyną wyłączeń są zmiany o charakterze planistyczno-przestrzennym (gminy, Lasy Państwowe, i in.). Wyłączanie części gruntów z obowiązujących umów następuje na podstawie zawartych w umowach klauzul.

Rozwiązanie umowy dzierżawy na wniosek Agencji prawie w całości dotyczy sytuacji, gdy dzierżawca nie dotrzymuje warunków umowy.

W przypadku rozwiązywania umowy na wniosek dzierżawcy przyczyną może być zarówno rezygnacja z dalszego gospodarowania (np. z powodów

rodzinnych lub braku opłacalności) lub odwrotnie – rezygnacja z dzierżawy na rzecz kupna nie-ruchomości na własność.

W 2010 roku wycofano z dzierżaw		3 760ha , z tego:
• z powodu wygaśnięcia umowy	-	743 ha ,
• z powodu rozwiązania umowy	-	487 ha ,
• z powodu wyłączenia części gruntów	-	2 530 ha ,

3.6. Działania pomocowe Agencji wobec dzierżawców i nabywców mienia Skarbu Państwa

W terminowym regulowaniu zobowiązań finansowych wobec Agencji, zarówno ze strony dzierżawców nieruchomości rolnych jak i niektórych nabywców występują trudności, mające zarówno charakter doraźny jak i długofalowy. W minionym roku kontrahenci Agencji narażeni byli również na skutki niekorzystnych zjawisk zarówno o charakterze ekonomicznym jak i przyrodniczym.

Powstanie zaległości w płatnościach na rzecz Agencji przy ograniczonych możliwościach ich zwindykowania w okresie późniejszym może w konsekwencji prowadzić do konieczności rozwiązywania i wypowiedania umów.

Mając powyższe na uwadze dzierżawcy i nabywcy mienia Zasobu są uprawnieni do korzystania z ulg na podstawie art. 700 k.c. oraz rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach.

Odroczenie lub rozłożenie na raty należności Agencji stosuje się w przypadku wystąpienia niekorzystnych zjawisk przyrodniczych i gospodarczych, mających negatywny wpływ na sytuację finansową dłużnika lub zdarzeń o charakterze losowym dotyczącym prowadzonej działalności. Do niekorzystnych zjawisk gospodarczych należą m.in. gwałtowne załamanie się rynku zbytu i braku możliwości sprzedaży produktów wytwarzanych w gospodarstwie lub spadek cen skupu produktów wytwarzanych w gospodarstwie lub przedsiębiorstwie. Do zdarzeń o charakterze losowym należy zaliczyć wystąpienie takich niekorzystnych zjawisk przyrodniczych jak: susza, gradobicie, powódź, nadmierne opady atmosferyczne, pożar, przyducha, wymarznienia, plagi gryzoni i szkodników, masowe rozprzestrzenianie się chorób wśród roślin i zwierząt, a także

dotyczącymi osoby dłużnika lub współpracowników (długotrwała choroba, wypadek).

W Oddziale powołane zostały komisje merytoryczne, których celem jest terminowe i rzetelne rozpatrywanie wniosków wpływających od kontrahentów Agencji. Określono procedury zapewniające staranne przeprowadzenie postępowania, skompletowanie odpowiedniej dokumentacji, analiz i opinii, w celu podjęcia właściwej decyzji.

Stosowanie odroczeń płatności, rozkładania na raty oraz umorzenia należności, potocznie zwanych „ulgami”, poprzedzone jest zawsze oceną zasadności ich zastosowania ze względu na kontynuowanie umowy z dłużnikiem. Jeżeli ocena wskazuje, że zastosowanie ulg nie umożliwi odzyskania płynności finansowej dłużnika i zaistniały podstawy do wypowiedzenia warunków umowy, wtedy umowy są rozwiązywane przez Agencję.

W 2010 roku do Oddziału wpłynęło **276** wniosków w sprawie przyznania ulg w spłacie należności z tytułu rat czynszu dzierżawnego, wykupu majątku ruchome-go oraz zakupu nieruchomości. Rozpatrzono pozytywnie **162** wnioski.

W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku w zakresie obniżenia czynszu, zastosowano przesunięcie terminu płatności. Wysokość pomocy finansowej udzielonej przez Agencję wyniosła około **3,3 mln zł**, z tego:

➤ odroczenie płatności	-	1 899 743
➤ rozłożenie zaległości na raty	-	982 982
➤ obniżenie i umorzenie czynszu dzierżawnego (art. 700 K.C.)		137 414
➤ Umorzenie czynszu dzierżawnego (program XA109/2010)		236 034
		3 256 173

Główną formą pomocy w 2010 roku było odroczenie płatności.

Do długoterminowych działań pomocowych Agencji wobec dzierżawców należy również zaliczyć rozwiązania przyjęte w porozumieniu Prezesa AWRSP ze Stowarzyszeniami Dzierżawców i Pracodawców Rolnych z dnia 2 marca 1999 roku.

Na mocy powyższego porozumienia istnieje możliwość czasowego wyłączenia określonych obiektów z produkcji i nie naliczania czynszu dzierżawnego. Dotyczy to obiektów (np. gorzelni, owczarni), które na skutek

trudności ze zbytem wytwarzanych w nich produktów nie są przydatne dzierżawcy, a nie powinny (m.in. ze względów ekonomicznych) być zlikwidowane oraz brak jest obecnie zainteresowania ich poddzierżawą, dzierżawą lub kupnem. W takich przypadkach czynszu dzierżawnego od wyłączonych obiektów nie pobiera się, nie zwalnia to jednak dzierżawcy od obowiązku ponoszenia kosztów ubezpieczenia tych budynków oraz innych obciążeń publiczno-prawnych, a także kosztów konserwacji lub zabezpieczenia.

Agencja również w miarę posiadanych środków finansowych uczestniczy w niektórych inwestycjach realizowanych na przedmiocie dzierżawy, ze środków własnych lub wspólnie z dzierżawcą.

Do działań pomocowych wobec dzierżawców nieruchomości rolnych należy zaliczyć również ustalenia zawarte w porozumieniu z dnia 12 lipca 2004 roku pomiędzy Prezesem ANR a Federacją Związków Pracodawców - Dzierżawców i Właścicieli Rolnych dotyczące usprawnień procedur przedłużania umów dzierżawy na kolejne lata.

4. Administrowanie

Z punktu widzenia programu prywatyzacji mienia Zasobu administrowanie jest de facto rozwiązaniem tymczasowym. Obecnie w tę formę czasowego rozdysponowania przekazuje się większe nieruchomości rolne „powracające” głównie z dzierżawy, do czasu ponownego ich rozdysponowania. W Oddziale utworzono w 1997 roku 4 jednostki administrowane, których zadaniem statutowym jest przygotowywanie mienia Zasobu do rozdysponowania (głównie drobne, rozproszone grunty i struktura mieszkaniowa).

Obecnie funkcjonują Gospodarstwa Zasobu w Kusowie i Łysomicach, które są rozmieszczone proporcjonalnie do terenu działania Oddziału.

5. Przekazywanie w zarząd i wieczyste użytkowanie

Innymi formami użytkowania mienia Skarbu Państwa są zarząd i wieczyste użytkowanie.

Na koniec grudnia 2010 roku w tych formach zagospodarowania mienia pozostaje **5 619 ha**, z tego **2.436 ha** w trwałym zarządzie. Przekazanie w trwały zarząd dotyczy państwowych jednostek organizacyjnych nie posiadających

osobowości prawnej, państwowych osób prawnych oraz Lasów Państwowych i parków narodowych i krajobrazowych.

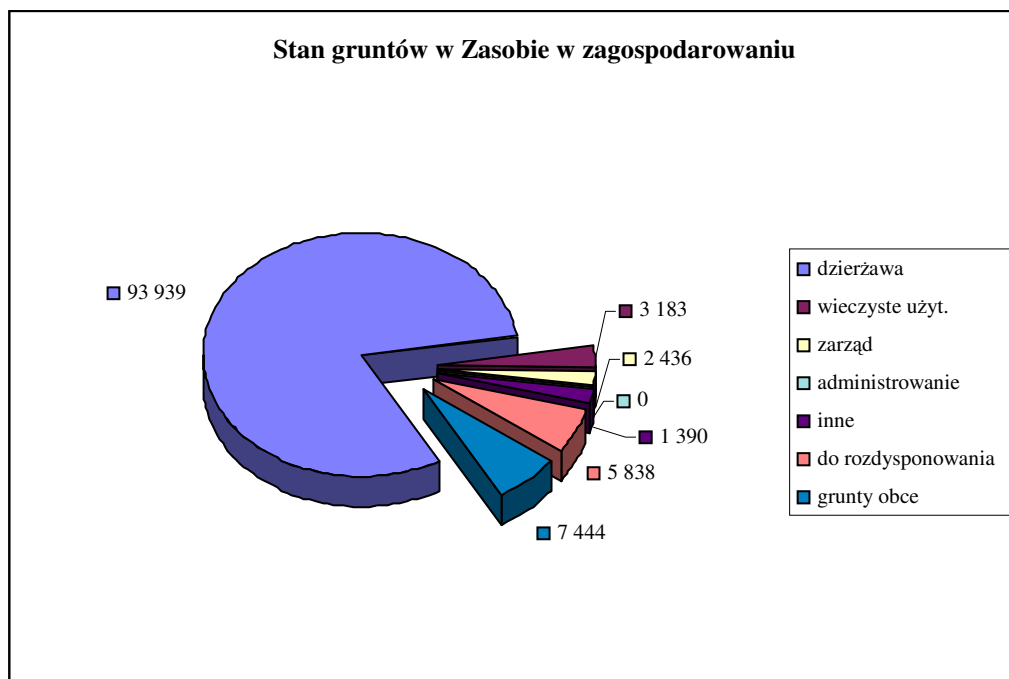
W wieczystym użytkowaniu pozostaje **3 183 ha** gruntów, tj. **1,2 %** przejętego Zasobu.

6. Przejęcie i rozdysponowanie gruntów Zasobu WRSP - Ogółem

Zestawienie zbiorcze – stan na 31.12.2010 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2010 r.	%	OT w 2010 r.
I.	Przejęto do Zasobu	259 337	x	46
II.	Rozdysponowanie trwałe	145 107	56,0	4 158
1.	Sprzedaż	94 919	36,6	3 427
2.	Nieodpłatne przekazanie w tym: samorządom Lasom Państwowym Kościołom inne	30 113 3 105 9 040 14 622 3 346	11,6 X X X X	289 80 12 0 197
3.	Aport do Spółek	303	0,1	0
4.	Przekazanie RZGW lub Marszałkom Woj.	18 640	7,2	400
5.	Pozostałe	1 132	0,4	42
III.	Rozdysponowanie nietrwałe	108 392	43,1	858
1.	Dzierżawa	93 939	36,2	460
2.	Administrowanie produkcyjne	0	0,0	0
3.	Zarząd	2 436	0,9	45
4.	Wieczyste użytkowanie	3 183	1,2	272
5.	Obce grunty w Zasobie *)	7 444	2,9	18
6.	Inne nietrwałe	1 390	0,5	63
IV.	Ogółem rozdysponowanie	253 499	97,7	5 016
V.	Powierzchnia oczekująca na zagospodarow.	5 838	2,3	X

*) grunty pod wodami płynącymi, pozostające w ewidencji Zasobu, dla których prawa rybackiego użytkowania przeszły z dniem 1 stycznia 2006 r. do RZGW



7. Grunty do zagospodarowania

W ogólnej powierzchni gruntów przejętych do Zasobu grunty nieatrakcyjne z punktu widzenia rolniczego lub wręcz nienadające się do produkcji rolnej stanowiły ponad **28 tys. ha** – co stanowiło blisko **11 %** powierzchni przejętej do Zasobu WRSP, z tego:

- **14.105 ha** – odłogi i ugory,
- **5.555 ha** – tereny komunikacyjne, osiedlowe, różne,
- **8.550 ha** – nieużytki.

W wyniku restrukturyzacji i prywatyzacji przejętego mienia część odłogów, ugorów, gruntów różnych i nieużytków rozdysponowano i zagospodarowano w różnych formach.

Wg szacunków, w ogólnej powierzchni Zasobu pozostającej w końcu 2010 roku do rozdysponowania tj. **5 838 ha**, większość – około **55 %** może być sprzedana lub wdzierżawiona kontrahentom Agencji na cele związane z produkcją rolną, około **20 %** określono jako kwalifikujące się do wykorzystania w celach nierolniczych – pod zalesienia i zadrzewienia, pod budownictwo i działalność usługową, a także na cele rekreacji i związane z ochroną przyrody. Około **12 %** stanowią grunty w wieloletnim odłogowaniu, dla których przywrócenie wartości użytkowej wymaga znacznych nakładów. Pozostałe **13 %** innych gruntów stanowią tereny, których rolnicze wykorzystanie byłoby niemożliwe lub nieopłacalne.