

**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”**

Na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 10 lutego 2017r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. 2024 r. poz. 700), zarządza się, co następuje:

**§ 1**

W załączniku do Zarządzenia Nr 104/2023/Z Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie wprowadzenia „Wytycznych w sprawie wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”, zmienionego zarządzeniem nr 18/2024/Z z dnia 24 kwietnia 2024 r., wprowadza się następujące zmiany:

I. W rozdziale 1 „Zasady Ogólne”, w podrozdziale 1.1. „Wniosek o szczególne pełnomocnictwo/zgodę Dyrektora Generalnego KOWR” dotychczasową treść ppkt II lit a):

„II. Pisemna **zgoda** Dyrektora Generalnego KOWR lub Zastępcy Dyrektora Generalnego kierującego Pionem Gospodarowania Nieruchomościami wymagana jest gdy ma nastąpić zmiana umowy dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 300 ha, w części dotyczącej:

a) zmiany terminu obowiązywania umowy dzierżawy (z wyłączeniem umów, gdzie dzierżawca złoży wniosek o przedłużenie umowy na okres krótszy niż 5 lat)”,

**zastępuje się treścią:**

„II. Pisemna **zgoda** Dyrektora Generalnego KOWR lub Zastępcy Dyrektora Generalnego kierującego Pionem Gospodarowania Nieruchomościami wymagana jest gdy ma nastąpić zmiana umowy dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 300 ha, w części dotyczącej:

a) zmiany terminu obowiązywania umowy dzierżawy, z wyłączeniem umów, gdzie dzierżawca złoży wniosek o przedłużenie umowy na okres krótszy niż do 10 lat (z *uwzględnieniem okresu pozostającego do wygaśnięcia umowy*),

II. W rozdziale 2 „Przedłużanie okresu dzierżawy”, dotychczasową treść:

„Umowa dzierżawy może być przedłużona na poniżej podany okres (z *uwzględnieniem okresu pozostającego do wygaśnięcia umowy*), przy czym okresy

te nie dotyczą spółek hodowli roślin i zwierząt uznanych przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi za strategiczne dla gospodarki narodowej.

- 1) **od 5 do 20 lat** – jeżeli dzierżawcą nieruchomości jest osoba prowadząca gospodarstwo rodzinne w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego albo osoba, która nie ukończyła 41 lat, jeśli nie spełnia wymogu dotyczącego 5-letniego osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego lub okresu zamieszkiwania,
- 2) **od 5 do 8 lat** – jeżeli dzierżawcą nieruchomości nie jest osoba prowadząca gospodarstwo rodzinne w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego. W odniesieniu do takich umów, KOWR przed przedstawieniem warunków dalszej dzierżawy powinien dokonać analizy pod względem ewentualnego zapotrzebowania na grunty, zgłaszanego przez okolicznych rolników oraz aktualnej sytuacji dzierżawcy (np. 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)“.

Wydłużanie umów na wskazane wyżej okresy stanowić powinno generalną zasadę przy rozpatrywaniu przez KOWR wniosków dzierżawców.

Mając na uwadze specyfikę działalności rolniczej i szereg występujących uwarunkowań formalnoprawnych, gospodarczych i organizacyjnych – wydłużenie umowy dzierżawy może zostać ustalone na krótszy okres.

Może to mieć miejsce w szczególności w przypadku, gdy:

- nieruchomość stanowiąca przedmiot dzierżawy stanowi przedmiot roszczeń lub postępowania sądowego i istnieje możliwość przeniesienia prawa jej własności na inny podmiot,
- w odniesieniu do nieruchomości zmieniło się jej przeznaczenie na nierolne (co wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub planu ogólnego lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub miejscowego planu rewitalizacji lub miejscowego planu odbudowy) lub trwają prace nad zmianami w kierunku przeznaczenia nierolnego lub też sąsiedztwo nieruchomości wskazuje na przyszły nierolny sposób jej użytkowania lub na terenie nieruchomości znajdują się udokumentowane złoża kopalin a OT zamierza trwale tę nieruchomość rozdysponować,
- dzierżawca jest niewiarygodny finansowo i w przeszłości dochodziło do licznych opóźnień w płatności zobowiązań wobec wydzierżawiającego,
- dzierżawca ma problemy zdrowotne skutkujące brakiem możliwości samodzielnego prowadzenia gospodarstwa rolnego,
- dzierżawca we wniosku o wydłużenie umowy dzierżawy wnioskuje o okres wydłużenia umowy krótszy niż 5 lat.

Wydłużenie umowy może nastąpić na dłuższy okres w uzasadnionych przypadkach, za uprzednią zgodą Dyrektora Generalnego KOWR.

Może to mieć miejsce w szczególności w przypadku, gdy:

- dzierżawca poniósł znaczne nakłady finansowe w ramach prowadzonej działalności rolniczej, czy też nabył znaczną część dzierżawionej nieruchomości (w tym także ośrodek gospodarczy, z rozłożeniem zapłaty ceny sprzedaży na

raty lub z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytu - natomiast przedłużenie umowy dzierżawy, ze względu na poniesione koszty, jest niezbędne do zachowania stabilności gospodarowania oraz płynności finansowej gospodarstwa,

- podjął inwestycje na potrzeby prowadzonej działalności rolniczej, w oparciu o środki finansowe pochodzące m.in. z kredytu bankowego lub programu pomocowego, którego termin spłaty wykracza poza okres dzierżawy (dotyczy to inwestycji realizowanych na gruntach własnych dzierżawcy, a grunty dzierżawione ujęte zostały w biznesplanie lub innej ekspertyzie, opracowanych na potrzeby banku finansującego),
- przedmiotem dzierżawy są nieruchomości stawowe lub też grunty, na których znajdują się plantacje kultur wieloletnich,
- jest związane z udziałem dzierżawcy w programie pomocowym i koniecznością spełnienia wymagań w nim określonych,
- przemawiają za tym względy społeczno-gospodarcze (np. wysokość zatrudnienia, profil produkcji)."

### **zastępuje się treścią:**

„Umowa dzierżawy może być przedłużona na okres **od 10 do 20 lat** (z uwzględnieniem okresu pozostającego do wygaśnięcia umowy). Okresy te nie dotyczą spółek hodowli roślin i zwierząt uznanych przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi za strategiczne dla gospodarki narodowej.

Przedłużanie umów na wskazane wyżej okresy stanowić powinno generalną zasadę przy rozpatrywaniu przez KOWR wniosków dzierżawców. Okres maksymalny lub zbliżony do niego należy stosować w przypadku prowadzenia przez dzierżawcę produkcji zwierzęcej.

Mając na uwadze specyfikę działalności rolniczej i szereg występujących uwarunkowań formalnoprawnych, gospodarczych i organizacyjnych przedłużenie umowy może nastąpić zarówno na krótszy, jak i na dłuższy okres.

Przedłużenie umowy dzierżawy na okres krótszy niż do 10 lat może mieć miejsce w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) nieruchomość ma przeznaczenie nierolne (co wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub planu ogólnego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub miejscowego planu rewitalizacji lub miejscowego planu odbudowy),
- 2) nieruchomość położona jest w granicach administracyjnych miasta,
- 3) dzierżawca wnioskuje o okres przedłużenia umowy krótszy niż do 10 lat.

Przedłużenie umowy dzierżawy na okres dłuższy niż do 20 lat może mieć miejsce w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) dzierżawca poniósł znaczne nakłady finansowe w ramach prowadzonej działalności rolniczej, czy też nabył znaczną część dzierżawionej nieruchomości (w tym także ośrodek gospodarczy, z rozłożeniem zapłaty ceny sprzedaży na raty lub z wykorzystaniem środków pochodzących z

kredytu - natomiast przedłużenie umowy dzierżawy, ze względu na poniesione koszty, jest niezbędne do zachowania stabilności gospodarowania oraz płynności finansowej dzierżawcy,

- 2) dzierżawca rozpoczął inwestycje na potrzeby prowadzonej działalności rolniczej, w oparciu o środki finansowe pochodzące m.in. z programu pomocowego lub kredytu bankowego, którego termin spłaty wykracza poza okres dzierżawy (dotyczy to inwestycji realizowanych na gruntach własnych dzierżawcy, a grunty dzierżawione ujęte zostały w biznesplanie lub innej ekspertyzie, opracowanych na potrzeby banku finansującego),
- 3) przedmiotem dzierżawy są obiekty stawowe lub też grunty, na których znajdują się plantacje roślin wieloletnich,
- 4) jest to związane z udziałem dzierżawcy w programie pomocowym i koniecznością spełnienia wymagań w nim określonych,
- 5) przemawiają za tym względy społeczno-gospodarcze (np. wielkość zatrudnienia, zwierzęcy profil produkcji).

III. W rozdziale 4. „Realizacja umowy dzierżawy”, dotychczasową treść podrozdziału 4.2.1. „Wyłączenie gruntów” zastępuje się treścią:

„KOWR przed przedstawieniem warunków dalszej dzierżawy powinien dokonać analizy aktualnej sytuacji dzierżawcy.

W stosunku do umów dzierżawy, z których dokonano wyłączenia co najmniej 30% powierzchni (licząc od powierzchni pierwotnie wydzierżawionej) na podstawie: ustawy z dnia 16.09.2011 r. (tj. gruntów stanowiących 30% powierzchni użytków rolnych) lub na podstawie postanowień umownych, lub w momencie kiedy umowa była przedłużana - co do zasady przy przedłużaniu umowy nie dokonuje się wyłączenia z przedmiotu dzierżawy kolejnej powierzchni nieruchomości.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, np. zapotrzebowania na grunty rolne zgłaszanego przez rolników indywidualnych i braku w Zasobie wolnych gruntów na terenie gminy gdzie położona jest nieruchomość stanowiąca przedmiot przedłużanej umowy dzierżawy lub na terenie gmin graniczących, które mogą być użytkowane rolniczo - KOWR może zaproponować dzierżawcy dodatkowe wyłączenie gruntów o powierzchni do 10% powierzchni użytków rolnych znajdujących się aktualnie w dzierżawie, z tym że łączna powierzchnia gruntów planowanych do wyłączenia oraz gruntów już wyłączonych z umowy dzierżawy nie może przekroczyć 50% powierzchni pierwotnie wydzierżawionej. Jeżeli dodatkowe wyłączenie gruntów nie następuje w momencie przedłużenia umowy dzierżawy, to możliwość wyłączenia gruntów w trakcie jej trwania powinna być wprowadzona do umowy dzierżawy w § 3 ust. 3 wzoru umowy.

Podejmując decyzję o wyłączeniu z umowy dzierżawy gruntów przekraczających 30% powierzchni pierwotnie wydzierżawionej należy mieć na uwadze wszelkie uwarunkowania związane z produkcją rolniczą prowadzoną przez dzierżawcę, w szczególności jej rodzaj, zakres, wielkość i funkcjonalność bazy budynkowej oraz areał gruntów niezbędny do jej racjonalnego wykorzystania, zapotrzebowanie na grunty stanowiące zaplecze bazy paszowej i/lub wykorzystywane do utylizacji gnojowicy, wielkość zatrudnienia. W ramach analizy przedmiotowych zagadnień

należy uwzględnić powierzchnię gruntów pozostających aktualnie w dzierżawie i nabytych wcześniej przez dzierżawcę z tej umowy

Wyłączanie gruntów z umowy dzierżawy powinno następować sukcesywnie i przeprowadzane powinno być po zbiorach, w zależności od zgłaszanego zapotrzebowania. Z dniem faktycznego wyłączenia gruntów z przedmiotu dzierżawy, które powinno nastąpić protokołem zdawczo-odbiorczym, należy uaktualnić umowę dzierżawy w drodze stosownego aneksu, zmieniającego m.in. powierzchnię i wysokość czynszu.

## **§ 2**

1. Za realizację Zarządzenia odpowiadają w zakresie powierzonych obowiązków: Dyrektor Departamentu Gospodarowania Zasobem, Dyrektor Biura Finansowo-Księgowego, oraz dyrektorzy oddziałów terenowych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i ich zastępcy.
2. Nadzór merytoryczny nad realizacją Zarządzenia sprawuje Dyrektor Departamentu Gospodarowania Zasobem.

## **§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie po upływie jednego dnia od dnia podpisania.

**z up. DYREKTORA GENERALNEGO  
KRAJOWEGO OŚRODKA WSPARCIA ROLNICTWA**

**Tomasz CIODYK**

**ZASTĘPCA DYREKTORA GENERALNEGO**

*(podpisano elektronicznie)*