



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-0610-19-26

Druk nr 2273

Warszawa, 18 lutego 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam
Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

- o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Projekt ma charakter deregulacyjny.

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych
został upoważniony Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Z poważaniem

Donald Tusk

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Art. 1. W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1653) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2a w ust. 3 pkt 14 otrzymuje brzmienie:

„14) w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą albo spółki cywilnej w spółkę handlową na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 18 i 96).”;

2) w art. 4 w ust. 1 w pkt 4 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą albo spółki cywilnej w spółkę handlową na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych”.

Art. 2. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Projekt ustawy wprowadza zmiany w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1653), zwanej dalej „u.k.u.r.”.

Projekt ustawy stanowi realizację zapowiedzi rządu dotyczącej konieczności przeprowadzenia deregulacji w zakresie prawa gospodarczego i administracyjnego, w tym w szczególności w kierunku poprawy środowiska prawnego i instytucjonalnego, w którym działają polskie firmy.

Zmiany wprowadzane w u.k.u.r. mają na celu doprecyzowanie przepisów związanych z obrotem nieruchomościami rolnymi na rynku prywatnym i usprawnienie realizacji tych przepisów przez przedsiębiorców.

Rozwiązywanym problemem jest doprecyzowanie przepisów u.k.u.r. w zakresie ich stosowania do przekształceń przedsiębiorcy. W projekcie ustawy wprowadza się zmiany w art. 2a ust. 3 pkt 14 i art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. c u.k.u.r.

Wprowadzane zmiany mają na celu doprecyzowanie pojęcia „przedsiębiorca” przez wskazanie, że to pojęcie nie obejmuje spółek handlowych, co usunie istniejące wątpliwości interpretacyjne. Zmiany te uproszczą i przyspieszą procesy korporacyjne, ograniczą niepotrzebne formalności, obniżą koszty transakcyjne i zwiększą pewność prawa.

Uzasadniając zmianę w art. 2a ust. 3 pkt 14 u.k.u.r., należy podkreślić, że w obecnym stanie prawnym nabywcami nieruchomości rolnych mogą być wyłącznie rolnicy indywidualni, chyba że u.k.u.r. stanowi inaczej. Pozostałe podmioty powinny uzyskać zgodę Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (DG KOWR). Od tej reguły w u.k.u.r. są przewidziane wyjątki, tj. wskazane okoliczności, w których mimo braku statusu rolnika indywidualnego można nabyć nieruchomość rolną bez uzyskania zgody DG KOWR.

Jednym z takich wyjątków jest nabycie nieruchomości rolnej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy albo spółki cywilnej w spółkę handlową na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 18, z późn. zm.), zwanej dalej „K.s.h.” (art. 2a ust. 3 pkt 14).

Z uwagi na to, że sam u.k.u.r. nie zawiera odrębnej definicji przedsiębiorcy, powstały jednak wątpliwości, czy pojęcie przedsiębiorcy należy interpretować wąsko, tj. tylko jako jednoosobową działalność gospodarczą prowadzoną przez osobę fizyczną, czy szeroko, obejmując tym pojęciem również spółki handlowe, które także są przedsiębiorcami.

Zważywszy na to, że nabycie nieruchomości rolnej przez przedsiębiorcę będącego spółką handlową w drodze przekształcenia w inną spółkę handlową nie jest nabyciem (zmienia się bowiem tylko forma prawna, por. zasada kontynuacji wynikająca z art. 553 K.s.h.), nie ma

potrzeby obejmowania takich przedsiębiorców wyjątkiem wskazanym w art. 2a ust. 3 pkt 14 u.k.u.r.

Oznacza to, że art. 2a ust. 3 pkt 14 u.k.u.r. odnosi się tylko do przedsiębiorców będących osobami fizycznymi wykonującymi we własnym imieniu działalność gospodarczą. Jednak ze względu na istniejące wątpliwości interpretacyjne w projekcie ustawy proponuje się doprecyzowanie ww. przepisu.

Analogiczne doprecyzowanie proponuje się także w art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. c u.k.u.r. Przepis ten wskazuje okoliczności, w których KOWR ma prawo nabycia nieruchomości rolnych. To prawo przysługuje KOWR w sytuacji, gdy nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy albo spółki cywilnej w spółkę handlową na podstawie przepisów K.s.h. W tym przypadku doprecyzowanie ma usunąć wątpliwości, że prawo nabycia nie przysługuje KOWR w sytuacji, gdy przedsiębiorca będący spółką handlową przekształca się w inną spółkę handlową, bo wówczas nie dochodzi do nabycia, lecz ma zastosowanie zasada kontynuacji. To prawo służy natomiast wtedy, gdy takiemu przekształceniu podlega przedsiębiorca będący osobą fizyczną wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą.

Projektowana ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Projekt ustawy nie spowoduje zwiększenia wydatków z budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Projekt powinien przyczynić się do ułatwienia działania polskim firmom w środowisku prawnym i instytucjonalnym.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677), oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”, zgodnie z § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.).

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w trybie § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych, w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U.

poz. 2039, z późn. zm.).

Projektowana ustawa nie będzie miała wpływu na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.

Projektowana ustawa nie będzie miała bezpośredniego wpływu na rynek pracy.

Projektowana ustawa została ujęta w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nr UDER80.

Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Jacek Czerniak – Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Marek Krajewski, Dyrektor Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury Wsi, tel. (22) 623 20 14, adres e-mail: marek.krajewski@minrol.gov.pl	Data sporządzenia 13.10.2025 r. Źródło Inne Deregulacja w zakresie prawa gospodarczego i administracyjnego Nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów – UDER80
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Projektowana ustawa realizuje zapowiedzi rządu dotyczące konieczności przeprowadzenia deregulacji w zakresie prawa gospodarczego i administracyjnego, w tym w szczególności w kierunku poprawy środowiska prawnego i instytucjonalnego, w którym działają polskie przedsiębiorstwa.

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1653) nie zawiera odrębnej definicji przedsiębiorcy, a posługuje się tym pojęciem. Z tego powodu powstawały wątpliwości, czy pojęcie przedsiębiorcy należy interpretować wąsko, tj. tylko jako jednoosobową działalność gospodarczą prowadzoną przez osobę fizyczną, czy też szeroko, tj. obejmując tym pojęciem również spółki handlowe, które także są przedsiębiorcami. W związku z tym zdecydowano o doprecyzowaniu przepisów art. 2a ust. 3 pkt 14 i art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. c ww. ustawy.

Projekt ustawy usuwa wątpliwości interpretacyjne dotyczące stosowania art. 2a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w przypadku przekształcenia przedsiębiorcy. Obecnie bowiem nie jest jasne, czy chodzi o przedsiębiorcę będącego osobą fizyczną wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą czy również o spółki handlowe.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Rekomendowanym rozwiązaniem jest działanie legislacyjne polegające na wprowadzeniu przepisów deregulacyjnych do ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Oczekiwany przez przedsiębiorców efektem deregulacji będzie ułatwienie ich funkcjonowania w środowisku prawnym i instytucjonalnym. Zmiana przepisów ww. ustawy uprości i przyspieszy procesy korporacyjne, ograniczy niepotrzebne formalności, obniży koszty transakcyjne i zwiększy pewność prawa.

Brak odrębnej definicji przedsiębiorcy w ww. ustawie powodował wątpliwości dotyczące interpretacji tego pojęcia. Nie było jasne, czy to pojęcie obejmuje tylko jednoosobową działalność gospodarczą prowadzoną przez osobę fizyczną (interpretacja wąska) czy również działalność prowadzoną przez spółki handlowe, które także są przedsiębiorcami (interpretacja szeroka). Z uwagi na powyższe w art. 2a ust. 3 pkt 14 i art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. c ww. ustawy zostanie doprecyzowane pojęcie przedsiębiorcy przez wskazanie, że chodzi o osobę fizyczną wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą. Skoro zaś nabycie nieruchomości rolnej przez przedsiębiorcę będącego spółką handlową w drodze przekształcenia w inną spółkę handlową nie jest nabyciem (zmienia się tylko forma prawna, por. zasada kontynuacji wynikająca z art. 553 Kodeksu spółek handlowych), nie ma potrzeby obejmowania takich przedsiębiorców wyjątkiem wskazanym w art. 2a ust. 3 pkt 14 ww. ustawy.

Natomiast w przypadku zmiany art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. c doprecyzowanie zmierza do tego, aby było jasne, że prawo nabycia nie przysługuje KOWR w sytuacji, gdy przedsiębiorca będący spółką handlową przekształca się w inną spółkę handlową, gdyż nie dochodzi tutaj do nabycia, lecz znajduje zastosowanie zasada kontynuacji. Służy ono natomiast tylko, gdy takiemu przekształceniu ulega przedsiębiorca będący osobą fizyczną wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą. Zaproponowane zmiany nie wpłyną negatywnie na cele zmienianej ustawy, tj. nie spowodują nadmiernej koncentracji gruntów rolnych i nie przyczynią się do niekorzystnej struktury rolnej w Polsce.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Nie badano.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa	18 jednostek		Zaproponowane zmiany wpłyną na zmniejszenie liczby rozpatrywanych spraw.

Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	Według danych GUS na dzień 31 lipca 2025 r. – 3 814 801 podmiotów (brak danych o podmiotach będących w posiadaniu nieruchomości rolnych)	Usunięcie wątpliwości interpretacyjnych dotyczących pojęcia „przedsiębiorca”.
---	--	---

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt ustawy nie był przedmiotem pre-konsultacji.

W ramach konsultacji publicznych projekt ustawy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 440) oraz ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2232, z późn. zm.), został skonsultowany z:

- 1) Radą Dialogu Społecznego,
- 2) Federacją Związków Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych,
- 3) NSZZ „Solidarność”,
- 4) Związkiem Zawodowym Rolnictwa „Samoobrona”,
- 5) Związkiem Zawodowym Rolników „Ojczyzna”,
- 6) Związkiem Zawodowym Centrum Narodowe Młodych Rolników,
- 7) Związkiem Zawodowym Pracowników Rolnictwa w RP,
- 8) Ogólnopolskim Porozumieniem Związków Zawodowych Rolników i Organizacji Rolniczych,
- 9) Ogólnopolskim Stowarzyszeniem Dzierżawców i Administratorów Nieruchomości Rybackich Skarbu Państwa,
- 10) Związkiem Zawodowym Rolników Rzeczypospolitej „Solidarni”,
- 11) Ogólnopolskim Porozumieniem Związków Zawodowych,
- 12) Związkiem Pracodawców Business Centre Club,
- 13) Związkiem Rzemiosła Polskiego,
- 14) Niezależnym Samorządnym Związkiem Zawodowym Rolników Indywidualnych „Solidarność”,
- 15) Krajowym Związkiem Grup Producentów Rolnych,
- 16) Forum Związków Zawodowych,
- 17) Federacją Branżowych Związków Producentów Rolnych,
- 18) Krajowym Związkiem Rewizyjnym Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych,
- 19) Krajowym Związkiem Rolników, Kółek i Organizacji Rolniczych,
- 20) Pracodawcami Rzeczypospolitej Polskiej,
- 21) Związkiem Zawodowym Rolnictwa i Obszarów Wiejskich „Regiony”,
- 22) Związkiem Zawodowym Wsi i Rolnictwa „Solidarność Wiejska”,
- 23) Polskim Związkiem Zawodowym Rolników,
- 24) Związkiem Przedsiębiorców i Pracodawców,
- 25) Polskim Związkiem Pracodawców-Uslugodawców Rolnych,
- 26) Radą Krajową Federacji Konsumentów,
- 27) Polskim Towarzystwem Rolniczym,
- 28) Krajową Izbą Gospodarczą Komitetem Rolnictwa i Obrotu Rolnego KIG,
- 29) Federacją Związków Kółek i Organizacji Rolniczych RP,
- 30) Biurem Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców,
- 31) Federacją Przedsiębiorców Polskich,
- 32) Konfederacją Lewiatan.

Dobór podmiotów wynika z zakresu regulacji, tj. z jednej strony przedstawiciele przedsiębiorców jako beneficjenci zmian, a z drugiej przedstawiciele rolników jako grupa, dla której zmieniane regulacje powstały.

Konsultacje odbyły się przez rozesłanie projektu ustawy pocztą elektroniczną. Termin na podsumowanie wyników konsultacji wynosił 14 dni od upływu terminu na zgłaszanie uwag.

Mając na uwadze § 40 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.) oraz odrębne przepisy, takie jak ww. ustawa z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych czy ustawa z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców, projekt został skonsultowany z wymienionymi podmiotami w terminie 14 dni.

Projekt ustawy wraz z dokumentami dotyczącymi prac nad tym projektem został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677), oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
Dochody ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Źródła finansowania	Wejście w życie projektowanej regulacji nie spowoduje skutków finansowych dla sektora finansów publicznych.											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Zmniejszenie kosztów operacyjnych KOWR dzięki zmniejszeniu liczby spraw do rozpatrzenia.											

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Projektowana ustawa nie będzie miała wpływu na rodzinę, obywateli oraz na gospodarstwa domowe.						
Niemierzalne	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Wprowadzane zmiany będą miały pozytywny wpływ na sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw. Zmiany te, przez doprecyzowanie pojęcia przedsiębiorcy, ograniczą niepotrzebne formalności, tj. zgłaszanie transakcji, które nie podlegają ustawie. Obniży to tym samym koszty transakcyjne i zwiększy pewność prawa wśród przedsiębiorców.						

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wejście w życie projektu ustawy nie będzie miało wpływu na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.	
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu		
☐ nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☒ nie ☐ nie dotyczy	
☒ zmniejszenie liczby dokumentów ☒ zmniejszenie liczby procedur ☒ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy	
Komentarz: Wejście w życie przepisów projektowanej ustawy pozytywnie wpłynie na działalność przedsiębiorców w obrocie nieruchomościami rolnymi na rynku prywatnym, gdyż wyeliminuje niepewność przedsiębiorcy w zakresie interpretacji przepisów ustawy.		
9. Wpływ na rynek pracy		
Projektowana ustawa nie będzie miała wpływu na rynek pracy.		
10. Wpływ na pozostałe obszary		
☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☐ inne:	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Nie dotyczy – w szczególności nie wpłynie na rozwój regionalny przez koncentrację własności ziemi czy też zmiany struktury własnościowej na terenach wiejskich.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Planowane wykonanie przepisów projektowanej ustawy nastąpi z dniem jej wejścia w życie. Proponuje się, aby przepisy projektowanej ustawy weszły w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Nie ma możliwości ewaluacji efektów z uwagi na brak instrumentów do oceny korzyści wynikających z usunięcia wątpliwości interpretacyjnych.		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		
Brak.		

Raport z konsultacji

(§ 51 regulaminu pracy Rady Ministrów)

1. Omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania:

W ramach konsultacji publicznych, projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego został skierowany w dniu 24 lipca 2025 r. do podmiotów wymienionych w pkt 5 OSR na ich adresy poczty elektronicznej.

Informację o niezgłaszaniu uwag otrzymano od:

Federacji Związków Pracodawców Ochrony Zdrowia „Porozumienie Zielonogórskie”.

Sugestie, propozycje lub uwagi zostały złożone przez:

- 1) Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych,
- 2) Polskie Towarzystwo Rolnicze,
- 3) Krajową Radę Spółdzielczą,
- 4) Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
- 5) SprawdzaMy (prowadzone przez Fundację Wsparcia Przedsiębiorczości),
- 6) Krajową Radę Notarialną,
- 7) Krajową Radę Izby Rolniczych,
- 8) Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych,
- 9) Oddolny Ogólnopolski Protest Rolników.

Tematykę otrzymanych w trakcie konsultacji sugestii, propozycji lub uwag można podzielić na:

- 1) uwagi dotyczące zakresu nowelizowanej ustawy,
- 2) uwagi dotyczące rozszerzenia zakresu nowelizowanej ustawy lub innych ustaw,
- 3) uwagi ogólne.

Ad 1. Uwagi dotyczące zakresu nowelizowanej ustawy zostały zgłoszone przez SprawdzaMy (prowadzone przez Fundację Wsparcia Przedsiębiorczości), Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych, Krajową Radę Spółdzielczą, Polskie Towarzystwo Rolnicze, Krajową Radę Izby Rolniczych, Krajową Radę Notarialną oraz Oddolny Ogólnopolski Protest Rolników.

Propozycje zgłoszone przez SprawdzaMy dotyczące zmiany art. 2a ust. 3 pkt 14 i art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. c nowelizowanej ustawy zostały uwzględnione. Uwzględnienie propozycji zmian wynika z potrzeby doprecyzowania pojęcia „przedsiębiorcy”, aby wyeliminować dotychczasowe wątpliwości interpretacyjne. Natomiast propozycje zmiany art. 3 ust. 5 pkt 1, art. 3b ust. 6 pkt 2 oraz art. 4 ust. 4 pkt 2 nowelizowanej ustawy nie zostały uwzględnione.

Propozycje zmiany przepisów m.in. art. 3 ust. 5 pkt 1, art. 3a ust. 2, art. 3b ust. 6, art. 4 ust. 4 pkt 2 zgłoszone przez Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych nie zostały uwzględnione.

W obu przypadkach nieuwzględnienie propozycji wynika z ponownej analizy projektu ustawy i konsultacji publicznych. Uznano mianowicie, że zbytnie łagodzenie przepisów względem „jednostek należących do tej samej grupy kapitałowej co zbywca” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, z późn. zm.), czy też „jednostki dominującej lub jednostki zależnej w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości, jeżeli nabycie następuje w ramach tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu

przepisów tej ustawy”, może powodować możliwość obchodzenia u.k.u.r. Wykorzystując uprzywilejowaną sytuację tych podmiotów w świetle u.k.u.r., spółki będą mogły np. wchodzić do grupy kapitałowej na krótki okres tylko po to, aby dokonać transakcji, wykorzystując wyłączenie pierwokupu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR). Natomiast rola ustawodawcy polega m.in. na tworzeniu uregulowań, które zapobiegałyby takim przypadkom.

Krajowa Rada Spółdzielcza wskazała, że popiera przyjęty kierunek zmian dotyczący wprowadzenia deregulacji i złożyła propozycję dodania kolejnych przepisów.

Krajowa Rada Notarialna nie ma zastrzeżeń do proponowanego przez projektodawcę rozwiązania mającego służyć doprecyzowaniu pojęcia przedsiębiorcy i złożyła propozycję dodania kolejnych przepisów.

Krajowa Rada Izb Rolniczych oceniła negatywnie proponowane zmiany. Uważa, że projektowana nowelizacja przewidująca m.in. wyłączenie stosowania ustawy w przypadku transakcji dokonywanych w ramach grup kapitałowych oraz doprecyzowanie pojęcia przedsiębiorcy stanowi krok w kierunku osłabienia dotychczasowego systemu ochrony struktury agrarnej w Polsce. Uwaga ta została uwzględniona w zakresie wyłączenia spod prac nad ustawą transakcji dokonywanych w ramach grup kapitałowych. W przypadku doprecyzowania pojęcia przedsiębiorcy uwaga nie została uwzględniona.

Z kolei Polskie Towarzystwo Rolnicze wskazało na faworyzowanie wybranych form działalności gospodarczej, brak realnych korzyści dla większości spółek z o.o. prowadzonych przez rolników indywidualnych, ryzyko koncentracji ziemi i nierówności konkurencyjnej. Propozycja stała się nieaktualna, gdyż zmieniła się treść projektowanej ustawy.

Oddolny Ogólnopolski Protest Rolników wnosi o uszczelnienie przepisów dotyczących obrotu ziemią rolną i sprzeciwia się projektowi ustawy znoszącemu obowiązek uzyskania zgody KOWR na przeniesienie własności, użytkowania wieczystego lub dzierżawy ziemi rolnej w ramach grup kapitałowych. Zmiana ta osłabiłaby kontrolę państwa nad obrotem gruntami rolnymi i otworzyła drogę do omijania prawa pierwokupu KOWR. Uwaga ta została uwzględniona w zakresie wyłączenia spod prac nad ustawą transakcji dokonywanych w ramach grup kapitałowych.

Ad 2. Uwagi dotyczące rozszerzenia zakresu nowelizowanej ustawy zgłosiły: Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych, Polskie Towarzystwo Rolnicze, Krajowa Rada Spółdzielcza, Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Krajowa Rada Notarialna oraz Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych. Ponadto, Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych zgłosił dodatkowo propozycję zmian przepisów w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Propozycje te, nie zostały uwzględnione, gdyż nie dotyczą zakresu nowelizowanej ustawy.

Ad 3. W uwagach ogólnych Krajowa Rada Notarialna zasygnalizowała, aby dla zachowania spójności z regulacjami wprowadzanymi przez art. 1 pkt 2 i pkt 5 lit. b projektu ustawy analogiczne zwolnienie wprowadzić także w ramach art. 3a ust. 2 pkt 9 przez wyraźne wskazanie, że zwolnienie z pierwokupu zachodzi „jeżeli nabycie następuje w ramach tej samej grupy kapitałowej”.

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych zaproponowała dodanie jednoznacznych przepisów intertemporalnych rozstrzygających możliwość zastosowania przepisów projektu ustawy do postępowań przed KOWR, które zostały wszczęte i niezakończone.

W obu przypadkach propozycje są nieaktualne, gdyż zmieniła się treść projektowanej ustawy.

Szczegółowe omówienie uwag zgłoszonych (nieuwzględnionych) w procesie konsultacji publicznych wraz z informacją o stanowisku Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi zostało zamieszczone w **załączniku do raportu z konsultacji – tabelarycznym zestawieniu rozpatrzonych uwag.**

2. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu ustawy z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym:

Projekt ustawy nie podlegał zasięgnięciu opinii, dokonywaniu konsultacji albo uzgodnień z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym z Europejskim Bankiem Centralnym.

3. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku:

Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy w trybie przepisów ustawy o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa.

Lp.	Podmiot	Jednostka redakcyjna / Uzasadnienie / OSR	Uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez MRiRW
1.	Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych	Propozycja dodania kolejnych przepisów	Treść poprawek w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego: 1) w art. 2a ust 3 punkt 1 lit. h) nadaje się nowe brzmienie o treści: „spółdzielnie produkcji rolnej,”. 2) w art. 5 nadaje się następującą treść: Art. 5. 1. Za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne: 1) prowadzone przez rolnika indywidualnego lub osoby fizyczne w ramach rolniczej spółdzielni produkcyjnej oraz 2) w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha, a w przypadku gospodarstwa rolnego prowadzonego przez osoby fizyczne w ramach rolniczej spółdzielni produkcyjnej nie większa niż 300 ha w przeliczeniu na jednego członka. 2. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych rolników indywidualnych, o której mowa w ust. 1 pkt 2, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności. 3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do ustalania powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współposiadania samoistnego oraz współposiadania na podstawie użytkowania wieczystego lub na podstawie umowy dzierżawy. 4. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych gospodarstwa rolnego prowadzonego przez osoby fizyczne w ramach rolniczej spółdzielni produkcyjnej stosuje się iloraz ogólnej powierzchni nieruchomości rolnych stanowiących własność spółdzielni do liczby członków spółdzielni zgodnie ze stanem ujawnionym w rejestrze członków prowadzonym zgodnie z art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze na dzień złożenia wniosku.	Propozycja nieuwzględniona – nie dotyczy zakresu projektu deregulacyjnego
2.	Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych	Propozycja dodania kolejnych przepisów w ustawie o	Treść poprawek w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa:	Propozycja nieuwzględniona –

	Spółdzielni Produkcyjnych	gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa	1) w art. 28a ust. 2 dodaje się pkt 3 o treści: „w przypadku rolniczych spółdzielni produkcyjnych bierze się pod uwagę iloraz powierzchni nieruchomości rolnych stanowiących własność spółdzielni do liczby członków spółdzielni zgodnie ze stanem ujawnionym w rejestrze członków prowadzonym zgodnie z art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze na dzień złożenia wniosku.” 2) w art. 29 ust. 3b dodaje się pkt 8 o treści: „rolnicze spółdzielnie produkcyjne nie będące w likwidacji, których łączna powierzchnia nieruchomości rolnych stanowiących własność spółdzielni jest nie większa niż 300 ha w przeliczeniu na 1 członka spółdzielni. 3) w art. 29 dodaje się pkt o treści: „w przypadku rolniczej spółdzielni produkcyjnej dopuszczonej do obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa według zasad z art. 28a i art. 29 maksymalna ilość użytków rolnych podlegająca sprzedaży nie może przekraczać więcej niż 300 ha w ciągu pięciu następujących po sobie lat.	dotyczy zakresu innej ustawy
3.	Polskie Towarzystwo Rolnicze	Propozycja dodania kolejnych przepisów	Treść propozycji: 1) rozszerzenie katalogu uprzywilejowanych podmiotów także o spółki z o.o. prowadzone przez rolników indywidualnych, nawet jeśli nie powstały z przekształcenia JDG, 2) wprowadzenie zabezpieczeń przed koncentracją ziemi przez grupy kapitałowe, 3) zachowanie zasad równego traktowania wszystkich gospodarstw, niezależnie od wybranej formy organizacyjnej.	Propozycja nieuwzględniona – nie dotyczy zakresu projektu deregulacyjnego
4.	Polskie Towarzystwo Rolnicze	Uwaga do nowelizowanej ustawy	Wskazanie na faworyzowanie wybranych form działalności gospodarczej, brak realnych korzyści dla większości spółek z o.o. prowadzonych przez rolników indywidualnych, ryzyko koncentracji ziemi i nierówności konkurencyjnej.	Propozycja nieaktualna. Zmieniła się treść projektowanej ustawy
5.	Krajowa Rada Spółdzielcza	Propozycja dodania kolejnych przepisów	KRS wnioskuję o rozszerzenie deregulacji o obrót nieruchomościami w zakresie działania rolniczych spółdzielni produkcyjnych w taki sposób, aby spółdzielnia RSP mogła kupić grunty rolne od członka tej spółdzielni, bez konieczności uzyskiwania zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Spółdzielnia RSP wspólnie prowadzi gospodarstwo rolne na wniesionych do spółdzielni gruntach rolnych – członkowie wspólnie użytkują grunty rolne. W przypadku wycofania wkładu gruntowego przez członka spółdzielni RSP, który chce następnie te grunty sprzedać, przy braku zgody Dyrektora Generalnego KOWR na zakup tych gruntów przez spółdzielnię, zaburzona zostaje ekonomika prowadzenia wspólnego gospodarstwa rolnego w w/w spółdzielni RSP. Składany wniosek wpisuje się w zaproponowany zakres deregulacji ustawy. Dotyczy obrotu	Propozycja nieuwzględniona – nie dotyczy zakresu projektu deregulacyjnego

			gruntami rolnymi między spółdzielnią i członkiem tej spółdzielni (jej współwłaścicielem).	
6.	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.	Propozycja zmiany: art. 4 ust. 6 i 7	Propozycja zmian przepisów ustawy, których celem jest eliminacja barier napotykaných przez przedsiębiorstwa przeprowadzające oferty publiczne akcji zarówno w przypadku debiutantów giełdowych, jak i spółek już notowanych. Propozycje te stanowią odpowiedź na konkretne problemy sygnalizowane Giełdzie przez emitentów oraz uczestników rynku kapitałowego.	Propozycja nieuwzględniona – nie dotyczy zakresu projektu deregulacyjnego
7.	Krajowa Rada Notarialna	Propozycja zmiany: art. 2a ust. 3 pkt 1a), art. 2b ust. 4 pkt 3, art. 3a ust. 1, art. 3b ust. 1, art. 3c ust. 1, art. 4 ust. 6 pkt 1, art. 4 ust. 7 pkt 1, art. 7 ust. 5 pkt 1, art. 7 ust. 6, art. 2 pkt 5, art. 2 pkt 1	Krajowa Rada Notarialna wskazuje na konieczność eliminacji niespójności w zakresie sposobu określenia norm obszarowych, od których uzależnione jest stosowanie ustawy lub jej poszczególnych instrumentów, a także w zakresie uwzględniania na tym polu aktów o charakterze planistycznym. Sugeruje dokonanie ujednolicenia sposobu działania ustawy przez przesądzenie, że decydujące dla kwalifikacji nieruchomości pod określone obszarowo zwolnienia od stosowania ustawy lub jej instrumentów jest powierzchnia faktycznie rolnej substancji danej nieruchomości, to jest użytków rolnych, niezależnie od tego jaka jest ogólna powierzchnia nieruchomości. Wobec tego, art. 2a ust. 3 pkt 1a) u.k.u.r. powinien przyjąć brzmienie: „w których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 1 ha”. Analogiczne zmiany niezbędne byłyby w ramach art. 2b ust. 4 pkt 3 u.k.u.r. (proponowane brzmienie: „w których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 1 ha. jeżeli w dniu nabycia była położona w granicach administracyjnych miasta”), a także art. 3a ust. 1, art. 3b ust. 1, art. 3c ust. 1, art. 4 ust. 6 pkt 1, art. 4 ust. 7 pkt 1 u.k.u.r. (w tych wypadkach, dotyczących obrotu prawnośpółkowego, należałoby wskazać, że istotne jest aby spółki, do których odnoszą się te przepisy były właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej, w której powierzchnia użytków rolnych wynosi co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni użytków rolnych wynoszącej co najmniej 5 ha). W ślad za proponowanymi zmianami powinno pójść odniesienie się do użytków rolnych także w art. 7 ust. 5 pkt 1 u.k.u.r. oraz w art. 7 ust. 6 u.k.u.r., aby doprecyzować, że to łączna powierzchnia użytków rolnych (a nie ogólna powierzchnia nieruchomości) ma być objęta oświadczeniami pod rygorem odpowiedzialności karnej składanymi przez nabywców nieruchomości rolnych (co będzie współgrać z art. 5 i 6 ustawy, który wskazuje, że to właśnie powierzchnia użytków rolnych nieprzekraczająca 300 ha. a nie ogólna powierzchnia nieruchomości, jest istotna z perspektywy uznania, czy nie dochodzi do nadmiernej koncentracji gruntów i tym samym utraty przez rolnika indywidualnego jego statusu).	Propozycja nieuwzględniona – nie dotyczy zakresu projektu deregulacyjnego

			Odpowiednią metodą uwzględnienia planów zagospodarowania przestrzennego w kontekście normy obszarowej, analogicznie jak ma to miejsce przy ocenie nieruchomości „wedle użytków” z perspektywy art. 1a pkt 1 lit. b) u.k.u.r., mogłaby być regulacja, która w art. 2 pkt 5 u.k.u.r. definiującym użytki rolne, wskazywałaby że ilekroć w ustawie mowa jest o „użytkach rolnych” – „należy przez to rozumieć grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami, z wyłączeniem wchodzących w skład nieruchomości rolnych gruntów położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne”. Wydaje się również zasadnym zasugerowanie rozważenia, aby powrócić do powszechnej w latach 2003–2016 praktyki stosowania ustawy, według której w braku planu zagospodarowania przestrzennego jego rolę realizowała także ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Dlatego też warto zasugerować, aby w art. 2 pkt 1 u.k.u.r. dokonać modyfikacji wskazującej, że nieruchomościami rolnymi są nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego lub ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne. analogicznie należałoby zmienić postulowaną w nim korektę art. 2 pkt 5 u.k.u.r. (aby również tam nawiązać nie tylko do planów zagospodarowania przestrzennego, ale również do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu).	
8.	Krajowa Rada Notarialna	Uwaga ogólna	W kontekście proponowanego w art. 1 pkt 3) noweli przyjęcia art. 3a ust. 2 pkt 9) u.k.u.r. z perspektyw technicznej, celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości, można zaproponować – dla zachowania spójności z regulacjami wprowadzanymi przez art. 1 pkt 2) oraz pkt 5) lit. b) projektu (gdzie wskazano wyraźnie „...jeżeli nabycie następuje w ramach tej samej grupy kapitałowej...”) – analogiczne skomponowanie zwolnienia także w ramach art. 3a ust. 2 pkt 9) u.k.u.r. poprzez wyraźne wskazanie, że zwolnienie z pierwokupu zachodzi „jeżeli nabycie następuje w ramach tej samej grupy kapitałowej”, względnie „jeżeli sprzedaż następuje w ramach tej samej grupy kapitałowej”.	Propozycja nieuwzględniona. Utrata aktualności na skutek zmiany treści projektowanej ustawy

9.	Krajowa Rada Izb Rolniczych	Uwaga do nowelizowanej ustawy	Krajowa Rada Izb Rolniczych nie może ocenić pozytywnie proponowanych zmian. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego ma kluczowe znaczenie dla ochrony gospodarstw rodzinnych i przeciwdziałania nadmiernej koncentracji ziemi. Tymczasem projektowane zmiany de facto otwierają furtkę do cichej koncentracji gruntów przez duże podmioty korporacyjne, z pominięciem nadzoru Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR) i z wyłączeniem prawa pierwokupu przysługującego rolnikom indywidualnym. Proponowane obecnie zmiany mają charakter cząstkowy i stwarzają poważne ryzyko destabilizacji rynku gruntów rolnych w Polsce. Z tego względu wnosimy o odstąpienie od prac nad projektem w obecnym kształcie i rozpoczęcie szerokich, transparentnych konsultacji nad całościową reformą ustroju rolnego.	Uwaga ta nie została uwzględniona w zakresie wyłączenia spod prac nad ustawą doprecyzowania pojęcia przedsiębiorcy. Doprecyzowanie pojęcia przedsiębiorcy nie ma żadnego wpływu na dla ochrony gospodarstw rodzinnych i przeciwdziałania nadmiernej koncentracji ziemi.
10.	SprawdzaMy – (prowadzone przez Fundację Wsparcia Przedsiębiorczości)	Propozycja zmiany: art. 3 ust. 5 pkt 1, art. 3a ust. 2, art. 3b ust. 6, art. 4 ust. 4 pkt 2	Treść propozycji: 1) w art. 3 w ust. 5 w pkt 1 w lit. h średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. i w brzmieniu: „i) jednostka należąca do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, 295 i 1598 oraz z 2024 r. poz. 619, 1685 i 1863),”; 2) w art. 3a w ust. 2 w pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu: „9) udziałów i akcji pomiędzy jednostkami należącymi do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.”; 3) w art. 3b w ust. 6 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu: „3) zamiast dotychczasowego współnika, współnikiem staje się jednostka należąca do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości albo nowym współnikiem staje się jednostka należąca do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.”; 4) w art. 4 ust. 4 w pkt 2 w lit. m średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. n w brzmieniu: „n) przez jednostkę należąca do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów	Propozycja nieuwzględniona. Takie łagodzenie przepisów względem jednostek należących do tej samej grupy kapitałowej mogłoby powodować możliwość obchodzenia przepisów u.k.u.r. Wykorzystując uprzywilejowaną sytuację tych podmiotów w świetle u.k.u.r., spółki będą mogły np. wchodzić do grupy kapitałowej na krótki okres, tylko po to aby dokonać transakcji wykorzystując wyłączenie pierwokupu Krajowego Ośrodka

			ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości,;”.	Wsparcia Rolnictwa. Ponadto, definicja „jednostki dominującej” na gruncie ustawy o rachunkowości ma charakter otwarty (zawiera zwrot „w szczególności”), co może prowadzić do niejasności w ich interpretacji na gruncie przepisów u.k.u.r.
110.	Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych	Propozycja zmiany: art. 3 ust. 5 pkt 1, art.3a ust. 2, art. 3b ust. 6, art. 4 ust. 4 pkt 2	Propozycja polega na wprowadzeniu definicji jednostki dominującej i jednostki zależnej z ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów („UoKK”), względnie z ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeksu spółek handlowych („KSH”) handlowych („KSH”) – zamiast definicji jednostki dominującej i jednostki zależnej z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („UoR”). Propozycja, aby zwroty „jednostka dominująca lub jednostka zależna w rozumieniu przepisów UoR, jeżeli nabycie następuje w ramach tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów tej ustawy” zastąpić odpowiednio zwrotami „podmiot należący do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów UoKK”. Uwagę, zwraca się na to, że zgodnie z UoR „jednostką dominującą” nie może być spółka zagraniczna (a tym samym wyłączone z zakresu nowelizacji będą tzw. faktyczne grupy kapitałowe, w których spółki polskiego prawa handlowego są zależne od podmiotów zagranicznych). Jednocześnie szereg procesów reorganizacyjnych wewnątrzgrupowych dotyczy spółek powiązanych w ramach grupy (np. spółek–siostr) – procesy takie nie są objęte uproszczeniami na gruncie aktualnego brzmienia projektu. Wydaje się, że	Propozycja nieaktualna na skutek zmiany projektu.

			spełnienie celu deregulacyjnego projektu wymaga, aby takie procesy również uwzględnić. Przepisy UKUR, ze względu na fakt, że stosowane są pod rygorem nieważności nabycia lub zbycia często najbardziej wartościowych aktywów spółek, wymagają precyzji i jasności. Alternatywnie można rozważyć posłużenie się definicjami „spółki dominującej” oraz „spółki zależnej” na gruncie przepisów KSH. Potencjalnie możliwe byłoby też zastosowanie definicji „grupy spółek” na gruncie KSH. Z jednej strony mogłoby to zwiększyć pewność obrotu i zapobiec instrumentalnemu wykorzystywaniu wyjątków wprowadzonych na mocy projektu (uczestnictwo w grupie spółek wymaga ujawnienia w KRS – takie ujawnienie będzie stanowiło pośrednią gwarancję, że nie doszło do chwilowego czy pozornego stworzenia relacji pomiędzy spółkami, tylko w celu uzyskania zwolnienia na gruncie UKUR). Z drugiej jednak strony – zastosowanie takiego rozwiązania mogłoby istotnie ograniczyć krąg podmiotów, które realnie mogą odczuć pozytywne skutki nowelizacji.	
12.	Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych	Propozycja dodania kolejnych przepisów	Propozycja wyłączenia wymogu uzyskania zgody KOWR dla transakcji wewnątrzgrupowych, tj. transakcji nabycia nieruchomości przez spółkę uczestniczącą w tej samej grupie spółek w rozumieniu KSH, do której należy spółka zbywająca (względnie w grupie kapitałowej w rozumieniu UOKK – w zależności od ostatecznie przyjętego kręgu podmiotów podlegających wyjątkowi). Projekt odnosi się do wyłączenia pierwokupu KOWR na nieruchomościach, ale nie do wyłączenia wymogu uzyskania zgody KOWR. Zmiana pozwalająca na zbycie nieruchomości wewnątrz grupy spółek bez potrzeby przeprowadzania postępowania administracyjnego odciaży KOWR, eliminując jego udział w transakcjach niemających znaczenia dla struktury własnościowej ziemi rolnej.	Propozycja nieuwzględniona – nie dotyczy zakresu projektu deregulacyjnego
13.	Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych	Propozycja zmiany art. 4 ust. 6 i 7	Projekt przewiduje ograniczenie prawa nabycia KOWR w przypadku transakcji dotyczących nieruchomości rolnych w ramach grup kapitałowych (art. 4 ust. 4 pkt	Propozycja nieaktualna na skutek zmiany projektu

			2), tj. w przypadku nabycia nieruchomości rolnej przez jednostkę dominującą lub zależną w rozumieniu UoR. Należy zwrócić uwagę, że, o ile zmiana jest jak najbardziej zasadna, modyfikacji podlega wyłącznie art. 4 ust. 4 pkt 2 UKUR, który odnosi się do wyjątków dotyczących nabycia nieruchomości i nie adresuje kwestii nabycia udziałów lub akcji w spółce, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnych o powierzchni co najmniej 5ha (tj. sytuacji, w których nie dochodzi do nabycia nieruchomości. Aspekt ten jest uregulowany w art. 4 ust. 6 i ust. 7 UKUR, które nie podlegają modyfikacji w ramach Projektu.) Opierając się na literalnym brzmieniu przepisu, nie wydaje się, aby możliwe było zastosowanie art. 4 ust. 4 pkt UKUR <i>per analogiam</i> do sytuacji nabycia udziałów lub akcji, jako że aktualnie w treści art. 4 ust. 6 UKUR zawarte są wprost odniesienia do norm opisanych w innych przepisach, które należy stosować odpowiednio. W praktyce oznacza to, że jakiekolwiek transakcje nabycia udziałów lub akcji w spółce, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5ha, nadal będą obwarowane prawem nabycia KOWR. Biorąc pod uwagę deregulacyjny cel Projektu oraz charakter pozostałych zmian, brak modyfikacji w tym zakresie wydaje się być nieuzasadniony, w szczególności w związku z faktem, że wiele procesów ma charakter jedynie wewnątrzgrupowy (w szczególności nabycie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym przez dotychczasowego wspólnika/akcjonariusza lub przez wspólnika/akcjonariusza należącego do tej samej grupy kapitałowej; dotyczy to również sytuacji, gdy wspólnikiem spółki jest osoba fizyczna – zmiana liczby udziałów/akcji bez zmiany składu wspólników/akcjonariatu w żaden sposób nie wpływa bowiem na status nieruchomości rolnej). Brak modyfikacji art. 4 ust. 6 i odpowiednio ust. 7 UKUR może prowadzić do niejednoznaczności interpretacyjnych i konieczności zastosowania prawa nabycia przez KOWR w takich przypadkach, co stanowiłoby niekonsekwentne podejście	
--	--	--	--	--

			organu do tematu reorganizacji kapitałowych prowadzonych w ramach grup kapitałowych.	
14.	Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych	Propozycja zmiany art. 2b ust. 4	Zachowanie spójności systemowej oraz spełnienie celu deregulacyjnego projektu wymaga, aby obowiązki dotyczące nabywcy/dzierżawcy nieruchomości rolnej zostały wyłączone również względem tych nabywców/dzierżawców, którzy są podmiotami wyłączonymi spod ograniczeń UKUR na mocy projektu (tj. na gruncie obecnego brzmienia projektu – <i>jednostek dominujących i zależnych w rozumieniu przepisów UoR, jeżeli nabycie następuje w ramach tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów tej ustawy</i> lub ich odpowiedników w przypadku zastosowania innej definicji). Należy zatem dodać odpowiedni wyjątek w art. 2b ust. 4.	Propozycja nieuwzględniona – nie dotyczy zakresu projektu deregulacyjnego
15.	Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych	Propozycja dodania kolejnych przepisów	Proponowane zmiany nie obejmują swoim zakresem osób fizycznych niebędących osobami bliskimi, które nabywają udziały lub akcje w spółkach, które są od nich zależne i posiadających nieruchomości rolne o powierzchni co najmniej 5 ha (np. na skutek umowy sprzedaży udziałów), co oznaczałoby, że osoby takie nadal podlegają ograniczeniom wynikającym z UKUR. Definicje jednostki zależnej i jednostki dominującej w rozumieniu UoR dotyczą wyłącznie spółek prawa handlowego oraz przedsiębiorstw państwowych lub podmiotów zagranicznych i nie obejmują osób fizycznych (przy czym UoR traktuje jako „jednostki” tylko niektóre osoby fizyczne spełniające określone warunki z UoR). Projekt w szczególności nie obejmuje grup kapitałowych, w których podmiotem dominującym jest osoba fizyczna (w tym nieprowadząca działalności gospodarczej). Wydaje się, że również takie przypadki powinny zostać uwzględnione (np. poprzez użycie definicji „grupy kapitałowej” na gruncie UOKK). Wątpliwości budzi również brak wyraźnego odniesienia do fundacji rodzinnych, które coraz częściej są wykorzystywane jako wehikuły inwestycyjne i sukcesyjne. W praktyce fundacje rodzinne mogą posiadać udziały w spółkach kapitałowych, które z kolei są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych. Aktualne brzmienie projektu wyklucza możliwość reorganizacji bez udziału KOWR chociażby pomiędzy spółkami zależnymi od fundacji rodzinnej a tą	Propozycja nieuwzględniona – nie dotyczy zakresu projektu deregulacyjnego

			fundacją rodzinną, co dyskryminuje fundację rodzinną jako uczestnika obrotu (zwłaszcza, że w katalogu dozwolonej działalności fundacji rodzinnej znajduje się prowadzenie określonej działalności rolniczej).	
16.	Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych	Uwaga ogólna	Proponujemy dodanie jednoznacznych przepisów intertemporalnych rozstrzygających możliwość zastosowania przepisów projektu do toczących się spraw dotyczących: 1) wykonania prawa pierwokupu lub nabycia, o których mowa w art. 3 i art. 3a albo realizacji uprawnienia KOWR do nabycia nieruchomości rolnych lub udziałów i akcji, o którym mowa w art. 3b i art. 4; 2) wydania zgody KOWR na nabycie nieruchomości, o których mowa w art. 2a ust. 4 i art. 2b ust 3. Z uwagi na charakter przepisów projektu, optymalnym rozwiązaniem będzie zastosowanie nowych przepisów w wyżej wskazanych sytuacjach, w których KOWR nie skorzystał z przysługujących mu uprawnień bądź które nie zostały zakończone przed wejściem w życie Projektu.	Propozycja nieaktualna Zmieniła się treść projektowanej ustawy