



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 04 lutego 2025 r.
znak sprawy: DNI.mr.058.3.2025

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy: odpowiedzi na interpelację Pani Posel Agnieszki Marii Kłopotek nr 7461
„w sprawie cen wywoławczych na dzierżawę z zasobów KOWR.”**

Szanowny Panie Marszałku,

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

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 589, z późn. zm.), Skarb Państwa powierzył Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (powoływanemu dalej jako „KOWR”), wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i art. 2 tej ustawy. Zgodnie zaś z art. 5 ust. 2 tej ustawy, KOWR, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne. Zatem podmiotem uprawnionym do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (powoływanego dalej jako „ZWRSP”) jest KOWR. W celu zatem udzielenia odpowiedzi na ww. interpelację Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi wystąpiło również do Centrali KOWR o przekazanie niezbędnych informacji.

Odpowiadając na zadane przez Panią Posel pytania należy zaznaczyć, że KOWR wydzierżawia nieruchomości według regulacji określonych w rozdziale 6 i 8 ustawy

z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1944) oraz w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 433, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, wydzierżawienie nieruchomości rolnych wchodzących w skład ZWRSP, co do zasady następuje w drodze przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Dzierżawcą nieruchomości zostaje oferent, który zaproponował najwyższy czynsz dzierżawny (w przetargu ustnym - licytacyjnym) lub uzyskał najwyższą ilość punktów dla przyjętych do przetargu kryteriów wyboru najkorzystniejszej oferty (w trybie przetargu ofert pisemnych).

Od dnia wejścia w życie przepisów ustawy 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.), tj. od dnia 30 kwietnia 2016 r., na wybór najkorzystniejszej oferty w przetargu ograniczonym do rolników indywidualnych nie ma wpływu wysokość czynszu dzierżawnego za przedmiot dzierżawy. Czynsz w takim przetargu jest stały i obecnie ustalany jest na podstawie regulacji ww. rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Powyższe rozporządzenie jest również podstawą do ustalania czynszu wywoławczego w przetargach licytacyjnych oraz minimalnego poziomu czynszu dzierżawnego w umowach, w których ustalone są warunki na jakich następuje przedłużenie dzierżawy. Zgodnie z ww. rozporządzeniem wysokość czynszu dzierżawnego za grunty ustalana jest przy uwzględnieniu rodzaju użytku, klasy bonitacyjnej gruntu oraz okręgu podatkowego, na terenie którego znajduje się rozdysponowywana nieruchomość, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. Nr 143, poz. 1614, z późn. zm.).

W myśl art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nowy czynsz dzierżawny za dzierżawę nieruchomości, dla której przedłużany jest okres dzierżawy nie może być niższy od dotychczasowego. W związku z tym w umowach dzierżawy, w których obowiązujący czynsz jest wyższy niż wyliczony na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, wysokość czynszu pozostawiana jest bez zmian. Natomiast w sytuacji, gdy czynsz w przedłużanej umowie dzierżawy jest niższy niż czynsz wyliczony na podstawie przepisów tego rozporządzenia, jest on podnoszony do poziomu czynszu wywoławczego. Co do zasady, czynsz ustalany jest odrębnie od gruntów i odrębnie od budynków, budowli i urządzeń. Czynsz w obu tych kategoriach nie może być niższy niż czynsz dotychczasowy i nie może być niższy niż czynsz wywoławczy.

Jednocześnie należy zauważyć, że KOWR nie ma wpływu na wysokość czynszu oferowanego przez uczestników przetargu licytacyjnego. Jeśli po zawarciu umowy, dzierżawca nie wywiązuje się ze zobowiązań finansowych, KOWR może rozwiązać taką umowę w drodze jednostronnego oświadczenia woli. Ponadto w myśl postanowień umowy dzierżawy KOWR przysługuje prawo podwyższenia czynszu w przypadku zmiany aktualnego rozporządzenia polegającego na podwyższeniu stawek czynszu za poszczególne składniki objęte umową dzierżawy lub po upływie każdych 10 lat dzierżawy, o ile umowa została zawarta na okres dłuższy niż 10 lat. W umowie dzierżawy KOWR zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu, nie więcej jednak niż do wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującego rozporządzenia. O nowej wysokości czynszu dzierżawca zostaje powiadomiony pisemnie z odpowiednim wyprzedzeniem, stosownie do postanowień umowy.

Z wyrazami szacunku

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Stefan Krajewski
Sekretarz Stanu
/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

Kancelaria Prezesa Rady Ministrów