



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 21 listopada 2024 r.
znak sprawy: DNI.mr.058.25.2024

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 5866 Pana Posła Czesława Hoca „w sprawie bardzo niepokojących i bulwersujących polskich rolników, w tym młodych rolników kwestii dysponowania zasobami Własności Rolnej Skarbu Państwa (WRSP) w powiecie drawskim i choszczeńskim przez OT KOWR w Koszalinie i Szczecinie.”

Szanowny Panie Marszałku,

odpowiadając na ww. interpelację, uprzejmie informuję, co następuje.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (powoływany dalej jako „KOWR”), rozdysponowuje nieruchomości rolne Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (powoływanego dalej jako „ZWRSP”) przez Oddziały Terenowe według regulacji określonych w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 589, z późn. zm.). W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382), podmioty, które dzierżawiły łącznie ponad 428,5714 ha (na dzień wejścia w życie ustawy, to jest na dzień 3 grudnia 2011 r.), zostały zobowiązane do wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych dzierżawionych z ZWRSP. W związku z powyższym, ówczesna Agencja Nieruchomości Rolnych (powoływana dalej jako „ANR”), w odniesieniu do ww. dzierżawców zobligowana została przez ustawodawcę w terminie do dnia 3 czerwca 2012 r. przedstawić im w formie pisemnego zawiadomienia propozycje

działek (części działek) do wyłączenia w ramach 30% powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem dzierżawy.

Warto w tym miejscu podkreślić, że przepisy art. 4 ustawy z 2011 r. stanowił o pojedynczej umowie dzierżawy (*„Jeżeli umowa dzierżawy zawarta przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, (...) nie zawiera postanowienia o możliwości wyłączenia, o którym mowa w art. 38 ust. 1a ustawy, (...), Agencja Nieruchomości Rolnych, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, przedstawi dzierżawcom, w formie pisemnego zawiadomienia, propozycję dokonania zmian tej umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.”*), zatem ówczesna ANR była zobowiązana zaproponować warunki wyłączenia nieruchomości w odniesieniu do każdej umowy odrębnie, nawet jeśli z danym podmiotem zawarto kilka umów dzierżawy. W efekcie, odrzucenie przez dany podmiot propozycji zmian konkretnej umowy dzierżawy skutkuje utratą uprawnienia do przedłużenia dzierżawy jedynie w stosunku do tej umowy, a nie w odniesieniu do wszystkich umów, które łączyły dany podmiot z ANR.

Ad 1, 2 i 3) Należy zauważyć, że spółka Poldanor S.A. (obecnie Goodvalley Agro S.A.), z uwagi na wielkość dzierżawionego areалу, podlegała pod działanie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. Spółka nie przyjęła zaproponowanych tzw. „wyłączeń 30%” m.in. w stosunku do umowy dzierżawy z dnia 25 lutego 1994 r., obejmującej grunty położone na terenie Gminy Kalisz Pomorski, w Powiecie drawskim, której termin zakończenia upłynął w lutym 2024 r. W związku z tym spółka pozbawiła się możliwości przedłużenia tej umowy oraz możliwości zakupu dzierżawionych nieruchomości w ramach pierwszeństwa w nabyciu. Oddział Terenowy KOWR w Koszalinie wyraził zgodę na przesunięcie terminu wydania ww. nieruchomości do dnia 1 października 2025 r., w stosunku do działek, na bazie których KOWR planuje utworzenie ośrodka produkcji rolniczej (powoływanego dalej jako „OPR”). Natomiast pozostałe grunty, które obejmowała ww. umowa dzierżawy zostały wydane przez spółkę w dniu 30 września 2024 r., w związku ze zgodą OT KOWR na przesunięcie terminu ich wydania do zakończenia zbiorów. W tym miejscu należy zaznaczyć, że czynność polegająca na przesunięciu przez KOWR terminu wydania nieruchomości ZWRSP przez jej byłego dzierżawcę, nie stanowi przedłużenia umowy dzierżawy w rozumieniu art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

i nie powoduje ustalenia nowych warunków dzierżawy. Okres przesunięcia terminu wydania nieruchomości jest indywidualnie ustalany dla poszczególnych nieruchomości objętych umowami dzierżawy, po szczegółowej analizie sytuacji danego dzierżawcy. Stosownie do wewnętrznych regulacji obowiązujących w KOWR, wynikających z zarządzenia nr 104/2023/Z z dnia 30 listopada 2023 r. Dyrektora Generalnego KOWR w sprawie wprowadzenia „Wytycznych w sprawie wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”, ze zmianami wprowadzonym zarządzeniem nr 18/2024/Z, istnieje możliwość przesunięcia terminu wydania nieruchomości rolnych z wygaśniętej umowy dzierżawy w szczególnie uzasadnionych przypadkach (np. wynikających ze skali i rodzaju produkcji) na okres, nie dłuższy niż łącznie 24 miesiące od daty wygaśnięcia umowy dzierżawy. Jak wynika z przyjętej przez KOWR praktyki, przesunięcie terminu wydania gruntów z wygasających umów dzierżawy, wiąże się z jednoczesnym warunkiem wydania części gruntów rolnych ZWRSP. Przejmowane w ten sposób grunty są na bieżąco przygotowywane przez OT KOWR do ich rozdysponowania.

KOWR realizuje cele zapisane w art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, tj. w pierwszej kolejności poprawę struktury powierzchniowej gospodarstw rodzinnych przy zachowaniu dbałości o powierzony majątek Skarbu Państwa, tak aby nie doszło do jego pogorszenia. Mając powyższe na względzie, KOWR na bieżąco podejmuje szereg działań restrukturyzacyjnych zmierzających do rozdysponowania gruntów powracających po wygaśnięciu umów dzierżawy w pierwszej kolejności na rzecz rolników indywidualnych w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na powiększenie ich gospodarstw rodzinnych. W związku z tym zdecydowana większość nieruchomości rolnych, objętych umowami, które nie mogą zostać wydłużone ze względów formalno-prawnych (a zatem nie tylko ze względu na brak tzw. „wyłączeń 30%” na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 r.) trafi w ich ręce. Dlatego też Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie widzi potrzeby przeprowadzania kontroli, o której mowa w interpelacji Pana Posła.

Ad 4) Sposób rozdysponowania gruntów na danym terenie jest ustalany przez KOWR najczęściej w drodze konsultacji społecznych ze środowiskiem rolniczym, w tym organizacjami reprezentującymi rolników i radą społeczną działającą przy każdym OT KOWR. W tym miejscu należy zaznaczyć, że w celu uspołecznienia

procesu gospodarowania mieniem ZWRSP powołane zostały rady społeczne działające przy OT KOWR, które są gremium doradczym i opiniującym dla dyrektora danego OT KOWR. Zasady powoływania rad, ich skład i kadencja oraz sposób zwoływania posiedzeń, tryb pracy i podejmowanie ustaleń przez rady określa regulamin, wprowadzony zarządzeniem Nr 21/2018/Z Dyrektora Generalnego KOWR. Wprowadzenie tego regulaminu miało na celu przede wszystkim ujednolicenie w skali całego kraju funkcjonowania rad społecznych, w skład których wchodzi dwóch przedstawicieli izby rolniczej oraz przedstawiciele organizacji rolniczych funkcjonujących na terenie działania danego OT. Opinie rady społecznej są brane pod uwagę w procesie gospodarowania mieniem ZWRSP przez OT KOWR, jednak ostateczna decyzję w tym zakresie podejmuje KOWR.

Ad 5) Dla nieruchomości zabudowanych o dużych powierzchniach OT KOWR opracowuje programy wtórnej restrukturyzacji. Po opracowaniu przez OT KOWR takiego programu, wszelkie informacje w tym zakresie są ogłaszane publicznie, tak aby dotarły do jak największego grona rolników.

W związku z koniecznością restrukturyzacji i ponownego rozdysponowania gruntów pochodzących z umów dzierżawy zawartych przez spółkę Goodvalley Agro S.A. z KOWR, w OT KOWR w Koszalinie została utworzona komisja w celu opracowania koncepcji dalszego zagospodarowania gruntów będących przedmiotem umów zawartych ze spółką. W związku z tym planowane jest utworzenie dwóch OPR na terenie działania OT KOWR w Koszalinie, na części nieruchomości użytkowanych przez spółkę.

Pomimo, iż głównym nurtem rozdysponowania gruntów ZWRSP, w szczególności powracających do ponownego rozdysponowania z wygasłych umów, są przetargi ograniczone do rolników indywidualnych powiększających swoje gospodarstwa, to jednak nie wszystkie duże, zabudowane nieruchomości mogą być podzielone na mniejsze działki i odrębnie rozdysponowane. Na podstawie art. 24b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, KOWR może za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi przeznaczyć do zagospodarowania nieruchomości zabudowane, tzw. „OPR”, w szczególności tam gdzie obecni dzierżawcy prowadzą produkcję zwierzęcą. OPR jest to nieruchomość, która wraz z innymi składnikami mienia stanowi zorganizowaną całość gospodarczą, o powierzchni większej niż 50 ha, której podział byłby nieuzasadniony ekonomicznie.

Powierzchnia gruntów rolnych jest dostosowywana do profilu produkcji przewidzianego dla budynków gospodarczych w taki sposób, aby budynki gospodarcze mogły być wykorzystane do działalności rolniczej. OPR mogą zostać utworzone na nieruchomościach ZWRSP, m.in. które są obecnie przedmiotem umów dzierżawy, a ze względów formalno-prawnych nie mogą zostać wydłużone. Jeżeli obecny dzierżawca wywiązuje się z zobowiązań wynikających z umowy, istnieje możliwość zorganizowania przetargu ofert pisemnych albo publicznego przetargu ustnego na OPR przed planowanym przejściem nieruchomości przez KOWR od obecnego dzierżawcy. Wcześniejsze zorganizowanie przetargu na OPR ma na celu umożliwienie:

- 1) kontynuowania produkcji, niewygaszania i niezmnieszenia istniejącej produkcji zwierzęcej oraz specjalistycznej produkcji roślinnej,
- 2) utrzymania dotychczasowych miejsc pracy,
- 3) wykorzystania poniesionych dotychczas nakładów inwestycyjnych,
- 4) utrzymania stabilnych wpływów podatków do budżetów gmin, w których funkcjonują gospodarstwa i przedsiębiorstwa bazujące na dzierżawie nieruchomości od Skarbu Państwa,
- 5) utrzymania lokalnych i regionalnych funkcji gospodarczych i społecznych realizowanych przez duże gospodarstwa, w tym więzi kooperacyjnych z innymi lokalnymi przedsiębiorcami i rolnikami.

Okres ten ma umożliwić właściwe i sprawne przekazanie nieruchomości nowemu dzierżawcy wyłonionemu w przetargu, w tym ewentualne przejście pracowników w trybie przepisów Kodeksu pracy, nabycie majątku obrotowego, w tym inwentarza żywego, produkcji w toku, maszyn i urządzeń, bezkolizyjne przejście niezbędnych pozwoleń produkcyjnych i środowiskowych lub ich uzyskanie, w celu niezakłóconej kontynuacji produkcji, skuteczne przejście przez dzierżawcę umów związanych z funkcjonowaniem nowo utworzonego OPR.

Niemniej jednak do utworzenia OPR na nieruchomościach ZWRSP, zgodnie z ustawą z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, wymagana jest zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W związku z tym dyrektor danego OT KOWR występuje do Dyrektora Generalnego KOWR o to, aby organ ten wystąpił następnie z wnioskiem o uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na utworzenie OPR. Do Dyrektora Generalnego KOWR wpłynął

wniosek o utworzenie OPR Giżyno na łączną powierzchnię 621,7988 ha na gruntach obecnie użytkowanych przez spółkę Goodvalley Agro S.A., który jest aktualnie rozpatrywany w Centrali KOWR. W tym miejscu należy zaznaczyć, że proponowana powierzchnia gruntów, która obejmie planowany do utworzenia OPR, wiąże się ściśle z intensywnością oraz wielkością prowadzonej obecnie produkcji zwierzęcej w ośrodku gospodarczym, na bazie którego będzie tworzony OPR.

Warto dodać, że zgodnie z art. 24b ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, KOWR zawiera umowę dzierżawy ośrodka produkcji rolniczej po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych albo publicznego przetargu ustnego. W przetargu tym uczestniczyć może osoba fizyczna lub prawna, która:

- 1) nie ma zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec KOWR, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, a w szczególności nie zalega z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskała przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
- 2) nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwo umyślne określone w rozdziale XXII lub XXXVI Kodeksu karnego albo przestępstwo umyślne określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt, a w przypadku osoby prawnej żaden z członków organu zarządzającego ani nadzorczego nie został skazany prawomocnym wyrokiem za te przestępstwa.

Natomiast w myśl art. 24b ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w przetargach tych, nie mogą uczestniczyć osoby fizyczne lub prawne, które władają lub władają nieruchomościami ZWRSP bez tytułu prawnego i mimo wezwania KOWR nieruchomości tych nie opuściły albo podmioty, w których są współnikami bądź w organach których uczestniczą osoby, które władają lub władają nieruchomościami ZWRSP bez tytułu prawnego i mimo wezwania KOWR nieruchomości tych nie opuściły. Zatem nie ma przeszkód prawnych aby osoba fizyczna posiadająca status

rolnika indywidualnego, jeśli spełnia powyższe kryteria, wzięła udział w przetargu na dzierżawę OPR.

Ad 6, 7 i 8) Odnosząc się do wydłużenia okresu obowiązywania umowy dzierżawy nieruchomości rolnej położonej na terenie Gminy Drawno, w Powiecie choszczeńskim, woj. zachodniopomorskie, należy zauważyć, że na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, KOWR może przedłużać umowy dzierżawy, w przypadku gdy dotychczasowy dzierżawca złoży w terminie nie późniejszym niż 3 miesiące przed wygaśnięciem umowy oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z KOWR. Zgodnie z regulacjami obowiązującymi w KOWR, w przypadku nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 500 ha dyrektor OT KOWR jest zobowiązany uzyskać szczególne pełnomocnictwo Dyrektora Generalnego KOWR na wydłużenie terminu obowiązywania okresu dzierżawy.

Mając na uwadze zbliżający się termin wygaśnięcia umowy dzierżawy ww. nieruchomości, spółka złożyła stosowny wniosek o przedłużenie przedmiotowej umowy dzierżawy w wymaganym ustawowo terminie. Oddział Terenowy KOWR w Szczecinie dokonał analizy zasadności ewentualnego przedłużenia umowy. Z analizy dotychczasowego przebiegu umowy wynikało, że dzierżawca m.in. wywiązuje się z warunków umowy i w związku z tym OT KOWR w Szczecinie nie widział przeszkód do jej ewentualnego przedłużenia. Mając powyższe na względzie oraz z uwagi na fakt, iż przedmiot dzierżawy dotyczył powierzchni przekraczającej 500 ha, OT KOWR w Szczecinie wystąpił z wnioskiem do Dyrektora Generalnego KOWR o szczególne pełnomocnictwo na przedłużenie terminu obowiązywania ww. umowy dzierżawy zawartej ze spółką. W dniu 25 września 2024 r. takie pełnomocnictwo zostało udzielone, a następnie zawarto aneks na wydłużenie umowy do dnia 30 września 2032 r. Ponadto należy zaznaczyć, że stosownie do art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. spółka wyraziła zgodę na wyłączenie 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. W związku z realizacją postanowień ww. ustawy z przedmiotu umowy dzierżawy wyłączono nieruchomości o łącznej powierzchni 273,2139 ha na rzecz rolników indywidualnych. Dodatkowo w aneksie do umowy dzierżawy umieszczono zapisy umożliwiające

wyłączenie z umowy kolejnych gruntów o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60 ha w terminie do dnia 30 września 2025 r.

Ponadto należy wskazać, że zarządzeniem Nr 54/2024/Z Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 3 października 2024 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie wprowadzenia „Wytycznych w sprawie wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa” dokonano zmiany okresów wydłużania umów dzierżawy i w związku z tym umowa dzierżawy może być przedłużona na okres od 10 do 20 lat (z uwzględnieniem okresu pozostającego do wygaśnięcia umowy). Zapisy te zostały ujednoczone w odniesieniu do wszystkich dzierżawców. Nie można zatem zgodzić się z twierdzeniem jakoby przepisy prawa przyznawały jakiegokolwiek „*przywileje i pierwszeństwo spółkom, w tym - spółkom z kapitałem zagranicznym*” w dzierżawie nieruchomości ZWRSP.

Ad 9) Należy wskazać, że ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2024 r. poz. 801, z późn. zm.) wprowadziła ograniczenia w zakresie obrotu nieruchomościami wchodzącymi w skład ZWRSP, wskazując, że w okresie 10 lat od dnia wejścia jej w życie, tj. od dnia 30 kwietnia 2016 r., sprzedaż nieruchomości ZWRSP, ich części oraz udziałów we współwłasności nieruchomości zostaje wstrzymana, poza wyjątkami wskazanymi w tej ustawie. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że upływ okresu wstrzymania sprzedaży nieruchomości ZWRSP (w sytuacji, gdy nie zostanie on przedłużony), nie musi niejako z góry oznaczać, że nastąpi zdecydowany wzrost sprzedaży ww. gruntów, w tym na rzecz cudzoziemców. Kwestia ta zależy przede wszystkim od zapotrzebowania, przede wszystkim ze strony rolników indywidualnych, na zakup państwowych gruntów, a także od ustalanych przez KOWR planów sprzedaży tych nieruchomości. Na dzień dzisiejszy nie można zatem określić, ile nieruchomości ZWRSP zostanie przeznaczonych do sprzedaży. Z pewnością jednak nie nastąpi wyprzedaż państwowych gruntów rolnych na rzecz cudzoziemców, ponieważ zgodnie z obowiązującymi przepisami są one przeznaczane w pierwszej kolejności na powiększanie gospodarstw rodzinnych, a więc tych gospodarstw, które są prowadzone przez rolników indywidualnych. Siłą rzeczy rozbudowane kryteria uprawniające do posiadania statusu rolnika indywidualnego spełniają przede wszystkim obywatele polscy prowadzący działalność rolniczą, a nie

cudzoziemcy, a zatem trudno w tej sytuacji mówić o jakimkolwiek preferowaniu cudzoziemców w nabywaniu państwowych gruntów rolnych w Polsce.

Podkreślić przy tym należy, że z dniem 1 maja 2016 r. skończył się obowiązujący od 2004 r. okres ochronny na zakup polskiej ziemi przez cudzoziemców. Obcokrajowcy pochodzący z UE, Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej mogą nabywać w Polsce grunty bez obowiązku uzyskania pozwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Natomiast obcokrajowcy pochodzący spoza wskazanych krajów, mogą nabywać grunty w Polsce po uzyskaniu ww. pozwolenia. Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie gromadzi danych dotyczących nabywania nieruchomości przez cudzoziemców. Rejestr nieruchomości nabytych przez cudzoziemców prowadzi bowiem Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278).

Z wyrazami szacunku

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Jacek Czerniak
Sekretarz Stanu
/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

Kancelaria Prezesa Rady Ministrów