



# Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

---

Warszawa, 16 grudnia 2025 r.  
znak sprawy: DNI.mr.058.32.2025

Pan  
Włodzimierz Czarzasty  
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 13827 Pani Poseł Karoliny Pawliczak  
„w sprawie możliwości wyłączenia części gruntów rolnych z dzierżawy.”**

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 2025 r. poz. 826), 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 m.in. sposobu zagospodarowania mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (powoływanego dalej jako „ZWRSP”), jest zatem KOWR.

KOWR, na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, gospodaruje ZWRSP w pierwszej kolejności w drodze wydzierżawienia albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych. Zgodnie

z art. 39 ust. 1 przywołanej ustawy, wydzierżawienie nieruchomości rolnych wchodzących w skład ZWRSP co do zasady następuje w drodze przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Zatem, co do zasady, głównym kierunkiem rozdysponowania przez KOWR gruntów rolnych ZWRSP są przetargi ograniczone do rolników indywidualnych.

Należy mieć na uwadze, iż KOWR powołany został do wspierania działalności wytwórczej w rolnictwie i jego działania muszą wpisywać się w ramy obowiązującego ustawodawstwa w tym zakresie. Nie budzi wątpliwości, iż rolnicy indywidualni w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1653), znajdują się obecnie na preferowanej pozycji w procesie rozdysponowania gruntów rolnych ZWRSP. W myśl art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa osoba prawna nie może przystąpić do pierwszego przetargu na dzierżawę gruntu rolnego o powierzchni przekraczającej 1 ha użytków rolnych. KOWR dokonuje też szeregu interwencji na rynku prywatnym w przypadku transakcji, których stronami nie są rolnicy indywidualni.

W celu udzielenia odpowiedzi w sprawie będącej przedmiotem interpelacji Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi wystąpiło do Centrali KOWR o przekazanie szczegółowych informacji. Jak wynika z informacji przekazanych przez KOWR umowa dzierżawy z dnia 12 lipca 1996 r. obowiązuje do dnia 1 lipca 2026 r. Obecnie obejmuje nieruchomości o powierzchni 2 321,9503 ha. Dzierżawca prowadzi produkcję roślinno-zwierzęcą, w tym produkcję bydła na wysoką skalę i zatrudnia ponad 100 pracowników.

Przy określaniu nowych warunków, na jakich umowa miała być kontynuowana, KOWR analizuje zarówno oczekiwania rolników indywidualnych, jak też sytuację dzierżawcy. Jednakże działania KOWR, w odpowiedzi na zapotrzebowanie okolicznych rolników na grunty ZWRSP, co do zasady, nie powinny prowadzić do likwidacji działalności dotychczasowego dzierżawcy. KOWR w każdym przypadku rozpatruje szereg innych kwestii, wiążących się z wykonywaniem danej umowy, w szczególności: rodzaj i profil prowadzonej działalności rolniczej, wyniki kontroli weryfikujące należyte wywiązywanie się dzierżawcy z obowiązków wynikających z umowy, poziom zatrudnienia, nakłady poniesione w ramach prowadzonej

działalności rolniczej, udział w programach finansowanych albo współfinansowanych ze środków pomocowych, dla których wymagany jest okres „związania celem”. Ustalenia w tym zakresie powinny stanowić kryterium ewentualnego wyłączenia z umowy gruntów w chwili wydłużenia okresu dzierżawy, czy też zamieszczenia w umowie zastrzeżenia, które umożliwiłyby wyłączenie w przyszłości gruntów, w zależności od zgłaszanego przez rolników zapotrzebowania na grunty.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że kwestie dotyczące procedury wydłużania umów dzierżawy i wyłączenia z przedmiotu dzierżawy gruntów do tzw. „odrębnego zagospodarowania” obecnie reguluje zarządzenie Nr 54/2024/Z Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 3 października 2024 r. zmieniające zarządzenie w sprawie wprowadzenia „Wytycznych w sprawie wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”.

Pierwotna umowa dzierżawy zawarta ze spółką obejmowała nieruchomości o powierzchni 4 116,8489 ha. Biorąc zatem pod uwagę to, że w trakcie trwania umowy dzierżawy dokonano wyłączenia gruntów z przedmiotu dzierżawy do odrębnego zagospodarowania o łącznej powierzchni 1 041 ha (tj. 25% powierzchni pierwotnej; ponadto, w trakcie trwania umowy dzierżawy, spółka nabyła w drodze pierwszeństwa 753,3289 ha), przy wydłużaniu umowy dzierżawy, zgodnie z postanowieniami ww. zarządzenia, możliwe jest wyłączenie gruntów o powierzchni łącznej 420,411 ha, tj. 193,4849 ha (5% powierzchni pierwotnej) i 226,9261 ha (10% użytków rolnych znajdujących się aktualnie w dzierżawie). Dodatkowo należy wskazać, że spółka nie podlegała wyłączeniom 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1382).

Zgodnie z ww. zarządzeniem istnieje możliwość wydłużenia umów dzierżawy na okres od 10 do 20 lat. Spółka złożyła stosowny wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy w wymaganym ustawowo terminie. KOWR przedstawił dzierżawcy stanowisko odnośnie warunków dalszego dzierżawienia nieruchomości w terminie miesiąca od dnia złożenia oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości. Oddział terenowy KOWR zaproponował wyłączenie z przedmiotu

umowy części gruntów rolnych w celu rozdysponowania ich na powiększenie gospodarstw rodzinnych.

Należy także zauważyć, iż restrukturyzacja zorganizowanych, zabudowanych nieruchomości rolnych ZWRSP prowadzona powinna być tak, aby gospodarstwa rolne prowadzące działalność na tym majątku mogły prowadzić racjonalną gospodarkę, w szczególności produkcję zwierzęcą. Obecnie kwestia wspierania gospodarstw prowadzących produkcję zwierzęcą stała się szczególnie istotna. Wynika to z obserwowanego w ostatnim czasie spadku tej produkcji. Według posiadanych przez KOWR informacji, spółka Przedsiębiorstwo Rolne Rusko sp. z o.o. prowadzi intensywną produkcję bydła.

KOWR, w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa i zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa wynikające m.in. z ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz przepisów wykonawczych, podejmuje odpowiedzialne działania, w tym wydając właściwe wytyczne regulujące zasady postępowania przez oddziały terenowe KOWR w powyższym zakresie, z wysłuchaniem argumentów środowisk rolniczych, w tym na płaszczyźnie Rad Społecznych działających przy oddziałach terenowych KOWR. Konieczność zachowania należytej staranności przy gospodarowaniu mieniem Skarbu Państwa, wymaga określenia, jasnych, proporcjonalnych, transparentnych oraz słuszych warunków i trybu gospodarowania tym mieniem. Wytyczne określone zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR mają na celu ujednoczenie sposobu postępowania oddziałów terenowych KOWR w procesie rozdysponowania nieruchomości rolnych ZWRSP.

Wytyczne i zasady wprowadzone zarządzeniem nr 54/2024/Z Dyrektora Generalnego KOWR (po uprzedniej ich akceptacji przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi), ujednoczają i porządkują kwestie dotyczące procedury wydłużania umów dzierżawy i wyłączenia z przedmiotu dzierżawy gruntów do odrębnego zagospodarowania w odniesieniu do tych umów, które podlegają przedłużeniu. Jednocześnie tym samym zapewniają równe traktowanie przez KOWR wszystkich swoich kontrahentów w procesie gospodarowania gruntami ZWRSP. 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 możliwe scenariusze. W kwestii zaś wyłączenia z przedmiotu dzierżawy kolejnych gruntów, generalną zasadą jest stworzenie możliwości realizacji przez KOWR wyłączenia z umów dzierżawy gruntów do odrębnego zagospodarowania, o powierzchni co najmniej 30% powierzchni, ale nie więcej niż 50% pierwotnie wydzierżawionej.

Wniosek dzierżawcy o przedłużenie umowy złożony w oparciu o art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa stanowi dla KOWR informację, że jest on zainteresowany dalszym dzierżawieniem nieruchomości. Przy określaniu warunków, na jakich umowa będzie kontynuowana brane jest pod uwagę również zainteresowanie okolicznych rolników indywidualnych gruntami na powiększenie gospodarstw rodzinnych. Nie oznacza to jednak, że KOWR automatycznie powinien wygasić w każdym przypadku umowę zawartą ze spółką prawa handlowego, a w przypadku rolnika indywidualnego ją wydłużyć, nie rozpatrzywszy innych aspektów wiążących się z wykonywaniem danej umowy dzierżawy. Niewątpliwie ustalenia w zakresie zapotrzebowania na grunty, łącznie z innymi aspektami dotyczącymi aktualnej sytuacji dzierżawcy (m.in. profil prowadzonej produkcji rolniczej, udział w programach finansowanych albo współfinansowanych ze środków pomocowych, dla których wymagany jest okres „związania celem”, poziom zatrudnienia, nakłady poniesione w ramach prowadzonej działalności rolniczej) - powinny stanowić kryterium ewentualnego wyłączenia z umowy gruntów, z uwzględnieniem zasad wprowadzonych zarządzeniem Dyrektora Generalnego KOWR nr 54/2024/Z, w chwili wydłużenia okresu dzierżawy, czy też zamieszczenia w umowie takiego zastrzeżenia, które umożliwiłoby wyłączenie w przyszłości gruntów w zależności od zgłaszanego zapotrzebowania rolników. Jednakże działania KOWR, w odpowiedzi na zapotrzebowanie okolicznych rolników na grunty ZWRSP, co do zasady, nie mogą prowadzić do likwidacji działalności gospodarczej dotychczasowego dzierżawcy. Każda więc umowa podlega odrębnej analizie, w szczególności pod względem zasadności jej kontynuowania w dotychczasowym lub zmienionym kształcie.

KOWR poinformował, że Dyrektor Oddziału Terenowego KOWR w Poznaniu wystąpił do Centrali KOWR z wnioskiem o udzielenie szczególnego pełnomocnictwa przez Dyrektora Generalnego KOWR na przedłużenie umowy dzierżawy ze spółką Gospodarstwo Rolne Rusko sp. z o.o. Z przesłanej dokumentacji wynika, że z uwagi na duże zapotrzebowanie na grunty zgłaszane przez rolników i opinię Wielkopolskiej Izby Rolniczej w tym zakresie, planowane jest wyłączenie z tej umowy gruntów do odrębnego rozdysponowania na rzecz rolników indywidualnych o powierzchni 507,1824 ha, w tym 255,4185 ha – z dniem 31 października 2026 r. i 251,7639 ha – z dniem 31 października 2027 r. Propozycja ww. Oddziału Terenowego zostanie poddana przez Centralę KOWR szczegółowej analizie. Kwestia ewentualnego wydłużenia umowy dzierżawy na warunkach przedstawionych dzierżawcy przez ww. Oddział Terenowy nie została na chwilę obecną ostatecznie rozstrzygnięta.

Ponadto należy zaznaczyć, że aktualna powierzchnia tzw. „wolnych gruntów” ZWRSP na terenie gminy, w której położona jest dzierżawiona nieruchomość i gmin graniczących, wynosi 43,77 ha, natomiast powierzchnia gruntów ZWRSP objętych umowami dzierżawy, których ww. Oddział Terenowy nie zamierza wydłużyć albo nie zostaną one przedłużone ze względów formalno-prawnych i powrócą do ponownego rozdysponowania w latach 2025-2027 wynosi ok. 8 700 ha.

Z wyrazami szacunku

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

Do wiadomości:

Kancelaria Prezesa Rady Ministrów