

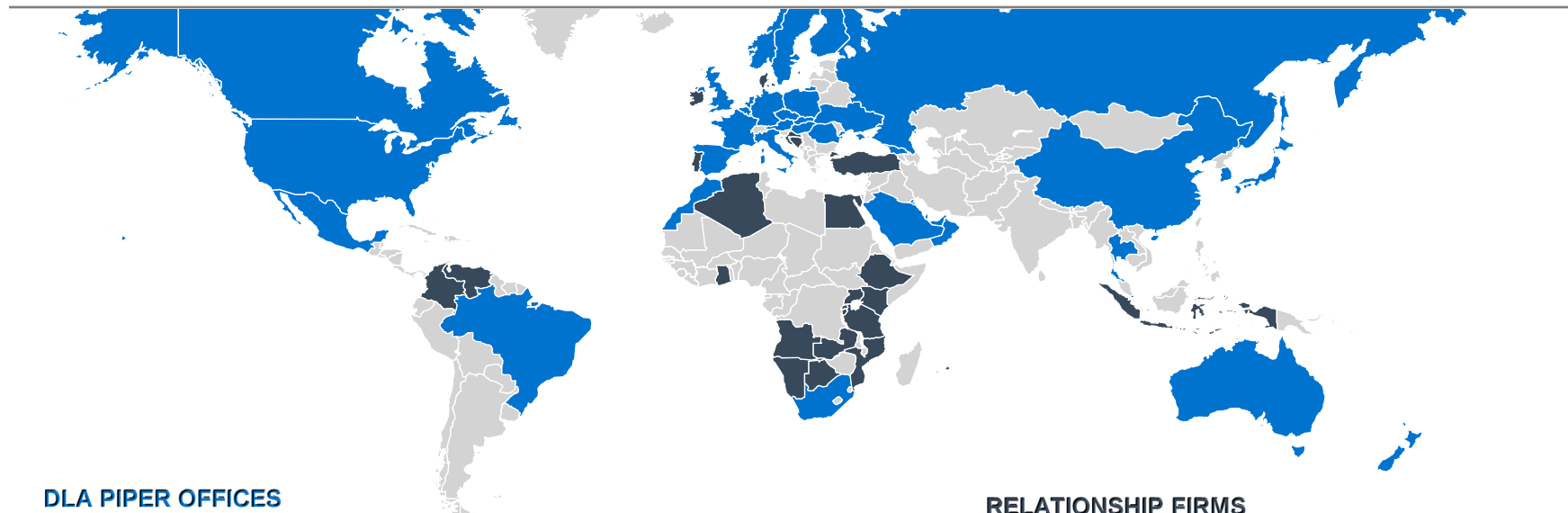


ZMIANY W PRAWIE DOT. NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Prezentacja DLA Piper

7 czerwiec 2016

Kancelaria prawna o globalnym zasięgu



DLA PIPER OFFICES

Australia	Georgia	New Zealand
Austria	Germany	Norway
Bahrain	Hungary	Oman
Belgium	Italy	Poland
Brazil	Japan	Qatar
Canada	Kuwait	Romania
China	Luxembourg	Russia
Czech Republic	Mexico	Saudi Arabia
Finland	Morocco	Singapore
France	Netherlands	Slovak Republic

RELATIONSHIP FIRMS

Algeria	Egypt	Portugal
Angola	Ethiopia	Rwanda
Bosnia-Herzegovina	Ghana	Tanzania
Botswana	Indonesia	Turkey
Burundi	Ireland	Uganda
Colombia	Kenya	Venezuela
Croatia	Mauritius	Zambia
Denmark	Mozambique	
	Namibia	

DLA Piper w Polsce

Warszawskie biuro, utworzone w 2007 r., jest integralną częścią globalnej praktyki prawniczej DLA Piper działającej w Europie, obu Amerykach, w regionie Azji i Pacyfiku oraz na Bliskim Wschodzie.

Warszawskie biuro DLA Piper tworzą prawnicy i doradcy podatkowi, świadczący najwyższej jakości usługi, zarówno na rzecz międzynarodowych korporacji i instytucji finansowych, jak również przedsiębiorców lokalnych.

Polski zespół jest zarządzany przez sześciu partnerów:

dr. Krzysztofa Wiatera (Partner Zarządzający),
Agnieszkę Lechman-Filipiak, **Krzysztofa Kycię**, **Martę Frąckowiak**, **Jacka Gizińskiego** oraz
Ewę Kurowską-Tober.

Nasz zespół zorganizowany jest w ramach następujących praktyk:

Prawo
nieruchomości

Postępowania
sądowe
i arbitrażowe

Doradztwo
regulacyjne
prawo energetyczne
i farmaceutyczne

Prawo
podatkowe

Rynki
finansowe
i projekty
infrastrukturalne

Prawo pracy

Prawo
korporacyjne
M&A,
private equity,
rynki kapitałowe

Prawo
własności
intelektualnej
i nowych
technologii

Zespół Nieruchomości

Zespół Prawa Nieruchomości świadczy wszechstronne usługi doradcze z zakresu prawa nieruchomości. Oferujemy pełny zakres wsparcia w kwestiach związanych z działalnością gospodarczą wszystkich typów podmiotów rynku nieruchomości, poczynając od spółek budowlanych, deweloperów oraz zarządzających nieruchomościami komercyjnymi, a skończywszy na nieruchomościowych funduszach inwestycyjnych oraz instytucjach finansowych.

Świadczymy usługi w następujących obszarach:

- transakcje na rynku nieruchomości komercyjnych;
- komercjalizacja obiektów handlowych i biurowych;
- inwestycje budowlane;
- planowanie przestrzenne;
- spory sądowe dotyczące nieruchomości;
- roszczenia reprivatyzacyjne.



Plan prezentacji

rynek nieruchomości
rolnych – stan przed
wejściem w życie
nowej ustawy

nowe zasady
obrotu
nieruchomościami
rolnymi

wpływ regulacji na
sektor
nieruchomości
logistycznych

realizacja
inwestycji
deweloperskich na
nieruchomości
rolnej

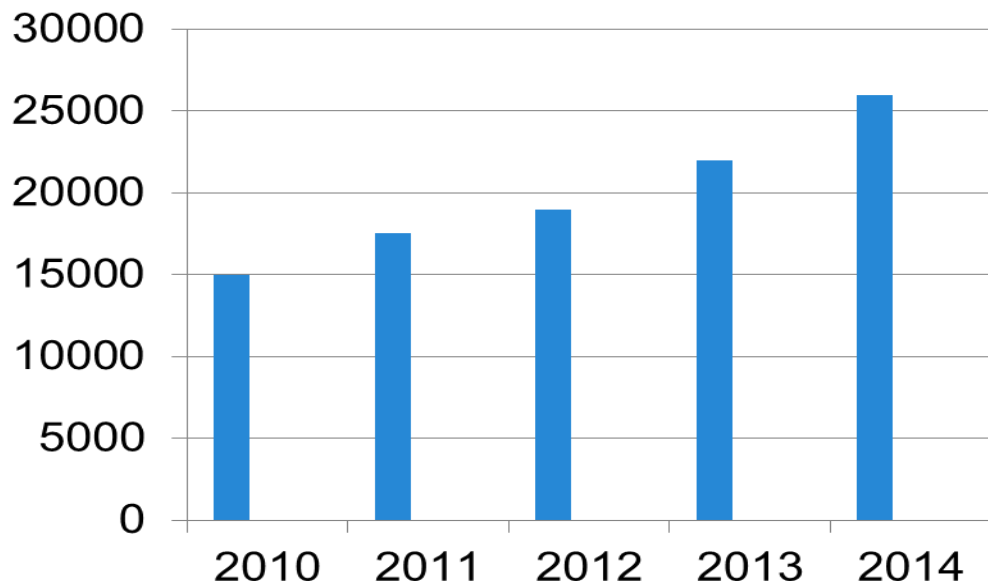
Rynek nieruchomości rolnych – stan przed wejściem w życie nowej ustawy

- gospodarstwa rolne zajmują 16,3 mln ha z 31,3 mln ha ogólnej powierzchni kraju
- ilość użytków rolnych to ok 15,0 mln ha
- łącznie od 1945 ubyło w Polsce ponad 5 mln ha użytków rolnych



Rynek nieruchomości rolnych – stan przed wejściem w życie nowej ustawy

– wzrost cen



źródło: www.ANR.gov.pl



Rynek nieruchomości rolnych

– stan przed wejściem w życie nowej ustawy

- stagnacja podaży?
 - ubezpieczenie w KRUS,
 - dopłaty unijne
 - spodziewany wzrost cen po 31 maja 2016
- czy wzrost popytu?
 - wzrastał udział osób prawnych nabywających nieruchomości



Rynek nieruchomości rolnych – stan przed wejściem w życie nowej ustawy

- 1 maja 2016 r. upływa okres przejściowy zezwalający na ograniczenia w nabywaniu polskich nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli EOG
- liczne protesty środowisk rolniczych
- regulacje w innych Państwach Członkowskich UE skierowane na ochronę gospodarki rolnej (przykłady Niemcy, Francja, Dania, Węgry)



Rynek nieruchomości rolnych – stan przed wejściem w życie nowej ustawy

- Cele regulacji:
 - ochrona przed spekulacyjnym obrotem ziemią rolną
 - ochrona przed nadmierną redukcją zasobów gruntów rolnych w Polsce
 - ochrona gospodarstw rodzinnych przed „obcym kapitałem”



Nowe zasady obrotu nieruchomościami rolnymi

- 5 letnie moratorium na sprzedaż nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa
- Zmniejszenie docelowej powierzchni gospodarstwa rolnego, która umożliwia nabywanie nieruchomości od ANR z 500 ha na 300 ha
- Ograniczenia podmiotowe możliwości startowania w przetargu
- Wyłączenia podmiotowe



Nowe zasady obrotu nieruchomościami rolnymi

- Umowa sprzedaży nieruchomości z ANR zawierać będzie dodatkowe zobowiązania:
 - nieprzenoszenia własności nieruchomości przez okres 15 lat,
 - do prowadzenia działalności rolniczej w tym okresie, a w przypadku osób fizycznych do osobistego prowadzenia tej działalności,
 - nieustanawiania w tym okresie, hipoteki na nieruchomości na rzecz innych podmiotów niż ANR.
- Sankcje:
 - zapłaty kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży
 - w przypadku zbycia z naruszeniem ustawy nieważność



Nowe zasady obrotu nieruchomościami rolnymi

- zmiana zasad obrotu ziemią rolną dotycząca wszystkich podmiotów.
- nowe zasady nie znajdują zastosowania do nieruchomości rolnych:
 - wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,
 - o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha.



Nowe zasady obrotu nieruchomościami rolnymi

- Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba, że ustawa stanowi inaczej.
- Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią dotychczasowego gospodarstwa nabywcy nie może przekroczyć 300 ha.
- Powyższych ograniczeń nie stosuje się do nabywania m.in. przez osobę bliską zbywcy, jednostkę samorządu terytorialnego, Skarb Państwa, Kościół Katolicki i inne związki wyznaniowe czy nabywania nieruchomości rolnych w wyniku dziedziczenia.



Nowe zasady obrotu nieruchomościami rolnymi

- Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty wymaga zgody Prezesa ANR (wydawanej na wniosek zbywcy lub osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne) i spełnienia dodatkowych kryteriów.
- W razie odmowy, ANR na wniosek zbywcy zobowiązana jest nabyć nieruchomość za cenę rynkową.
- Nabywca nieruchomości zobowiązany jest prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość przez co najmniej 10 lat.



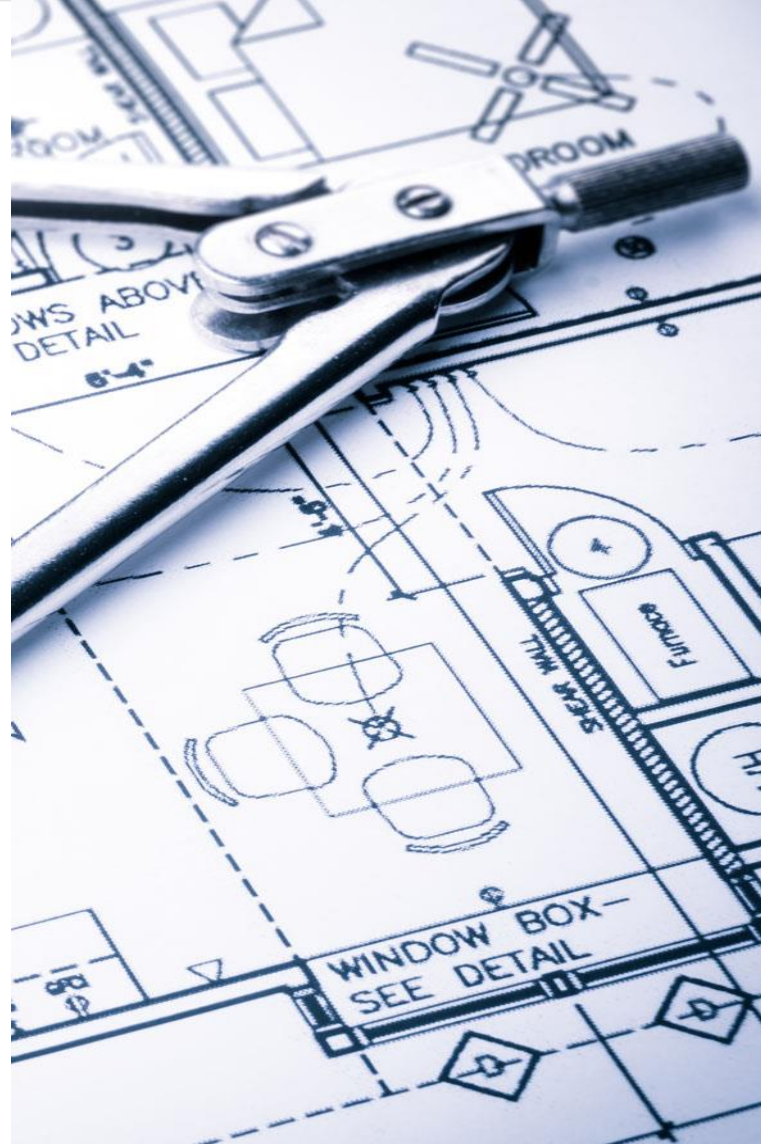
Nowe zasady obrotu nieruchomościami rolnymi

- Prawo pierwokupu ANR w przypadku sprzedaży udziałów lub akcji spółki prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej (nie dotyczy akcji dopuszczonych do obrotu regulowanego i zbycia na rzecz osoby bliskiej)
- Uprawnienia ANR do nabycia nieruchomości rolnej w razie zmiany wspólników spółek osobowych
- Uprawnienie ANR do nabycia nieruchomości w przypadku innych zdarzeń prawnych



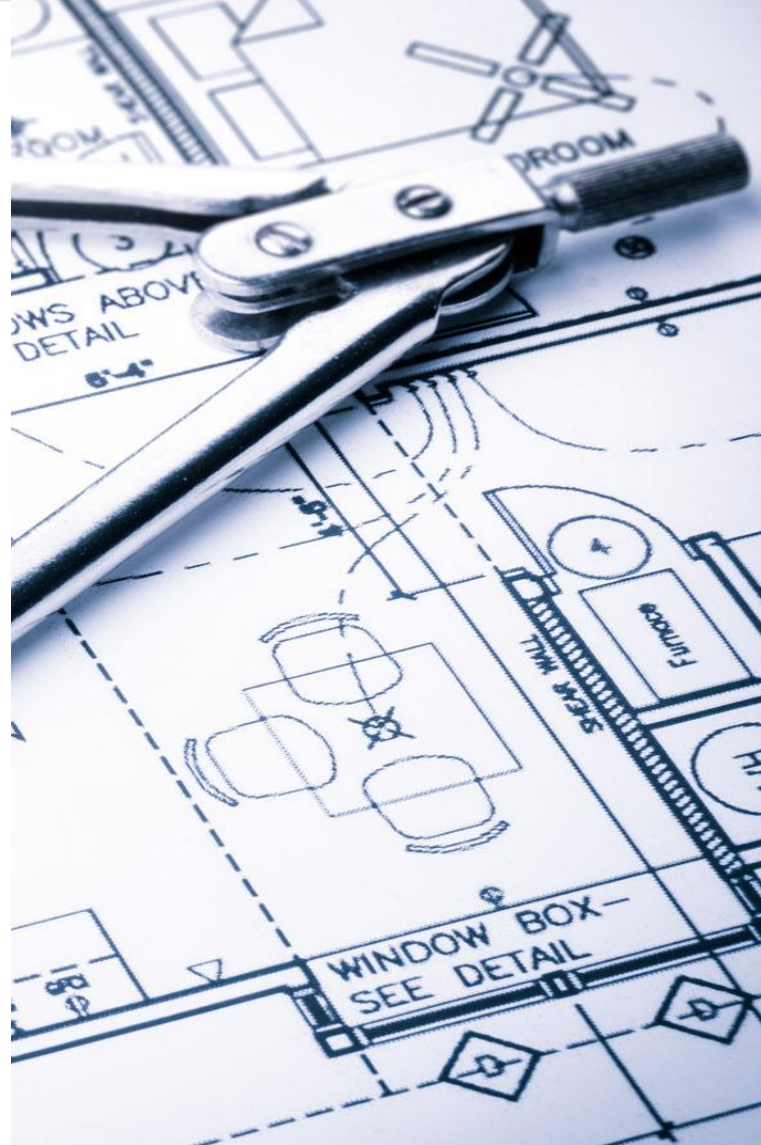
Wpływ regulacji na sektor nieruchomości logistycznych

- Wpływ na nowe projekty i przyszłe transakcje w sektorze:
 - zmniejszenie podaży ziemi wynikające z zamrożenia zasobu Skarbu Państwa oraz ograniczeń w zbywaniu
 - ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi (chyba że MPZP na cele nierolnicze lub decyzja o WZ (tylko klasy bonitacyjne od IV-VI) oraz ostateczna decyzja o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej)



Wpływ regulacji na sektor nieruchomości logistycznych

- ograniczenia w obciążaniu gruntów rolnych hipoteką (do wartości rynkowej nieruchomości)
- ustawowy pierwokup ANR przy sprzedaży udziałów spółek, będących właścicielami gruntów rolnych
- potencjalna motywacja samorządów do uchwalania MPZP w celu „uwolnienia” gruntów pod cele nierolne



Realizacja inwestycji deweloperskich na nieruchomości rolnej

- realizacja inwestycji będzie poprzedzona zmianą statusu gruntu,
- odrolnienie a wyłączenie z produkcji rolnej
 - odrolnienie gruntu – zmiana przeznaczenia - gmina - ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - wyłączenie gruntów z produkcji rolnej – zmiana sposobu użytkowania - podstawa zmiany klasyfikacji w ewidencji gruntów - starosta - ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych

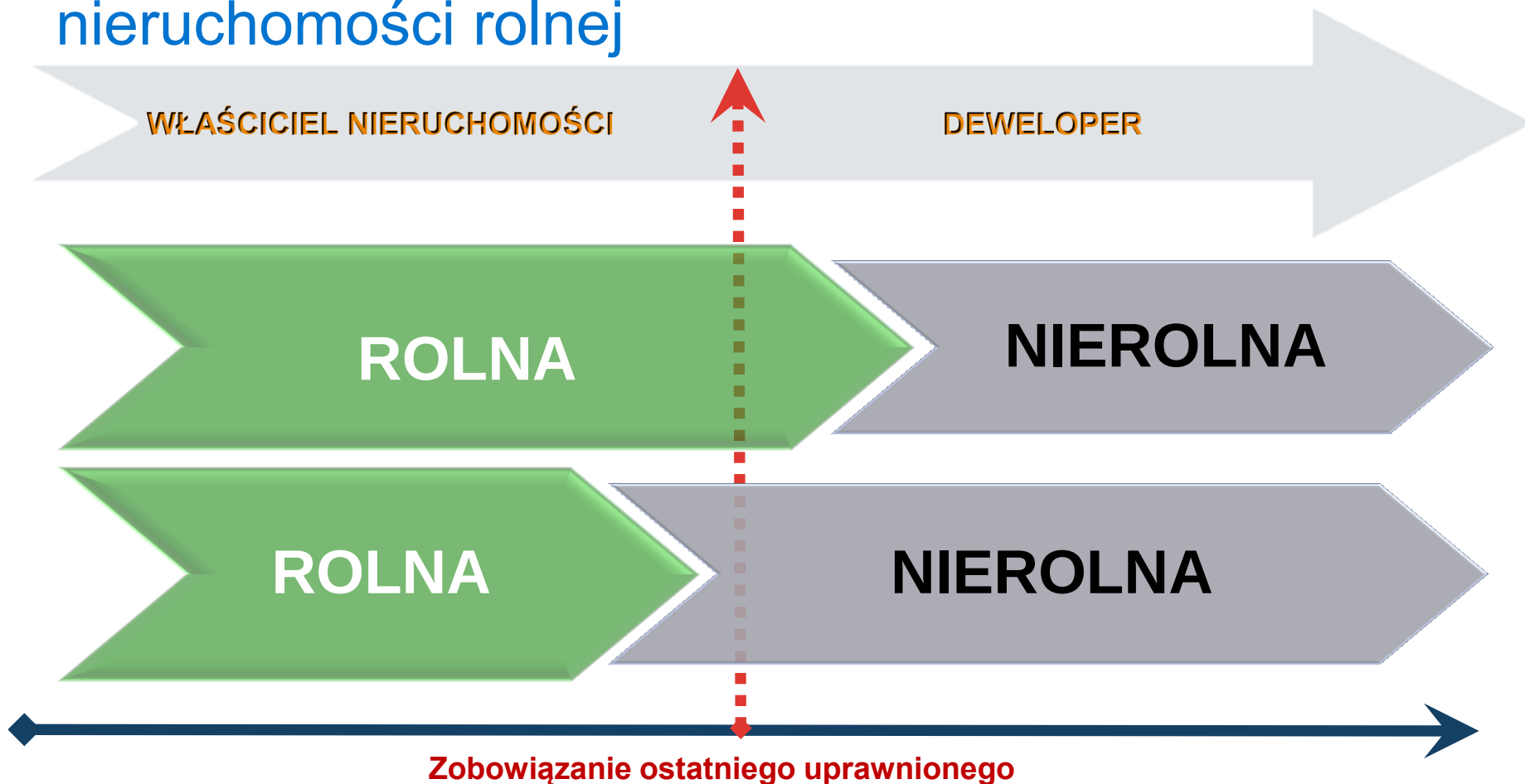


Realizacja inwestycji deweloperskich na nieruchomości rolnej

- Nowy obszar badania w procesie due diligence nieruchomości:
 - kiedy były uzyskane decyzje np. WZ, PnB, wyłączenie z produkcji?
 - kiedy nabyto nieruchomość?
 - czy obowiązują ograniczenia w związku z nabyciem nieruchomości od ANR?



Realizacja inwestycji deweloperskich na nieruchomości rolnej





Jacek Giziński

Radca prawny, Partner

T +48 22 540 74 04

E jacek.gizinski@dlapiper.com



Michał Pietuszek

Radca prawny, Counsel

T +48 22 540 74 81

E michal.pietuszek@dlapiper.com

