



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 19 marca 2025 r.
znak sprawy: DNI.mr.058.5.2025

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 8384 Pani Posel Iwony Marii Kozłowskiej
„w sprawie problemów związanych z jednolitym stosowaniem zarządzenia
nr 104/2023/Z Dyrektora Generalnego 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 2 tej ustawy. Zgodnie zaś z art. 5 ust. 2 ww. 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. Podmiotem uprawnionym do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (powoływanego dalej jako „ZWRSP”), jest zatem KOWR.

W celu udzielenia odpowiedzi na interpelację Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi wystąpiło do Centrali KOWR o przekazanie szczegółowych informacji. Odpowiadając

na poszczególne pytania, zawarte w ww. interpelacji, uprzejmie informuję, co następuje.

Ad 1) Na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wydłużenie okresu dzierżawy następuje na nowych warunkach uzgodnionych z dzierżawcą, z tym że czynsz nie może być niższy od dotychczasowego. Wydłużenie umowy dzierżawy następuje bez przeprowadzania procedury przetargowej. Warunkiem przedłużenia umowy jest w szczególności:

- złożenie przez dzierżawcę oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości, najpóźniej na 3 miesiące przed zakończeniem umowy dzierżawy (art. 39 ust. 4 pkt 1 ustawy),
- prawidłowe wywiązywanie się dzierżawcy ze zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy (w tym prowadzenia przez dzierżawcę racjonalnej gospodarki rolnej na dzierżawionej nieruchomości),
- wywiązywanie się dzierżawcy ze zobowiązań finansowych zarówno wobec KOWR, jak i z innych zobowiązań związanych z przedmiotem dzierżawy,
- wiarygodność finansowa dzierżawcy,
- zabezpieczenie należności KOWR.

Każda umowa podlega odrębnej analizie, w szczególności pod względem zasadności jej kontynuowania w dotychczasowym lub zmienionym kształcie, przy uwzględnieniu sytuacji dzierżawcy i specyfiki prowadzonej przez niego działalności rolniczej (m.in. profil prowadzonej produkcji rolniczej, areał gruntów stanowiący zaplecze bazy paszowej, wielkość zatrudnienia) oraz zapotrzebowania na grunty ze strony okolicznych rolników. Na warunki dalszej dzierżawy mają także wpływ ustalenia z przeprowadzonej kontroli dzierżawionej nieruchomości. Nie oznacza to, że KOWR na wniosek dzierżawcy automatycznie przedłuża każdą umowę dzierżawy, bez rozpatrzenia innych aspektów wiążących się z jej wykonywaniem.

Mając na uwadze ustawowe zadania KOWR (m.in. tworzenie warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego ZWRSP, zabezpieczenie majątku Skarbu Państwa, popieranie organizowania na gruntach Skarbu Państwa gospodarstw rolnych), szczególnego znaczenia nabiera konieczność

zagwarantowania trwałości umów dzierżawy. Skarb Państwa reprezentowany przez KOWR powinien stwarzać dzierżawcom stabilne warunki gospodarowania. Oznacza to m.in. umożliwienie przedłużenia umów na kolejne okresy, co jest uzasadnione gospodarczo i społecznie. Horyzont czasowy umowy dzierżawy jest szczególnie istotny w zakresie ponoszenia wydatków na remonty budynków i budowli znajdujących się na przedmiocie dzierżawy, zdolności kredytowej gospodarstw rolnych, czy też możliwości ubiegania się o pomoc w ramach programów Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Zarządzenia Dyrektora Generalnego KOWR w sprawie wydzierżawiania nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości ZWRSP stanowią ramowe zasady postępowania dla oddziałów terenowych KOWR. Dyrektorzy oddziałów terenowych KOWR, w ramach udzielonych im pełnomocnictw przez Dyrektora Generalnego KOWR, posiadają autonomię decyzyjną w zakresie gospodarowania nieruchomościami ZWRSP, położonymi na terenie działania tych oddziałów, w tym wydłużania umów dzierżawy o powierzchni nie większej niż 300 ha.

Wytyczne i zasady wprowadzone zarządzeniem nr 54/2024/Z Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 3 października 2024 r. ujednolicają i porządkują kwestie dotyczące procedury wydłużania umów dzierżawy i wyłączenia z przedmiotu dzierżawy gruntów do odrębnego zagospodarowania w odniesieniu do wszystkich podmiotów dzierżawiących nieruchomości rolne z ZWRSP. Stanowią tym samym realizację nadrzędnego celu, jakim jest konieczność zapewnienia w procesie przedłużania umów dzierżawy równego traktowania wszystkich dzierżawców, niezależnie od formy prowadzenia przez nich działalności rolniczej.

Ad 2) Przedłużanie umów dzierżawy na okresy wskazane w zarządzeniu nr 54/2024/Z Dyrektora Generalnego KOWR stanowi generalną zasadę przy rozpatrywaniu przez oddziały terenowe KOWR wniosków dzierżawców. Umowy mogą być przedłużane zarówno na okres krótszy niż 10 lat, jak i na okres dłuższy niż 20 lat. W praktyce, nie sposób jednak przewidzieć wszystkich sytuacji i na ich podstawie opracować warianty możliwych scenariuszy.

Każda decyzja dyrektora oddziału terenowego KOWR co do ewentualnego przedłużenia umowy dzierżawy oraz przedstawienia dzierżawcy nowych warunków, na jakich umowa mogłaby być kontynuowana, poprzedzona jest analizą wszystkich kwestii związanych z całością sprawy. Dlatego też ww. oddziały szczegółowo badają każdą umowę dzierżawy, specyfikę i wielkość prowadzonej w gospodarstwie dzierżawcy produkcji w oparciu o nieruchomości objęte umową dzierżawy zawartą z KOWR oraz o grunty stanowiące ich własność oraz dzierżawione od innych podmiotów. Na tej podstawie przedstawiają dzierżawcom nowe warunki, na jakich umowa może być kontynuowana. Wobec różnych uwarunkowań formalno-prawnych, gospodarczych i organizacyjnych, przedłużenie umowy dzierżawy może nastąpić na okres maksymalny, tj. o kolejne 20 lat. W odniesieniu do niektórych nieruchomości uzasadnione może być jednak przedłużenie umowy na okres zbliżony do okresu maksymalnego, wynoszącego 20 lat. Wydłużenie umowy np. o 19 lat, czy też np. o 17 lat mieści się w przedziale określonym w zarządzeniu nr 54/2024/Z i byłby wówczas okresem zbliżonym do okresu maksymalnego.

Kolejną generalną zasadą wynikającą z zarządzenia nr 54/2024/Z jest stworzenie możliwości realizacji przez KOWR wyłączenia z umów dzierżawy gruntów do odrębnego zagospodarowania (głównie na potrzeby gospodarstw rodzinnych), o powierzchni co najmniej 30% powierzchni pierwotnie wydzierżawionej (tj. objętej umową dzierżawy w dniu jej zawarcia). W szczególnie uzasadnionych przypadkach wskazanych w tym zarządzeniu, możliwe jest dokonanie wyłączenia z umowy dzierżawy dodatkowych gruntów, do 10% powierzchni użytków rolnych znajdujących się aktualnie w dzierżawie (obok zrealizowanych już wyłączeń 30%). Wskazany w tym zarządzeniu limit wyłączeń z umowy dzierżawy obejmujący 50% powierzchni pierwotnie wydzierżawionej ma zastosowanie jedynie do przypadków, gdy z umowy w trakcie jej trwania dokonano już wyłączenia gruntów stanowiących więcej niż 30% powierzchni pierwotnie wydzierżawionej, a dodatkowe wyłączenie gruntów do 10% powierzchni użytków rolnych znajdujących się aktualnie w dzierżawie skutkowałoby tym, że suma wszystkich wyłączeń przekroczy 50% powierzchni pierwotnie wydzierżawionej. Jednakże na podkreślenie zasługuje fakt, że przy ustalaniu powierzchni wyłączonej z przedmiotu dzierżawy nie uwzględnia się powierzchni gruntów nabytych przez dzierżawcę z danej umowy w trybie pierwszeństwa w nabyciu. Zatem przy procedowaniu wniosku dzierżawcy

o przedłużenie umowy oddziały terenowe KOWR szczegółowo analizują dotychczasowe wyłączenia nieruchomości z przedmiotu dzierżawy w trakcie trwania umowy, tj. na jaki cel takie grunty były wyłączone i o jakiej powierzchni, ile gruntów nabył dzierżawca w pierwszeństwie oraz jakie jest zapotrzebowanie na grunty ze strony rolników indywidualnych.

Jak poinformował KOWR nie przewiduje on korzystania z pomocy rzeczoznawcy, który: *„oceniłby sytuację dzierżawcy pod kątem możliwości kontynuowania przez niego dotychczasowego profilu działalności, w tym w szczególności preferowanej produkcji zwierzęcej zachowania zasad racjonalnego gospodarowania”*. Zgodnie z przepisami ww. ustawy z dnia 19 października 1991 r., KOWR w terminie miesiąca od złożenia przez dzierżawcę oświadczenia, ma obowiązek przedstawienia dzierżawcy warunków dalszej dzierżawy (tj. co do przedmiotu dzierżawy, wysokości czynszu, okresu dzierżawy) albo poinformowania dzierżawcy, że umowa nie zostanie przedłużona. Strony umowy mają czas na uzgodnienie ostatecznych warunków dalszej dzierżawy do końca okresu obowiązywania umowy. W przypadku nieosiągnięcia porozumienia przez strony umowy, co do warunków dalszej dzierżawy w okresie jej trwania – umowa wygasa.

Przypadek wskazany w interpelacji przez Panią Posel dotyczy procedowania przez Oddział Terenowy KOWR w Bydgoszczy sprawy przedłużenia umowy dzierżawy, obejmującej nieruchomości o powierzchni prawie 315 ha, położone w obrębach Borówno, Gądecz, Trzeciewiec, Włoki, na terenie Gminy Dobrcz, w powiecie bydgoskim, zawartej z „Gosp-Rol” sp. z o.o. Z informacji przekazanych przez KOWR wynika, że pierwotnie wydzierżawiona powierzchnia nieruchomości wynosiła 828,9600 ha. W trakcie trwania umowy spółka zakupiła w ramach pierwszeństwa w nabyciu 406,1304 ha. Natomiast z przedmiotu dzierżawy wyłączono do tzw. odrębnego zagospodarowania łącznie 107,5 ha. Obecnie przedmiotem dzierżawy są grunty o łącznej powierzchni 314,7720 ha.

KOWR poinformował, że początkowo, biorąc pod uwagę duże zapotrzebowanie na grunty ze strony rolników indywidualnych, Oddział Terenowy KOWR w Bydgoszczy nie planował przedłużać ww. umowy, o czym poinformował dzierżawcę. Rada Społeczna działająca przy OT KOWR w Bydgoszczy przychyliła się do decyzji OT KOWR i zaopiniowała pozytywnie nieprzedłużanie ww. umowy dzierżawy

i wydanie nieruchomości po zbiorach w 2025 r. Również Kujawsko-Pomorska Izba Rolnicza negatywnie zaopiniowała przedłużenie umowy dzierżawy. Na skutek „odwołań” spółki OT KOWR w Bydgoszczy ponownie przeanalizował sprawę i ostatecznie zaproponował spółce przedłużenie umowy dzierżawy na okres 10 lat na powierzchnię 100 ha. Natomiast wyłączeniu po zbiorach płodów rolnych w 2025 r. mają podlegać grunty o łącznej powierzchni około 215 ha. Zatem powierzchnia gruntów wyłączonych dotychczas stanowi 108 ha, tj. 13% powierzchni pierwotnie wydzierżawionej. Przy planowanych, kolejnych wyłączeniach (215 ha), wynosić będzie 323 ha, co stanowić będzie 39% gruntów pierwotnie wydzierżawionych.

Ponadto należy zauważyć, że w tym konkretnym przypadku zastosowane wyłączenia jak i wykup przez dzierżawcę nieruchomości o pow. ok. 406 ha na podstawie przysługującego prawa pierwszeństwa spowodowały, że spółka nie została objęta wyłączeniami 30% użytków rolnych na podstawie z art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382 r.), co umożliwiło jej gospodarowanie przez okres 30 lat na niemalże niezmienionym areale. Wobec jednak znacznego lokalnego zapotrzebowania rolników indywidualnych na nieruchomości ZWRSP, obecnie zaproponowane spółce wyłączenia należy uznać za rozwiązanie kompromisowe. Powierzchnia wyłączeń uwzględnia także wielkość prowadzonej przez spółkę produkcji zwierzęcej.

Jak wynika z treści interpelacji, podstawą jej złożenia było wystąpienie Związku Pracodawców-Dzierżawców i Właścicieli Rolnych z dnia 14 lutego 2025 r. Związek ten, zwracając się do Pani Poseł o interwencję w tej sprawie, wskazał, że występuje: *„w imieniu dzierżawców nieruchomości rolnych z terenu województwa kujawsko-pomorskiego (...) w związku z nieprawidłowościami i naruszeniami, jakich dopuszcza się (...) Oddział Terenowy w Bydgoszczy w procesie przedłużania umów dzierżawy”*. Jednakże należy zauważyć, że w piśmie tym przytoczony został pojedynczy przypadek, dotyczący przedłużenia umowy ze spółką „Gosp-Rol” sp. z o.o. Z uwagi na zbyt ogólne tezy postawione przez ww. Związek trudno odnieść się do formułowanych zarzutów pod adresem Oddziału Terenowego w Bydgoszczy, dotyczących domniemanego naruszenia zasad przedłużania umów dzierżawy

uregulowanych zarządzeniem nr 54/2024/Z oraz tego, że: „nieprawidłowości te prowadzą do destabilizacji działalności rolniczej oraz naruszają prawa dzierżawców, w szczególności prowadzących preferowaną w wytycznych produkcję zwierzęcą”.

Zmiany zarządzenia Dyrektora Generalnego KOWR w zakresie stosowanych przez KOWR zasad postępowania odnośnie długości okresu dzierżawy nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wyłączenia z przedmiotu dzierżawy gruntów w trakcie trwania umowy ujednoliciły okres, na który można wydłużyć umowy dzierżawy (od 10 do 20 lat) oraz unormowały zasady stosowania kolejnych wyłączeń gruntów z umów, określając ich górny limit w trakcie trwania umowy na maksymalnie 50% dzierżawionej powierzchni.

KOWR, jako jednostka powołana do gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład ZWRSP, posiada optymalne możliwości, m.in. poprzez swoją strukturę terenową (tj. oddziały terenowe), do właściwej analizy indywidualnych i odmiennych uwarunkowań każdej z umów dzierżawy. Dzięki przywoływanym powyżej ramowym zasadom postępowania oddziały terenowe KOWR mogą nie tylko zapewnić warunki sprzyjające racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego ZWRSP, ale również wspierać rozwój gospodarstw rodzinnych.

Reasumując, wskazany przez Panią Poseł w interpelacji przypadek jest jednostkowy i nie stanowi uzasadnionego powodu do ponownej zmiany zarządzenia Dyrektora Generalnego KOWR w sprawie „Wytycznych w sprawie wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”.

Z wyrazami szacunku

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

Do wiadomości:

1. Kancelaria Prezesa Rady Ministrów