Nabywanie gruntów rolnych przez osobę niebędącą rolnikiem

Osoby niebędące rolnikami zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego swobodnie mogą nabywać grunty rolne jedynie w kilku przypadkach. Pierwszym z nich jest nabywanie gruntów rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Niestety ze względu na obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami niezmiernie trudno znaleźć działkę, która miałaby metraż nieprzekraczający 2999 m^2. Zgodnie z ustawą wydzielenie z nieruchomości rolnej działki o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha jest możliwe jedynie gdy działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana będzie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Drugim wyjątkiem jest sytuacja w której osoba niebędąca rolnikiem chciałaby nabyć siedlisko o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha. W tym przypadku przeniesienie własności może nastąpić pod warunkiem, że nieruchomość w dniu 30.04.2016 r., zajęta była pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętymi na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Kolejnym wyłączeniem jest nabycie nieruchomości rolnej w drodze dziedziczenia i zapisu windykacyjnego. Z racji, że Trybunał Konstytucyjny uznał w 2001 roku za niekonstytucyjne przepisy, które ograniczały możliwość dziedziczenia gospodarstw rolnych, obecnie swobodnie można stać się właścicielem gospodarstwa rolnego, a tym samym i gruntów rolnych w drodze dziedziczenia.

Następnym wyłączeniem jest wyłączenie dla osób bliskich zbywcy. Przez osobę bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz pasierbów. Można zatem tym osobom zarówno sprzedać grunty rolne, jak również podarować w darowiźnie.

Przepisy stanowią również, że osoby niebędące rolnikami indywidualnymi mogą nabywać grunty rolne do powierzchni 1 ha. W takim wypadku należy pamiętać o kilku kwestiach. Pierwszą z nich jest prawo pierwokupu przysługujące uprawnionemu dzierżawcy gruntu, a w razie jego braku - Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa. Strony transakcji muszą zatem zawrzeć warunkową umowę sprzedaży (pod warunkiem, że uprawniony nie skorzysta ze swojego prawa). KOWR ma jeden miesiąc od otrzymania zawiadomienia, na wykonanie przysługującego mu prawa pierwokupu lub prawa nabycia nieruchomości rolnej. Jeśli KOWR w terminie nie złoży oświadczenia lub poinformuje nas, że nie korzysta z prawa pierwokupu, możemy zawrzeć docelową umowę przenoszącą własność nieruchomości. Ponadto pamiętajmy, że przez 5 lat od nabycia nie będziemy mogli nabytej działki zbyć ani oddać w posiadanie, chyba że wyrazi na to zgodę KOWR. Jeśli w wyniku nabywania działek rolnych, staliśmy się właścicielem terenów rolnych o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha, a tereny te leżą na terenach wiejskich, musimy przez okres co najmniej pięciu lat od nabycia prowadzić osobiście gospodarstwo rolne.

Działki rolne powyżej 1 ha przeznaczone są zasadniczo dla rolników indywidualnych. Można ją jednak sprzedać osobie niebędącej rolnikiem, za zgodą dyrektora KOWR. Trzeba jednak wykazać, że nie było chętnych rolników indywidualnych do nabycia nieruchomości rolnej w danej cenie, a dodatkowo nabywca musi się zobowiązać do prowadzenia na niej działalności rolniczej. Jeśli wniosek o zgodę składa nabywca, musi on wykazać, że posiada kwalifikacje rolnicze. Ponadto musi zobowiązać się do prowadzenia działalności rolniczej oraz zamieszkiwania przez pięć lat w gospodarstwie.

Należy pamiętać, że jeżeli nabędziemy nieruchomość rolną niezgodnie z przepisami Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, np. nie zawiadomimy osoby uprawnionej do pierwokupu, ewentualna umowa będzie nieważna. Zwykle jednak notariusz poinformuje nas o tym przed transakcją.

Umowa na instalację fotowoltaiczną

Odmrażanie gospodarki po COVID-19 zwiększyło aktywność firm fotowoltaicznych w obszarze pozyskiwania nowych klientów. Najczęściej firmy pozyskują nowych klientów w drodze wizyt domowych oraz telefonicznie. Nie zawsze jednak sprzedawcy będą uczciwi. Jak uniknąć błędów i nie dać się oszukać?

Przede wszystkim nie podejmuj decyzji natychmiast!

Najważniejszą zasadą jest podejmowanie decyzji odnośnie montowania instalacji fotowoltaicznej po przeanalizowaniu wszystkich za i przeciw. Konieczne jest dokładne zapoznanie się z treścią umowy, warunkami jej finansowania, przedmiotem umowy oraz kwestiami związanymi z gwarancją i prawem odstąpienia od umowy. Nie daj się nabrać, że umowa jest wyjątkową okazją, a oferta obowiązuje tylko dzisiaj. Na rynku fotowoltaiki panuje bardzo duża konkurencja i takie twierdzenia sprzedawcy stanowią jedynie sztuczkę marketingową mającą na celu wywarcie presji na potencjalnym nabywcy, tak by jak najszybciej kupił on oferowany produkt.

Dokładnie przeczytaj umowę wraz z załącznikami.

Podstawą wykonania usługi jest zawarta umowa. To w niej znajdziesz przedmiot umowy, terminy jej wykonania, kwestie dotyczące gwarancji czy prawa odstąpienia od umowy. Jeśli masz trudności ze zrozumieniem treści umowy lub masz wątpliwości – skontaktuj się z najbliższym punktem NPP lub punktem porad obywatelskich.

Uwaga na ograniczanie prawa do odstąpienia od umowy!

Niektóre firmy oferują wykonanie dodatkowych usług w ramach wykonanej umowy. Może być to sporządzenie dokumentacji projektowej lub wykonanie audytu energetycznego jeszcze tego samego dnia. W umowie natomiast widnieje postanowienie, które uniemożliwia nam odstąpienie od umowy, w części dotyczącej wykonanej usługi. Dodatkowo część firm umożliwia w takim wypadku rozwiązanie umowy pod warunkiem zapłaty wysokiej kary umownej. Należy zwrócić uwagę, że taka praktyka jest nieuczciwa, jednakże formalnie można ograniczyć prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli przedsiębiorca wykonał w pełni usługę za wyraźną zgodą konsumenta, który został poinformowany przed rozpoczęciem świadczenia, że po spełnieniu świadczenia przez przedsiębiorcę utraci prawo odstąpienia od umowy.

Zweryfikuj sprzedawcę

Przed zwarciem umowy sprawdź, czy firma faktycznie działa. Oszuści dostosowują się do bieżących trendów i potrafią wyłudzić zaliczkę na wykonanie instalacji, po czym zapaść się pod ziemię.

Na co zwracać uwagę przy podpisywaniu umowy?

Przy podpisywaniu umowy warto zwrócić uwagę na kwestie techniczne- czy moc paneli będzie taka jak obiecywał sprzedawca, czy wymienione są obowiązki wykonawcy umowy oraz nasze, czy wyraźnie wskazany jest koszt usługi oraz terminy jej wykonania. Bardzo ważne są również postanowienia dotyczące konsekwencji rezygnacji z umowy oraz zasady gwarancji. Sprawdź, czy gwarancja nie wymaga spełnienia dodatkowych warunków, np. przedłożenia opinii od specjalisty.

Opracował
Radca Prawny
Dawid Puszcz