

ZARZĄDZENIE NR 173/2018/Z
DYREKTORA GENERALNEGO
KRAJOWEGO OŚRODKA WSPARCIA ROLNICTWA
z dnia 24.10. 2018 r.

w sprawie zabezpieczania należności Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. z 2018r. poz. 1154) oraz art. 31 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 91, ze zm.) zarządza się, co następuje.

§ 1

Ustala się warunki i zasady zabezpieczania należności Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

1. Za realizację zarządzenia odpowiadają Dyrektorzy Oddziałów Terenowych KOWR oraz Dyrektor Biura Finansowo-Księgowego KOWR i Dyrektor Departamentu Gospodarowania Zasobem KOWR.
2. Nadzór merytoryczny nad realizacją zarządzenia oraz jego adekwatnością i aktualizacją sprawuje Biuro Finansowo-Księgowe KOWR.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 24.10.2018 r.

p.o. DYREKTOR
BIURA DYREKTORA GENERALNEGO

Sebastian Wijas
Sebastian Wijas

DYREKTOR
BIURA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO

Grzegorz Mieszczerzewski
Grzegorz Mieszczerzewski

p.o. DYREKTOR GENERALNY
KRAJOWEGO OŚRODKA WSPARCIA ROLNICTWA

Piotr Serafin
Piotr Serafin

DYREKTOR
BIURA PRAWNEGO I ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

Kamilla Grabowska
Kamilla Grabowska
Radca Prawny

RADCA PRAWNY

Kamilla Gajewska
Kamilla Gajewska
WA-9100

DYREKTOR
DEPARTAMENTU GOSPODAROWANIA ZASOBEM

Adam Struziak
Adam Struziak
24.10.2018

Załącznik

do Zarządzenia Nr 173 /2018/2

Dyrektora Generalnego KOWR

z dnia24.10..... 2018 roku

Wytyczne
w sprawie zabezpieczania należności Krajowego Ośrodka Wsparcia
Rolnictwa z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży nieruchomości Zasobu
Własności Rolnej Skarbu Państwa



Rozdział I. Postanowienia ogólne.	3
Rozdział II. Formy zabezpieczeń i ich charakterystyka.	4
Gwarancja bankowa.	4
Poręczenie według prawa cywilnego.	5
Weksel własny in blanco.	5
Poręczenie wekslowe.	6
Przewłaszczenie na zabezpieczenie.	7
Zastaw rejestrowy.	8
Hipoteka	9
Przelew wierzytelności.	10
Blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym wraz z pełnomocnictwem do dysponowania rachunkiem bankowym.	10
Przystąpienie do długu.	11
Kaucja.	11
Zlecenie przekazania środków z tytułu płatności obszarowych.	11
Rozdział III. Dokumentacja związana z formą zabezpieczenia.	11
Dokumenty świadczące o wiarygodności finansowej nabywcy/dzierżawcy oraz poręczyciela.	11
Dokumenty wymagane w zależności od formy zabezpieczenia.	12
Rozdział IV. Sposób postępowania w zakresie zabezpieczania należności KOWR.	13
Powołanie komisji oraz ocena wiarygodności kontrahenta.	13
Zasady oceny i ustanawiania zabezpieczeń przed zawarciem umowy.	14
Postępowanie podczas realizacji umowy.	19
Postępowanie przy udzielaniu ulg w spłacie należności.	20
Załączniki:	21

Deci
Ca

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

1. KOWR stosuje zabezpieczenia przewidziane prawem cywilnym, wekslowym oraz zwyczajami przyjętymi w obrocie krajowym.
2. Zabezpieczeniem spłaty należności z tytułu umów dzierżawy może być co najmniej jedno z następujących zabezpieczeń:
 - 1) hipoteka,
 - 2) gwarancja bankowa,
 - 3) poręczenie według prawa cywilnego,
 - 4) weksel własny in blanco,
 - 5) poręczenie wekslowe,
 - 6) przewłaszczenie na zabezpieczenie,
 - 7) zastaw rejestrowy,
 - 8) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym wraz z pełnomocnictwem do dysponowania rachunkiem bankowym,
 - 9) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej,
 - 10) kaucja,
 - 11) zlecenie przekazania środków z tytułu płatności obszarowych.
 - 12) przystąpienie do długu,
 - 13) przelew wierzytelności.
3. Zabezpieczeniem spłaty należności z tytułu umów sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zgodnie z art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 91 ze zm.) może być co najmniej jedno z zabezpieczeń wymienionych w ust. 1 pkt 1 – 10. Dodatkowym zabezpieczeniem może być również wymienione w ust. 2 pkt 11 – 13.
4. Ustanowienie prawnego zabezpieczenia stanowi warunek zawarcia umowy.
5. Dokonując wyboru formy zabezpieczenia należy brać pod uwagę ograniczenia wynikające z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 lipca 2017r. w sprawie określenia przedmiotów należących do rolnika prowadzącego gospodarstwo, które nie podlegają egzekucji (Dz. U. z 2017r. poz. 1385).
6. Formę zabezpieczenia ustala oddział terenowy KOWR w porozumieniu z kandydatem na nabywcę lub dzierżawcę, biorąc pod uwagę:
 - wysokość ceny sprzedaży lub czynszu dzierżawnego podlegającego zabezpieczeniu,
 - okres spłaty przy rozłożeniu na raty lub okres dzierżawy,
 - sytuację finansową i majątkową kandydata na dzierżawcę lub nabywcę,
 - prawidłowość wywiązywania się z dotychczasowych zobowiązań, wynikających z umów zawartych z KOWR, w tym z płatności rat czynszu i należności z tytułu sprzedaży rozłożonej na raty oraz zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym,
 - ryzyko związane ze spłatą niespłaconej ceny lub czynszu dzierżawnego,
 - cechy danego zabezpieczenia, wynikające z dotyczących go przepisów prawnych oraz umowy o ustanowienie zabezpieczenia,

- możliwości zaspokojenia z przyjętego zabezpieczenia roszczeń KOWR w najkrótszym czasie.
7. W przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie, o którym mowa w art. 29 ust. 3b ustawy z dnia 19 października 1991 r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* zabezpieczeniem spłaty należności może być hipoteka lub weksel in blanco.
 8. Czynności prawne, przekraczające zakres zwykłego zarządu osób, pozostających w małżeńskiej wspólności majątkowej, związane z ustanowieniem zabezpieczeń przez te osoby, wymagają pisemnego potwierdzenia przez ich małżonków.
 9. W przypadku spółek prawa handlowego rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego – wymaga uchwały wspólników, chyba że umowa spółki stanowi inaczej.
 10. W przypadku jednostek samorządu terytorialnego zaciągnięcie zobowiązania związanego z ustanowieniem zabezpieczeń - wymaga zgody skarbnika.
 11. W odniesieniu do pozostałych osób prawnych i jednostek organizacyjnych, przy zaciąganiu przez nich zobowiązania związanego z ustanowieniem zabezpieczeń – stosuje się wymogi stosownie do przepisów prawa.

Rozdział II. Formy zabezpieczeń i ich charakterystyka.

Gwarancja bankowa.

- 1.1. Dłużnik KOWR może zabezpieczyć spłatę swoich zobowiązań gwarancją banku zaakceptowanego przez KOWR. Gwarancja bankowa jest zobowiązaniem bezwarunkowej i nieodwołalnej spłaty należności z odsetkami i wszystkimi innymi kosztami, wynikającymi z umowy zawartej z KOWR przez bank, który udzielił gwarancji, w przypadku niewykonania zobowiązania przez dłużnika. Gwarancje przyjmuje się sporządzone wyłącznie w formie pisemnej. Gwarancja powinna zawierać:
 - 1) nazwę i adres banku wystawiającego gwarancję (stempel banku),
 - 2) numer kolejny gwarancji i datę jej wystawienia,
 - 3) oświadczenie, że gwarancja jest bezwarunkowa i nieodwołalna,
 - 4) nazwę i adres beneficjenta gwarancji,
 - 5) określenie przedmiotu gwarancji z powołaniem się na umowę zawartą z KOWR, którą zabezpiecza gwarancja z oznaczeniem jej stron, daty zawarcia, wysokości zobowiązania i terminów płatności,
 - 6) określenie wysokości zobowiązania banku, udzielającego gwarancji,
 - 7) określenie terminu ważności gwarancji, który nie powinien zakończyć się przed upływem 30 dni od terminu płatności, określonego w umowie z KOWR,
 - 8) ewentualne określenie terminu rozpoczęcia ważności gwarancji, jeżeli ważność gwarancji biegnie od innego terminu niż data jej wystawienia.
- 1.2. Gwarancja winna być podpisana przez osoby do tego upoważnione. KOWR winien przyjmować gwarancje bezwarunkowe, nieodwołalne i płatne na każde żądanie. Jeżeli dłużnik nie dokonał płatności w terminie określonym w umowie, KOWR

zawiadamia bank o tym fakcie listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru, wzywając jednocześnie do wykonania zobowiązania z gwarancji. KOWR zwraca gwarancję bankowi, który jej udzielił, jeżeli dzierżawca bądź nabywca spłacił zobowiązanie lub upłynął termin ważności gwarancji.

Poręczenie według prawa cywilnego.

- 2.1. Poręczenie jest umową, przez którą poręczyciel zobowiązuje się wobec KOWR spłacić całość lub część zobowiązania wraz z odsetkami, na wypadek, gdyby dłużnik KOWR nie wykonał swojego zobowiązania i powinno być złożone, pod rygorem nieważności, na piśmie. Poręczenie może być udzielone bezterminowo lub na czas trwania umowy z KOWR. Zawarcie umowy następuje przez przyjęcie przez KOWR oświadczenia, złożonego przez poręczyciela. Poręczenie podpisują osoby uprawnione do składania oświadczeń woli i zaciągania zobowiązań.
- 2.2. Poręczyciel zobowiązany jest do złożenia oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 4 lub 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego w zakresie zapłaty zobowiązania wraz z należnymi odsetkami i innymi należnościami ubocznymi, wynikającymi z umowy, w przypadku gdy dłużnik, za którego zostało udzielone poręczenie, nie spełni swego świadczenia w terminach, określonych w umowie, zawartej z KOWR. Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji musi być złożone w formie aktu notarialnego. Może być ono złożone w umowie poręczenia, która ma wówczas formę aktu notarialnego, lub w odrębnym akcie z chwilą zawarcia umowy poręczenia.
- 2.3. O opóźnieniu w spłacie należności, KOWR zawiadamia poręczyciela listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
- 2.4. Poręczenia za zobowiązania dłużnika mogą udzielać osoby fizyczne i prawne.
- 2.5. Przed przyjęciem zabezpieczenia, KOWR bada kondycję finansową poręczyciela. Ocena sytuacji finansowej i majątkowej poręczyciela winna obejmować w szczególności: źródła przychodów, ich wysokość i stabilność, wartość posiadanego majątku, wywiązywanie się z obciążeń publiczno-prawnych, wysokość ewentualnego zadłużenia, opinie banków i instytucji, finansujących działalność poręczyciela.

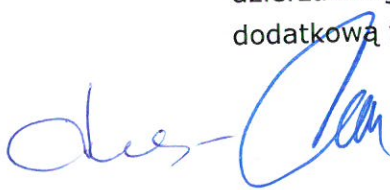
Weksel własny in blanco.

- 3.1. W celu zabezpieczenia spłaty należności można stosować weksel własny in blanco wystawiony przez dłużnika, zwanego dalej wystawcą, wraz z deklaracją wekslową, będącą porozumieniem, określającym warunki wypełnienia przez KOWR weksla in blanco. Weksel jako papier wartościowy, sporządzony w wymaganej przez prawo wekslowe formie, zawiera bezwarunkowe zobowiązanie osób na nim podpisanych do zapłaty określonej sumy pieniężnej oznaczonej osobie w ustalonym terminie i miejscu.
- 3.2. Wystawca weksla składa czytelny podpis (imię i nazwisko) na wekslu i deklaracji wekslowej w obecności upoważnionego pracownika KOWR co zostanie przez pracownika KOWR potwierdzone na Deklaracji wekslowej. W przypadku braku możliwości złożenia podpisu w obecności upoważnionego pracownika KOWR dopuszcza się przedkładanie dokumentów z podpisem notarialnie poświadczonym

- Analogicznie należy postępować w odniesieniu do podpisów poręczyciela wekslowego i współmałżonków wyrażających zgodę na zaciągnięcie zobowiązania. Jeżeli wystawca jest osobą prawną, weksel muszą podpisać osoby, wchodzące w skład organu osoby prawnej, uprawnione do jej reprezentowania lub inne osoby, upoważnione do zaciągania zobowiązań wekslowych w granicach swego umocowania.
- 3.3. Czynności prawne, przekraczające zakres zwykłego zarządu, osób pozostających w małżeńskiej wspólności majątkowej, związane z wystawieniem weksla przez te osoby, wymagają pisemnego potwierdzenia przez ich małżonków.
 - 3.4. Weksel in blanco może zawierać, poza podpisem wystawcy, inne elementy, charakterystyczne dla weksla własnego, takie jak:
 - 1) termin płatności – np. „za okazaniem”, „w pewien czas po okazaniu”,
 - 2) data i miejsce wystawienia weksla,
 - 3) wskazanie remitenta,
 - 4) miejsce płatności,
 - 5) klauzule wekslowe, takie jak: zakaz indosowania, „bez protestu”, oznaczenie domicyliatu, klauzula oznaczająca dłuższy niż rok termin przedstawienia do zapłaty weksla.
 - 3.5. Podając jakąkolwiek datę na wekslu - miesiąc należy napisać słownie.
 - 3.6. Weksel in blanco nie zawiera sumy wekslowej. Weksel in blanco z klauzulą „za okazaniem” jest płatny przy przedstawieniu.
 - 3.7. Weksel powinien być przedstawiony do zapłaty w ciągu roku od dnia wystawienia. W wypadku, gdy weksel in blanco ma zabezpieczać niespłaconą cenę w okresie dłuższym niż rok od daty jego wystawienia, konieczne jest opatrzenie klauzulą, wydłużającą ten okres.
 - 3.8. Wraz z wekslem in blanco dłużnik składa deklarację do weksla in blanco. Deklaracja ta stwierdza treść porozumienia pomiędzy dłużnikiem a KOWR, co do wypełnienia weksla. Wskazuje w szczególności :
 - 1) kiedy KOWR ma prawo wypełnić weksel,
 - 2) jaka kwota ma być wpisana na wekslu,
 - 3) jaki termin płatności może być wpisany na wekslu,
 - 4) o jakie klauzule wekslowe może być uzupełniony weksel.
 - 3.9. Deklaracja nie jest warunkiem ważności weksla. W wypadku podjęcia decyzji o dochodzeniu praw z weksla, weksel wypełniany jest zgodnie z porozumieniem, zawartym w deklaracji, dlatego też deklaracja wekslowa jest dokumentem zabezpieczającym dłużnika.
 - 3.10. O wypełnieniu weksla KOWR zawiadamia wystawcę weksla oraz ewentualnie poręczycieli listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru, informując o wysokości sumy wekslowej oraz terminie płatności. Jednocześnie KOWR wzywa wystawcę do zapłaty sumy wekslowej.

Poręczenie wekslowe.

- 4.1. KOWR powinien dążyć, aby jako zabezpieczenie niespłaconej ceny lub czynszu dzierżawnego przyjmować weksel in blanco z poręczeniem (awal), stanowiącym dodatkową formę zabezpieczenia.



- 4.2. Awal jest poręczeniem, udzielonym za osobę zobowiązaną wekslowo. Istota poręczenia jako zabezpieczenia polega na tym, że wierzyciel jest uprawniony do dochodzenia zapłaty określonej sumy wekslowej zarówno od dłużnika wekslowego jak i jego poręczyciela (odpowiedzialność solidarna).
- 4.3. Przed przyjęciem poręczenia, KOWR powinien sprawdzić wiarygodność poręczyciela, w szczególności wiarygodność finansową.
- 4.4. Poręczenie umieszcza się na wekslu lub przedłużku w formie podpisu (imię i nazwisko) poręczyciela wraz ze zwrotem „poręczam”. Na przedniej stronie wystarczający jest sam podpis (imię i nazwisko).
- 4.5. Poręczyciel oprócz podpisu na wekslu składa podpis (imię nazwisko) na deklaracji poręczenia wekslowego. W deklaracji poręczenia wekslowego określa się czy poręczenie obejmuje całość czy część zobowiązania oraz deklaracja powinna zawierać zgodę małżonka poręczyciela w przypadku braku rozdzielności majątkowej.
- 4.6. O wypełnieniu weksla KOWR zawiadamia, oprócz wystawcy, poręczycieli listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru, informując o wysokości sumy wekslowej oraz terminie płatności. Jednocześnie KOWR wzywa wystawcę do zapłaty sumy wekslowej.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie.

- 5.1. W celu zabezpieczenia spłaty zobowiązań wobec KOWR, dłużnik może dokonać przewłaszczenia na zabezpieczenie - na rzecz KOWR - rzeczy ruchomych, takich jak: maszyny, urządzenia, surowce, półfabrykaty, towary przeznaczone do sprzedaży, środki transportu, itp.
- 5.2. Przed zawarciem umowy przewłaszczenia konieczne jest zapoznanie się ze stanem przewłaszczanych przedmiotów, dokonanie wyceny przewłaszczanego majątku przez uprawnionego rzeczoznawcę bądź oszacowanie przez zakład ubezpieczeniowy a ponadto sprawdzenie, czy nie są obciążone na rzecz osób trzecich, np. zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym. Sprawdzenia tego dokonuje się na podstawie odpowiednich zaświadczeń oraz wypisów.
- 5.3. Przedmiotem przewłaszczenia powinna być rzecz, będąca we władaniu dającego w przewłaszczenie.
- 5.4. Przewłaszczenie następuje na podstawie zawartej umowy. Jeżeli przedmiotem przewłaszczenia są rzeczy oznaczone co do tożsamości (np. maszyny, urządzenia, pojazdy mechaniczne, środki transportu) przewłaszczający zatrzymuje przewłaszczone rzeczy jako biorący do bezpłatnego używania. Rzecz będąca przedmiotem przewłaszczenia powinna być określona w umowie w sposób umożliwiający jej dokładne zidentyfikowanie. Przewłaszczający może używać rzeczy przewłaszczonych w sposób odpowiadający ich właściwościom i przeznaczeniu. Bez zgody KOWR rzecz przewłaszczona nie może być oddana osobie trzeciej do używania.
- 5.5. Jeżeli przedmiotem przewłaszczenia są rzeczy oznaczone co do gatunku (np. surowce, półfabrykaty, itp.) oraz towary przeznaczone do sprzedaży, do przeniesienia własności potrzebne jest także przeniesienie posiadania rzeczy. Dający w przewłaszczenie zatrzymuje przewłaszczone rzeczy w swoim posiadaniu w

charakterze przechowawcy. Rzeczy te winny być wyodrębnione i odpowiednio oznaczone. Rzecz przewłaszczona winna być w umowie oznaczona co do rodzaju, jakości i wartości. Rzeczy przewłaszczone mogą być zbywane, ale powinny być zastąpione rzeczami tego samego rodzaju, jakości i wartości (w przypadku towarów przeznaczonych do sprzedaży) lub innymi rzeczami wytworzonymi z rzeczy przewłaszczonych (w przypadku surowców, półfabrykatów).

- 5.6. Wszelkie koszty utrzymania rzeczy przewłaszczonej ponosi przewłaszczający.
- 5.7. Rzecz przewłaszczona winna być ubezpieczona. KOWR wraz z przewłaszczeniem przyjmuje cesję praw z umowy ubezpieczenia. Na cesję praw z umowy ubezpieczenia winien pisemną zgodę wyrazić ubezpieczyciel.
- 5.8. W wypadku wygaśnięcia zobowiązania, rzecz przewłaszczona przechodzi z powrotem na przewłaszczającego.

Zastaw rejestrowy.

- 6.1. Do ustanowienia zastawu rejestrowego potrzebna jest umowa między osobą uprawnioną do rozporządzania przedmiotem zastawu (zastawcą) a wierzycielem (zastawnikiem) oraz wpis do rejestru zastawów.
- 6.2. Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego (umowa zastawnicza) powinna określać co najmniej:
 - 1) datę zawarcia umowy,
 - 2) imię i nazwisko (nazwę) oraz miejsce zamieszkania (siedzibę) i adres zastawnika, zastawcy oraz dłużnika, jeżeli nie jest on zastawcą,
 - 3) przedmiot zastawu w sposób odpowiadający jego właściwościom,
 - 4) wierzytelność zabezpieczoną zastawem – przez oznaczenie jej wysokości oraz stosunku prawnego, z którego ta wierzytelność wynika.
- 6.3. Wniosek o dokonanie wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów powinien być złożony przez zastawnika lub zastawcę. W umowie zastawniczej należy określić, która ze stron jest zobowiązana do złożenia wniosku o dokonanie wpisu zastawu rejestrowego. W przypadku gdy zobowiązany jest zastawca w umowie należy zawrzeć zobowiązanie do powiadomienia KOWR o złożeniu wniosku w terminie 7 dni od daty złożenia .
- 6.4. Przedmiot zastawu może być pozostawiony w posiadaniu zastawcy i wykorzystywany na warunkach, określonych w umowie zastawu.
- 6.5. Przedmiotem zastawu rejestrowego mogą być rzeczy ruchome, z wyjątkiem statków morskich wpisanych do rejestru okrętowego, a także prawa majątkowe jeżeli są zbywalne. Zastawem rejestrowym można w szczególności obciążyć:
 - 1) rzeczy oznaczone co do tożsamości (indywidualnie),
 - 2) rzeczy oznaczone co do gatunku, przy czym w umowie zastawniczej musi być określona ich liczba oraz sposób wyodrębnienia od innych rzeczy tego samego gatunku; powstaje tyle zastawów ile jest rzeczy danego gatunku, a zbycie jednej z tych rzeczy nie powoduje wygaśnięcia zastawu,
 - 3) zbiór rzeczy ruchomych lub praw, stanowiący całość gospodarczą, choćby jego skład był zmienny; przedmiotem zastawu rejestrowego może być więc część przedsiębiorstwa, składająca się z rzeczy ruchomych oraz praw majątkowych, stanowiących całość gospodarczą,

- 4) wierzytelności,
 - 5) prawa na dobrach niematerialnych,
 - 6) prawa z papierów wartościowych.
- 6.6. Obciążenie rzeczy zastawem pozostaje w mocy, bez względu na zmiany, którym może ona ulegać w toku przetwarzania, a w razie połączenia lub pomieszczenia rzeczy obciążonej z innymi rzeczami ruchomymi w taki sposób, że przywrócenie stanu poprzedniego byłoby niemożliwe albo związane z nadmiernymi trudnościami lub kosztami – zastaw rejestrowy obciąża całość połączonych lub pomieszanych rzeczy.

Hipoteka

- 7.1. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym i ma charakter akcesoryjny. Oznacza to, że hipoteka nie może powstać bez wierzytelności już istniejącej lub mogącej powstać w przyszłości. Hipoteka jako jeden ze sposobów zabezpieczenia wierzytelności pieniężnej jest prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, bez względu na to czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości, z wyjątkiem wierzycieli uprzywilejowanych.
- 7.2. W razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział w wyniku czego powstaje hipoteka łączna. Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział. Wierzyciel któremu przysługuje hipoteka łączna, może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może również według swego uznania dokonać jej podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości.
- 7.3. W celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności można, w drodze czynności prawnej, obciążyć więcej niż jedną nieruchomość (hipoteka łączna umowna).
- 7.4. W razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, nabywca wydzielonej nieruchomości może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału.
- 7.5. Przed przyjęciem zabezpieczenia w formie hipoteki KOWR powinien zgromadzić następujące dokumenty:
 - 1) odpis z księgi wieczystej, z którego powinno wynikać kto jest właścicielem nieruchomości, czy jest ona obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz w jakim zakresie; odpis z księgi wieczystej powinien być opatrzony datą jak najbliższą terminowi zawarcia umowy z KOWR.
 - 2) aktualną wycenę nieruchomości, dokonaną przez uprawnioną do tego osobę z wyjątkami, określonymi w rozdziale IV pkt 2.18 niniejszych wytycznych; wartość nieruchomości, na której ma być ustanowiona hipoteka, powinna być o tyle wyższa od kwoty wierzytelności aby stwarzała realną możliwość pełnego zaspokojenia roszczeń KOWR w przypadku sprzedaży nieruchomości.
- 7.6. Do powstania hipoteki niezbędne jest:
 - 1) zawarcie umowy o ustanowienie hipoteki,

- 2) wpis hipoteki do księgi wieczystej.
- 7.7. Hipotekę może ustanowić właściciel nieruchomości bez względu na to, czy dług jest jego długiem osobistym, czy też długiem osoby trzeciej.
- 7.8. Hipoteka umowna zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przyszłą. Hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej, a także mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Przelew wierzytelności.

- 8.1. Przelew wierzytelności polega na przeniesieniu na rzecz KOWR praw z tytułu przysługującej wierzytelności. Jeżeli wierzytelność jest stwierdzona pismem – przelew musi być dokonany również w formie pisemnej. Zbywca ma obowiązek zawiadomić dłużnika o dokonanym przelewie. Z chwilą zawiadomienia dłużnik ma obowiązek spełnić świadczenie do rąk nabywcy wierzytelności.
- 8.2. Zabezpieczenie w formie przelewu wierzytelności jest realne jeżeli wierzytelność jest ściągalna i jej wymagalność powstaje w okresie późniejszym niż chwila dokonywania przelewu. Obowiązkiem Oddziału jest dokładne stwierdzenie statusu prawnego wierzytelności, która ma być przeniesiona.

Blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym wraz z pełnomocnictwem do dysponowania rachunkiem bankowym

- 9.1. Zabezpieczenie należności KOWR może nastąpić w formie nieodwołalnej blokady środków pieniężnych, zgromadzonych na rachunkach bankowych. Blokada dokonywana jest przez Bank, prowadzący rachunek, na pisemne zlecenie posiadacza rachunku. Istotą blokady jest to, że wypłata zablokowanej gotówki na rzecz posiadacza rachunku – może nastąpić tylko za zgodą KOWR, na rzecz którego dokonano blokady. W razie nie uiszczenia należności - KOWR może zażądać wypłaty z zablokowanych środków pieniężnych na mocy udzielonego pełnomocnictwa do dysponowania kwotą blokady.
- 9.2. Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym jest skuteczną formą zabezpieczenia należności pod warunkiem, że saldo na rachunku w każdej chwili odpowiada co najmniej kwocie zobowiązania. Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym może być udzielone przez zobowiązanego wobec KOWR jak również przez osobę trzecią. Tę formę zabezpieczenia można stosować łącznie z innymi formami zabezpieczenia jako ich wzmocnienie.
- 9.3. Pełnomocnictwo:
- 1) powinno być udzielone jako nieodwołalne,
 - 2) może być udzielone jako terminowe, a okres jego obowiązywania powinien być powiązany z terminem spłaty należności,
 - 3) powinno uprawniać KOWR do pobierania z rachunku bankowego środków w wysokości, odpowiadającej kwocie nie spłaconej należności głównej wraz z oprocentowaniem i odsetkami.



Przystąpienie do długu.

- 10.1. Przystąpienie do długu polega na przystąpieniu osoby trzeciej do dotychczasowego zobowiązania dłużnika. Osoba ta nie zastępuje dotychczasowego dłużnika lecz występuje wraz z nim w charakterze dłużnika. Odpowiedzialność obu dłużników jest samoistna i solidarna.
- 10.2. Przez przystąpienie do długu wierzyciel (KOWR) uzyskuje zabezpieczenie, polegające na tym, że swą wierzytelność ma prawo ściągnąć także od dłużnika przystępującego, który może stwarzać większą gwarancję wypłacalności niż dłużnik główny.

Kaucja.

- 11.1. Zabezpieczenie w formie kaucji polega na wpłacie środków pieniężnych na rachunek bankowy oddziału terenowego KOWR.

Zlecenie przekazania środków z tytułu płatności obszarowych.

- 12.1. Środki z tytułu płatności obszarowych, zgromadzone na rachunku kontrahentów KOWR, mogą stanowić zabezpieczenie płatności, wynikających z zawartych umów – po przyjęciu przez bank do realizacji zlecenia kontrahenta przekazania tych środków na rzecz KOWR.

Rozdział III. Dokumentacja związana z formą zabezpieczenia.

Dokumenty świadczące o wiarygodności finansowej nabywcy/dzierżawcy oraz poręczyciela.

- 1.1. Nabywca/dzierżawca oraz poręczyciele zobowiązani są do złożenia następujących dokumentów, pozwalających na ocenę ich wiarygodności finansowej:
- a) w wypadku osoby fizycznej
 - oświadczenie dotyczące posiadanego majątku wraz z jego szacunkową wartością, a w przypadku gdy w skład majątku wchodzi nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub użytkowania wieczystego - numer księgi wieczystej, a w przypadku braku księgi wieczystej - numer zbioru dokumentów prowadzonego dla danej nieruchomości,
 - oświadczenie o zaciągniętych zobowiązaniach bądź ich braku,
 - zaświadczenie z urzędu skarbowego, ZUS, KRUS, urzędu gminy o niezaleganiu z płatnościami publicznoprawnymi lub ewentualnie stosowne oświadczenie,
 - zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej
 - zaświadczenie o wysokości wynagrodzenia ze stosunku pracy - w przypadku pozostawania w stosunku pracy,
 - kopię ostatniej złożonej rocznej deklaracji podatkowej albo wydruk tej deklaracji, złożonej za pomocą środków komunikacji elektronicznej - w przypadku gdy nabywca/dzierżawca/poręczyciel jest obowiązany do rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych,

- informację banku prowadzącego rachunek o wysokości obrotów na rachunku - w przypadku posiadania rachunku bankowego,
 - informację banku o wysokości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oraz terminowości ich spłat - w przypadku gdy nabywca/dzierżawca/poręczyciel jest kredytobiorcą lub pożyczkobiorcą,
- b) w wypadku osoby prawnej:
- aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego;
 - kopię sprawozdania finansowego z ostatnich trzech lat - w przypadku gdy nabywca/dzierżawca/poręczyciel był obowiązany do sporządzania sprawozdań finansowych;
 - kopię ostatniej złożonej rocznej deklaracji podatkowej wspólników spółki albo wydruk tej deklaracji, złożonej za pomocą środków komunikacji elektronicznej - w przypadku spółek niebędących osobami prawnymi,
 - zaświadczenie z urzędu skarbowego, ZUS, KRUS, urzędu gminy o niezaleganiu z płatnościami publicznoprawnymi lub stosowne oświadczenie,
 - informację banku prowadzącego rachunek o wysokości obrotów na rachunku;
 - informację banku o wysokości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oraz terminowości ich spłat - w przypadku gdy nabywca/dzierżawca/poręczyciele jest kredytobiorcą lub pożyczkobiorcą.
- 1.2. Dodatkowo nabywca/dzierżawca/poręczyciel zobowiązany jest złożyć oświadczenie czy jest:
- a) poręczycielem w stosunku do innych umów zawartych z KOWR,
 - b) dzierżawcą bądź nabywcą nieruchomości z Zasobu WRSP.
- 1.3. W wypadku jeśli nabywca/dzierżawca/poręczycielem jest osoba fizyczna niezbędna jest zgoda współmałżonka na poręczenie, lub dokument o rozdzielności majątkowej, poświadczony notarialnie za zgodność z oryginałem lub oświadczenie, że nabywca/dzierżawca/poręczyciel jest stanu wolnego.

Dokumenty wymagane w zależności od formy zabezpieczenia.

- 2.1. **Gwarancja bankowa** - oryginał gwarancji bankowej, nieodwołalnej i bezwarunkowej ewentualnie promesa udzielenia takiej gwarancji przez bank.
- 2.2. **Poręczenie wg prawa cywilnego** - umowa poręczenia oraz dokumenty świadczące o wiarygodności finansowej poręczyciela.
- 2.3. **Weksel własny in blanco** - weksel wraz z deklaracją wystawcy,
- 2.4. **Poręczenie wekslowe** - weksel wraz z deklaracją wystawcy i poręczyciela oraz dokumenty świadczące o wiarygodności finansowej poręczyciela.
- 2.5. **Przewłaszczenie na zabezpieczenie** - umowa przewłaszczenia wraz z wykazem rzeczy przewłaszczonych, polisa ubezpieczenia wraz z cesją praw z niej wynikających (odnawialna każdego roku), a w przypadku jej braku - wycena przewłaszczanego majątku przez uprawnionego rzeczoznawcę bądź zakład ubezpieczeniowy, ewentualnie faktury zakupu w sytuacji gdy rzecz jest nowa.
- 2.6. **Zastaw rejestrowy** - umowa zastawnicza, uprawnienia do rozporządzania przedmiotem zastawu, kopia wniosku o wpis do rejestru zastawów lub odpis z

Das

Oska

- rejestrze zastawów, dodatkowo dokumenty dotyczące wartości przedmiotu zastawu.
- 2.7. **Hipoteka** – odpis z księgi wieczystej opatrzony datą jak najbliższą terminowi zawarcia umowy z KOWR lub zawiadomienie z sądu, wycena nieruchomości, wniosek o ustanowienie hipoteki; w wypadku nieruchomości zabudowanych – umowa ubezpieczenia budynków od ognia i innych zdarzeń losowych oraz umowa cesji praw z polisy ubezpieczeniowej, odnawianej każdego roku.
 - 2.8. **Przelew wierzytelności** – umowa o przelew wierzytelności, umowa z której wynika cedowana wierzytelność.
 - 2.9. **Blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym** – zaświadczenie z banku o prowadzonym rachunku bankowym, na którym są zgromadzone środki, podlegające blokadzie, upoważnienie dla KOWR do dysponowania kwotą blokady.
 - 2.10. **Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym** – pełnomocnictwo, zaświadczenie z banku o prowadzeniu rachunku, którego ma dotyczyć pełnomocnictwa, dodatkowo obroty na rachunku za okres jednego roku.
 - 2.11. **Przystąpienie do długu** – umowa o przystąpieniu do długu, dokumenty świadczące o wiarygodności osoby przystępującej do długu, analogiczne jak wymagane dla poręczyciela.
 - 2.12. **Kaucja** – umowa ustanowienia kaucji.
 - 2.13. **Zlecenie przekazania środków z tytułu płatności obszarowych** – umowa zlecenia poświadczona przez bank, który przyjął zlecenie do realizacji.

Rozdział IV.

Sposób postępowania w zakresie zabezpieczania należności KOWR.

Powołanie komisji oraz ocena wiarygodności kontrahenta.

- 1.1. Oddziały terenowe zobowiązane są do dochowania należytej staranności w prawidłowym oszacowaniu zabezpieczeń i skompletowaniu dokumentacji zarówno w przypadku umów zawieranych na podstawie pełnomocnictwa ogólnego jak i na podstawie pełnomocnictwa szczególnego Dyrektora Generalnego KOWR.
- 1.2. Przyjmowaniem zabezpieczeń i ich opiniowaniem powinna zajmować się komisja powołana przez dyrektora oddziału terenowego, składająca się z przedstawicieli służb merytorycznych: gospodarowania Zasobem, prawnych, finansowych lub finansowo-księgowych oraz windykacyjnych. W szczególności konieczny jest udział przedstawiciela służb windykacyjnych. W skład komisji opiniującej powinny wchodzić co najmniej 3 osoby reprezentujące służby, o których mowa wyżej.
- 1.3. Niedopuszczalne jest aby przyjmowaniem zabezpieczeń i ich opiniowaniem zajmowała się jedna osoba, w szczególności osoba odpowiedzialna za zawarcie umowy, z wyjątkiem umów, w których należność zabezpieczana nie przekracza kwoty 10 tys. zł.
- 1.4. W przypadku dzierżawy nieruchomości Zasobu komisja powinna dokonać oceny wiarygodności kandydata na dzierżawcę na podstawie danych, zawartych w ofercie i w razie potrzeby uzupełnionych przez oferenta bądź przedstawionych dodatkowo przez oferenta w przypadku przetargu ustnego. Ocena powinna dotyczyć

wiarygodności finansowej i proponowanego zabezpieczenia płatności. Przy ocenie wiarygodności kontrahenta należy brać pod uwagę m.in.:

- koncepcję prowadzenia działalności rolniczej na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu z uwzględnieniem proponowanej wysokości czynszu dzierżawnego i warunków wykupu majątku okołodzierżawnego oraz wysokość proponowanych środków finansowych, które zasila prowadzoną działalność gospodarczą w oparciu o przedmiot dzierżawy,
 - wywiązywanie się z wcześniej zawartych umów dzierżawy lub nabycia nieruchomości z Zasobu oraz rzetelność i terminowość regulowania zobowiązań kredytowych i publiczno-prawnych, tj. wobec gmin, urzędów skarbowych, ZUS, KRUS,
 - status prawny oferenta, wysokość kapitału własnego, wielkość zadłużenia.
- 1.5. W przypadku sprzedaży nieruchomości Zasobu komisja powinna dokonać oceny wiarygodności kandydata na nabywcę na podstawie dokumentacji, którą kandydat jest zobowiązany przedstawić.

Zasady oceny i ustanawiania zabezpieczeń przed zawarciem umowy.

- 2.1. Zabezpieczenia należności KOWR powinny być ustanawiane przed zawarciem umów dzierżawy i sprzedaży (z wyjątkiem hipoteki na nieruchomościach nabywanych z Zasobu, gdzie hipoteka ustanawiana jest w samej umowie sprzedaży) czy też przed wyrażeniem zgody na przedłużenie umowy dzierżawy oraz w miarę potrzeb aktualizowane w momencie zawierania aneksów do umów.
- 2.2. Wprowadza się obowiązek parafowania umów dzierżawy i sprzedaży przez pracowników oddziałów terenowych odpowiedzialnych za zabezpieczanie należności KOWR pod względem ich zgodności z zapisami niniejszych wytycznych.
- 2.3. W zależności od przedmiotu zabezpieczenia i jego wartości oraz sytuacji finansowej kontrahenta stosowana jest jedna lub kilka form zabezpieczenia jednocześnie.
- 2.4. Należy stosować jako zasadę przyjmowanie zabezpieczenia należności w formie weksli własnych in blanco wraz z deklaracją wekslową we wszystkich umowach, niezależnie od przyjmowania innych form zabezpieczeń. W przypadku umów dzierżawy należy przyjmować odrębny weksel in blanco na zabezpieczenie ewentualnych należności z tytułu bezumownego użytkowania.
- 2.5. W przypadku przyjmowania zabezpieczeń o charakterze majątkowym - przy przedłużaniu umowy dzierżawy oraz w wypadku stwierdzenia utraty wartości zabezpieczeń - należy uaktualniać wartość zabezpieczenia ze względu na zużycie techniczne i technologiczne przedmiotu zabezpieczenia.
- 2.6. Podstawowym zabezpieczeniem rozłożonej na raty ceny sprzedaży nieruchomości jest hipoteka umowna ustanawiana na nabywanej nieruchomości. Minimalną kwotę, na którą ma opiewać hipoteka umowna ustala się, przyjmując wskaźnik 1,5 w odniesieniu do ceny sprzedaży, pomniejszonej o wpłatę dokonaną przed podpisaniem aktu notarialnego.
- 2.7. Niezależnie od ustanowienia hipoteki jako zabezpieczenia podstawowego nabywca jest obowiązany złożyć dodatkowe zabezpieczenie. Jako dodatkowe należy przyjmować zabezpieczenie w wysokości równowartości jednej raty, powiększonej o

- ustalone w umowie zgodnie z obowiązującymi przepisami oprocentowanie nie spłaconej ceny naliczone za okres jednego roku.
- 2.8. W uzasadnionych przypadkach, np. gdy wylicytowana cena sprzedaży przekracza znacznie wartość rynkową podobnych nieruchomości, można wymagać od kandydatów na nabywców dodatkowych zabezpieczeń ponad te, o których mowa wyżej.
 - 2.9. W przypadku gdy udział pierwszej wpłaty (obligatoryjnej) jest równy lub przekracza wysokość 50% ceny sprzedaży – można odstąpić od żądania dodatkowego zabezpieczenia. Wówczas zabezpieczenie stanowi hipoteka i weksel własny in blanco.
 - 2.10. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej o powierzchni do 5 ha i wartości nie przekraczającej 100 tys. zł – jako zabezpieczenie niespłaconej ceny przyjmuje się hipotekę oraz weksel własny in blanco.
 - 2.11. Jako uzupełnienie i wzmocnienie zabezpieczeń nie spłaconej ceny sprzedaży nieruchomości w postaci hipoteki na zbywanej nieruchomości i jednej z form, o których mowa w rozdziale II – można stosować odstąpienie od umowy na podstawie art. 491 Kc wraz z pełnomocnictwem do przeniesienia własności zbywanej nieruchomości ponownie na KOWR. Pełnomocnictwo to jednak w żadnym wypadku nie może zastępować dodatkowego zabezpieczenia, ani też stanowić samodzielnego zabezpieczenia wiarygodności KOWR. Pełnomocnictwo to nie jest zabezpieczeniem nie spłaconej ceny, a jedynie daje KOWR możliwość odzyskania nieruchomości w razie odstąpienia od umowy sprzedaży z powodu nie wykonania jej postanowień przez nabywcę.
 - 2.12. Przy sprzedaży nieruchomości rolnych w trybie przetargu ograniczonego oraz w ramach pierwszeństwa nabycia z przeznaczeniem na utworzenie lub powiększenie gospodarstwa rodzinnego stosuje się hipotekę na nabywanej nieruchomości oraz weksel własny in blanco pod warunkiem pozytywnego zaopiniowania wniosku kontrahenta o rozłożenie ceny sprzedaży na raty przez Izbę Rolniczą. W przypadku braku opinii Izby Rolniczej lub opinii negatywnej stosuje się zasady określone w pkt 2.6. – 2.11.
 - 2.13. Zabezpieczenie czynszu dzierżawnego powinno obejmować oprócz 15-miesięcznego czynszu również odsetki ustawowe za 9 miesięcy od wysokości I raty czynszu oraz za 3 miesiące od wysokości II raty czynszu (czyli za 6 miesięcy od wysokości czynszu rocznego), na wypadek braku zapłaty należności w okresie 3-miesięcznego wypowiedzenia umowy dzierżawy.
 - 2.14. Do wyliczenia wartości zabezpieczenia czynszu dzierżawnego należy przyjmować średnią cenę pszenicy, publikowaną przez GUS za ostatnie dwa półrocza, poprzedzające wyliczenie tej wartości, a do wyliczenia odsetek ustawowych - wysokość odsetek, obowiązującą w dniu obliczania wartości zabezpieczenia.
 - 2.15. Przy ustanawianiu hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność kontrahenta lub osoby trzeciej, należy zobowiązać kontrahenta do złożenia oświadczenia, że w przypadku, gdy na danej nieruchomości - przed wpisaniem hipotek na rzecz KOWR - zostaną ustanowione inne hipoteki (poza ewentualnie widniejącymi na dostarczonym do KOWR odpisie z księgi wieczystej), KOWR może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym (w przypadku

umowy dzierżawy) bądź zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia postanowienia o rozłożeniu na raty pozostałej części ceny sprzedaży.

- 2.16. W przypadku ustanawiania hipoteki na zabezpieczenie umowy dzierżawy oraz w przypadku przedłużania umowy dzierżawy, gdy pierwotne zabezpieczenie stanowiła hipoteka i hipoteka ta pozostaje zabezpieczeniem przedłużonej umowy dzierżawy należy wcześniej dokonać sprawdzenia odpisu księgi wieczystej pod kątem ewentualnego istnienia innych obciążeń, które powodowałyby, że hipoteka nie stanowi wystarczającego zabezpieczenia roszczeń KOWR. Akt notarialny o ustanowienie hipoteki powinien być sporządzony najpóźniej w dniu zawarcia umowy dzierżawy. W uzasadnionych przypadkach można odstąpić od tej zasady, wydłużając termin sporządzenia aktu notarialnego o ustanowienie hipoteki do 14 dni (od dnia zawarcia umowy dzierżawy). W umowie dzierżawy obowiązkowo należy umieścić zapis o odstąpieniu polegającym na złożeniu w ciągu 14 dni od podpisania umowy dzierżawy aktu notarialnego ustanowienia hipoteki. Do złożenia wniosku o wpis hipoteki w obowiązującym terminie zobowiązany jest notariusz.
- 2.17. Należy każdorazowo sprawdzić czy został dokonany wpis hipoteki do księgi wieczystej zarówno w przypadku zabezpieczenia umowy dzierżawy jak też umowy sprzedaży nieruchomości, co powinno być potwierdzone zawiadomieniem z Sądu bądź odpisem z księgi wieczystej.
- 2.18. W wypadku, gdy zabezpieczeniem należności jest hipoteka na nieruchomościach, będących własnością kontrahenta lub osób trzecich – należy żądać przedstawienia wycen tych nieruchomości. Możliwe jest odstąpienie od żądania operatów szacunkowych w stosunku do nieruchomości rolnych niezabudowanych w sytuacji, gdy szacunkowa cena takich nieruchomości, określona na podstawie danych o sprzedaży podobnych nieruchomości Zasobu, zabezpiecza całą należność KOWR (powyższe powinno być udokumentowane w aktach sprawy).
- 2.19. W pozostałych przypadkach niezbędne jest dokonanie oceny operatu szacunkowego nieruchomości, stanowiących zabezpieczenie należności KOWR, przez właściwych merytorycznie pracowników (osób odpowiedzialnych za przyjmowanie operatów szacunkowych dotyczących sprzedawanych przez KOWR nieruchomości).
- 2.20. Budynki i budowle, będące przedmiotem ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie, powinny być ubezpieczone oraz powinna być dokonywana na rzecz KOWR cesja praw z polisy ubezpieczeniowej. W umowie koniecznie należy umieścić zapis o obowiązku składania w KOWR dowodu ubezpieczenia budynków i budowli, na których ustanowiona została hipoteka wraz z dokonaną każdorazowo cesją praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz KOWR, w terminie 14 dni od dnia, w którym obiekty te powinny być ubezpieczone na kolejny okres. W przypadku nie dopełnienia tego obowiązku przez dzierżawcę lub nabywcę należy uzgodnić inne wiarygodne zabezpieczenie, a w przypadku jego braku należy wypowiedzieć umowę dzierżawy lub postanowienie o rozłożeniu na raty nie spłaconej ceny sprzedaży. Na tę okoliczność w umowie dzierżawy lub sprzedaży powinna być wprowadzona odpowiednia klauzula.
- 2.21. Jedną z form zabezpieczenia spłaty należności KOWR jest przewłaszczenie na zabezpieczenie. Powinno być ono stosowane jako zabezpieczenie podstawowe w umowach sprzedaży majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych. W

- pozostałych umowach przewłaszczenie na zabezpieczenie powinno stanowić formę zabezpieczenia dodatkowego.
- 2.22. Przed zawarciem umowy przewłaszczenia należy zapoznać się ze stanem przewłaszczanych przedmiotów i dokonać w formie pisemnej oceny stanu technicznego, oszacowania aktualnej wartości oraz efektywności ewentualnej sprzedaży w przypadku konieczności odzyskania należności KOWR. Należy żądać od przewłaszczającego oświadczenia o braku ustanowionego zastawu oraz innych obciążeń na rzeczach przewłaszczanych. W odniesieniu do pojazdów mechanicznych należy sprawdzić dowody rejestracyjne.
 - 2.23. W analogiczny sposób należy postępować w przypadku ustanawiania dodatkowego zabezpieczenia w formie zastawu rejestrowego.
 - 2.24. Przewłaszczony majątek, jak również majątek objęty zastawem rejestrowym, powinien być co roku ubezpieczany oraz powinna być dokonywana cesja praw z polisy ubezpieczeniowej. Najczęściej stosowany jest zakres ubezpieczenia podstawowy, tj. od ognia i zdarzeń losowych, jednakże środki transportowe, które w stosunku do innych rzeczy częściej są narażone na kradzież, powinny być objęte ubezpieczeniem autocasco, które zawiera odszkodowanie od kradzieży.
 - 2.25. Umowa przewłaszczenia, polisa ubezpieczeniowa przewłaszczonych rzeczy oraz jej cesja na rzecz KOWR (wraz z pisemną zgodą ubezpieczyciela na cesję), powinny być zawarte najpóźniej w dniu podpisywania umowy dzierżawy, której należności są zabezpieczane. W przypadku odstąpienia od powyższej zasady, bezwzględnie w umowie winien znaleźć się zapis o możliwości jej wypowiedzenia w przypadku nie spełnienia wskazanych warunków w wyznaczonym terminie.
 - 2.26. W umowach sprzedaży majątku okołodzierżawnego, gdzie umowa przewłaszczenia tego majątku stanowi zabezpieczenie podstawowe, należy umieszczać zapis, umożliwiający wypowiedzenie warunków rozłożenia ceny sprzedaży na raty, w przypadku nie wywiązania się kontrahenta z obowiązku ubezpieczenia oraz dokonania cesji praw z polisy ubezpieczeniowej.
 - 2.27. W przypadku, gdy zabezpieczenie majątkowe mają stanowić środki transportowe o wartości powyżej 100 tys. zł, należy ustanawiać na tych środkach zastaw rejestrowy oraz dokonywać wpisu do rejestru zastawów.
 - 2.28. W przypadku, gdy zabezpieczeniem należności KOWR jest blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym, to termin obowiązywania tej blokady powinien wykraczać poza okres obowiązywania umowy, tj. co najmniej 3 miesiące od daty płatności ostatniej raty.
 - 2.29. Pełnomocnictwo dla KOWR do dysponowania rachunkiem bankowym nie może stanowić samodzielnie formy zabezpieczenia płatności. Może być ono stosowane łącznie z innymi formami zabezpieczenia jako ich wzmocnienie.
 - 2.30. W przypadku osób fizycznych niezbędnym jest zgodnie z rozdziałem III pkt 1.3. udokumentowanie ich stanu cywilnego przed zawarciem umowy. W przypadku, gdy małżonkowie pozostają we wspólności ustawowej oddział terenowy zobowiązany jest uzyskać zgodę drugiej strony na zawarcie umowy. Należy jednak dążyć, aby umowa została zawarta przez obojga małżonków. Okoliczność ta ułatwia i w sposób istotny skraca drogę do uzyskania tytułu wykonawczego w późniejszym

dochodzeniu należności na drodze sądowej. Dochodzenie należności powinno odbywać się w jednym postępowaniu w krótkim czasie. Prowadzenie dodatkowego postępowania klauzulowego przeciwko małżonkowi z koniecznością uzyskania odpisu z właściwego urzędu stanu cywilnego i obowiązkiem prowadzenia rozprawy przez sąd w celu rozpoznania wniosku KOWR, znacznie wydłuża postępowanie. Ponadto małżonek dłużnika nie będący stroną umowy nie poddaje się egzekucji z całego majątku w trybie przepisu art. 777 Kpc.

2.31. Dla umów dzierżawy aktualnie zawieranych lub aneksowanych, należy po podpisach stron umieścić zapis: *„Żona/Mąż (imię i nazwisko, adres, NIP, PESEL) oświadcza, że zapoznał/a się z treścią niniejszej umowy dzierżawy i wyraża zgodę na zawarcie jej przez żonę/ męża (imię i nazwisko, PESEL), z którym pozostaje we wspólności majątkowej małżeńskiej”.*

2.32. Jeżeli zabezpieczeniem umowy dzierżawy jest weksel własny poręczony, należy dokonywać oceny sytuacji finansowej i majątkowej poręczycieli. Każdorazowo ww. oceny należy dokonywać w ramach rozpatrywania wniosków dzierżawców o przesunięcie terminu płatności czynszu dzierżawnego, którego wartość przekracza 150 dt pszenicy lub okres odroczenia jest dłuższy niż 3 miesiące. Ocenę należy również przeprowadzić w przypadku wniosków o zmianę zabezpieczenia oraz w szczególności w przypadku, gdy oddział uzyska informację o pogorszeniu się sytuacji finansowej i majątkowej dzierżawcy lub poręczycieli. Należy zatem zobowiązać dzierżawcę, poprzez odpowiedni zapis w umowie dzierżawy, do przedkładania dokumentacji, pozwalającej na dokonanie oceny sytuacji finansowej i majątkowej poręczycieli, na każde wezwanie KOWR, pod rygorem rozwiązania umowy. Należy żądać zgody współmałżonków na poręczenie albo oświadczenia poręczycieli, że są stanu wolnego lub dokumentu o rozdzielności majątkowej. W umowach dzierżawy należy umieszczać nazwiska lub nazwy poręczycieli.

2.33. W umowach sprzedaży nieruchomości rolnych, w których zabezpieczeniem niespłaconej ceny jest weksel własny poręczony należy okresowo dokonywać oceny sytuacji finansowej i majątkowej poręczycieli w szczególności w przypadku, gdy oddział uzyska informację o pogorszeniu się sytuacji finansowej i majątkowej nabywcy lub poręczycieli. Każdorazowo ww. oceny należy dokonywać w ramach rozpatrywania wniosków nabywców o przesunięcie terminu płatności raty w przypadkach, gdy rata przekracza 150 dt pszenicy bądź jej równowartość w złotych wg ceny pszenicy przyjmowanej do ustalenia wpłaty lub odroczenie jest dłuższe niż 3 miesiące. Należy zatem zobowiązać nabywcę, poprzez odpowiedni zapis w umowie sprzedaży, do przedkładania dokumentacji, pozwalającej na dokonanie oceny sytuacji finansowej i majątkowej poręczycieli, na każde wezwanie KOWR, pod rygorem wypowiedzenia warunków rozłożenia na raty niespłaconej ceny sprzedaży.

2.34. W szczególnie uzasadnionych wypadkach dopuszcza się przyjmowanie jako jedynego zabezpieczenia weksli „in blanco” z własnego wystawienia (np. dzierżawa niewielkich powierzchni gruntów przez rolników posiadających stosunkowo duże, własne gospodarstwa o znacznej wartości), przy czym wartość rocznego czynszu z tak zabezpieczonej umowy nie powinna przekraczać 100 dt pszenicy.

2.35. W celu uproszczenia trybu, dotyczącego wydania przedmiotu dzierżawy z którego wysokość czynszu dzierżawnego przekracza 150 dt pszenicy, stosuje się

oświadczenie woli o dobrowolnym poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. na wypadek braku dobrowolnego wydania przedmiotu dzierżawy. Oświadczenie woli o dobrowolnym poddaniu się egzekucji składa się w formie aktu notarialnego w ciągu 14 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy. W związku z tym w umowie dzierżawy należy zawrzeć odpowiednią klauzulę, umożliwiającą rozwiązanie przez KOWR umowy przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym w przypadku nie złożenia przez dzierżawcę oświadczenia w wymaganym terminie.

2.36. Przy oświadczeniu woli o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w wypadku małżonków konieczna jest zgoda drugiego małżonka. Oświadczenie woli powinno zawierać - zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. - wyraźnie określone świadczenie dłużnika i termin jego spełnienia.

2.37. W zawieranych umowach dzierżawy zamieszcza się następujący zapis:
„Dzierżawca zobowiązuje się złożyć, w ciągu 14 dni od dnia zawarcia umowy, oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku wydania nieruchomości, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości”.

2.38. Kaucję jako formę zabezpieczenia należy przyjmować wyłącznie na wniosek kontrahenta. Umowa kaucji winna zawierać szczegółowe uregulowania w zakresie odsetek od zdeponowanej w formie kaucji kwoty. Należy wziąć pod uwagę, że stosowanie kaucji w umowach długookresowych wyłącza środki finansowe z obrotu, co może pogorszyć sytuację finansową kontrahenta, a tym samym mieć niekorzystny wpływ na jego zdolność do obsługi należności KOWR.

Postępowanie podczas realizacji umowy.

- 3.1. Dokumenty związane z ustanowionymi zabezpieczeniami powinny być przechowywane przy umowach z wyjątkiem weksli, za przechowywanie których jest odpowiedzialny kierownik wydziału finansowo-księgowego i windykacji. Po uregulowaniu należności KOWR weksle powinny być zwrócone kontrahentowi bądź komisyjnie zniszczone.
- 3.2. Monitoring w stosunku do majątku, będącego przedmiotem hipoteki, przewłaszczenia lub zastawu, powinna wykonywać komórka zajmująca się sprawowaniem nadzoru właścicielskiego, a w stosunku do pozostałych rodzajów zabezpieczeń – komórka zajmująca się windykacją.
- 3.3. Dochodzenie należności z tytułu czynszu dzierżawnego należy rozpocząć w sytuacji gdy jakkolwiek rata czynszu nie została przez kontrahenta zapłacona. W takiej sytuacji oddział powinien przesłać dzierżawcy zawiadomienie o istniejącej zaległości wraz z wezwaniem do zapłaty. W przypadku braku płatności dwóch rat należy podjąć czynności zmierzające do wypowiedzenia umowy oraz bezzwłocznie przystąpić do uruchomienia ustanowionych zabezpieczeń.
- 3.4. W okresie spłaty należności zabezpieczenia winny być okresowo badane i w przypadku obniżenia ich wartości – dodatkowo wzmacniane. Po uruchomieniu zabezpieczenia w trakcie trwania umowy dzierżawy lub sprzedaży należy bezzwłocznie uzupełnić zabezpieczenie. W tym celu należy w umowie zamieścić

klauzulę, zobowiązującą dzierżawcę do uzupełnienia zabezpieczenia pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy.

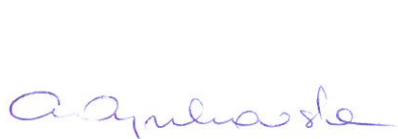
- 3.5. Należy bezwzględnie kontrolować opłacanie polis ubezpieczeniowych przez, kontrahentów lub osoby trzecie poprzez żądanie przedłożenia dowodów opłat składek.
- 3.6. W wypadkach, gdy w zawartych umowach dzierżawy poziom wylicytowanego czynszu dzierżawnego jest oceniany jako relatywnie wysoki w stosunku do rentowności działalności jaka może być prowadzona na przedmiocie dzierżawy i wiąże się to ze zwiększonym ryzykiem nieuregulowania go przez dzierżawcę – należy zapewnić szczególny nadzór nad tymi umowami.
- 3.7. Przyjmuje się jako zasadę, że w przypadku ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie należności KOWR - nie powinno mieć miejsca częściowe zwalnianie hipoteki proporcjonalnie do spłaconej kwoty. Nie mniej jednak w indywidualnych przypadkach takie rozwiązanie może być zastosowane po dokonaniu szczegółowej analizy konkretnego przypadku, z uwzględnieniem oceny realizacji umowy. W szczególnym przypadku KOWR może wyrazić zgodę na zwolnienie hipoteki z części nieruchomości w celu jej sprzedaży na rzecz osób trzecich, przy czym uzyskana cena sprzedaży winna w całości wpływać na konto KOWR z przeznaczeniem na spłatę reszty ceny sprzedaży.

Postępowanie przy udzielaniu ulg w spłacie należności.

- 4.1. W wypadku odraczania należności, tj. przesunięcia płatności do następnego terminu płatności – nie jest konieczne zwiększanie zabezpieczeń. Natomiast w wypadku zawierania ugód na spłatę w okresie dłuższym niż do następnego terminu płatności należności zaległych, wynikających z umów trwających lub rozwiązanych – należy przyjmować dodatkowe zabezpieczenie.

Załączniki:

- Załącznik nr 1. Informacja dla kandydatów na dzierżawców i nabywców mienia Zasobu WRSP w zakresie form zabezpieczenia czynszu dzierżawnego i niespłaconej ceny sprzedaży nieruchomości, zasad oceny wiarygodności kandydatów na dzierżawców i nabywców mienia Zasobu oraz dokumentacji do oceny wiarygodności kandydatów na dzierżawców i nabywców oraz poręczycieli.
- Załącznik nr 2. Przykładowy wzór weksla własnego in blanco.
- Załącznik nr 3. Przykładowy wzór deklaracji wystawcy do weksla in blanco.
- Załącznik nr 4. Przykładowy wzór zgody małżonka dotyczącej weksla in blanco oraz deklaracji wekslowej.
- Załącznik nr 5. Przykładowy wzór zgody małżonka dotyczącej poręczenia weksla in blanco oraz deklaracji poręczenia.
- Załącznik nr 6. Przykładowy wzór zgody małżonka dotyczącej poręczenia weksla in blanco oraz deklaracji poręczenia.
- Załącznik nr 7. Przykładowy wzór pełnomocnictwa do dysponowania kwotą blokady środków na rachunku bankowym.
- Załącznik nr 8. Przykładowy wzór umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie
- Załącznik nr 9. Przykładowy wzór umowy przelewu wierzytelności
- Załącznik nr 10. Przykładowy wzór umowy cesji praw z polisy ubezpieczeniowej
- Załącznik nr 11. Przykładowy wzór zawiadomienia o cesji praw z polisy ubezpieczeniowej.
- Załącznik nr 12. Przykładowy wzór zlecenia przekazania środków z tytułu płatności obszarowych - oświadczenie banku.
- Załącznik nr 13. Przykładowy wzór umowy ustanowienia kaucji.



**Informacja dla kandydatów na dzierżawców i nabywców
mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa
w zakresie form zabezpieczenia czynszu dzierżawnego
i niespłaconej ceny sprzedaży nieruchomości, zasad oceny wiarygodności
finansowej kandydatów na dzierżawców i nabywców mienia Zasobu oraz
poręczycieli, wymaganej dokumentacji do tej oceny.**

I. Formy zabezpieczeń i ich charakterystyka.

1. Gwarancja bankowa.

1. Zabezpieczenie przyszłych zobowiązań wobec KOWR może stanowić gwarancja banku zaakceptowanego przez KOWR. Gwarancja bankowa jest zobowiązaniem bezwarunkowej i nieodwołalnej spłaty należności KOWR z odsetkami i wszystkimi innymi kosztami, wynikającymi z umowy zawartej z KOWR przez bank, który udzielił gwarancji, w przypadku niewykonania zobowiązania przez dłużnika. Gwarancje przyjmuje się sporządzone wyłącznie w formie pisemnej. Gwarancja powinna zawierać:
 - a) nazwę i adres banku wystawiającego gwarancję (stempel banku),
 - b) numer kolejny gwarancji i datę jej wystawienia,
 - c) oświadczenie, że gwarancja jest bezwarunkowa i nieodwołalna,
 - d) nazwę i adres beneficjenta (O/T KOWR, Filii) gwarancji,
 - e) określenie przedmiotu gwarancji z powołaniem się na umowę zawartą z KOWR, którą zabezpiecza gwarancja z oznaczeniem jej stron, daty zawarcia, wysokości zobowiązania i terminów płatności,
 - f) określenie wysokości zobowiązania banku, udzielającego gwarancji,
 - g) określenie terminu ważności gwarancji, który nie powinien zakończyć się przed upływem 30 dni od terminu płatności, określonego w umowie z KOWR,
 - h) ewentualne określenie terminu rozpoczęcia ważności gwarancji, jeżeli ważność gwarancji biegnie od innego terminu niż data jej wystawienia.
2. Gwarancja winna być podpisana przez osoby do tego upoważnione. KOWR przyjmuje gwarancje bezwarunkowe, nieodwołalne i płatne na każde żądanie. Jeżeli dłużnik KOWR nie dokona płatności w terminie określonym w umowie, KOWR zawiadomi bank o tym fakcie listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru, wzywając jednocześnie do wykonania zobowiązania z gwarancji. KOWR zwraca gwarancję bankowi, który jej udzielił, jeżeli dzierżawca bądź nabywca spłacił zobowiązanie lub upłynął termin ważności gwarancji.

2. Poręczenie według prawa cywilnego.

1. Poręczenia za zobowiązania dłużnika mogą udzielać osoby fizyczne i prawne. Umowa poręczenia winna zawierać oświadczenia poręczycieli o dobrowolnym

aaqulicoste

[Signature]

[Signature]

poddaniu się egzekucji, w związku z czym umowy te powinny mieć formę aktu notarialnego. Przed przyjęciem zabezpieczenia, KOWR bada kondycję finansową poręczyciela. Ocena sytuacji finansowej i majątkowej poręczyciela obejmuje w szczególności: źródła przychodów, ich wysokość i stabilność, wartość posiadanego majątku, wywiązywanie się z obciążeń publiczno-prawnych, wysokość ewentualnego zadłużenia, opinie banków i instytucji finansujących działalność poręczyciela.

2. Poręczenie jest umową, przez którą poręczyciel zobowiązuje się wobec KOWR spłacić całość lub część zobowiązania wraz z odsetkami, na wypadek, gdyby dłużnik KOWR nie wykonał swojego zobowiązania. Poręczenie powinno być złożone, pod rygorem nieważności, na piśmie. Poręczenie może być udzielone bezterminowo lub na czas trwania umowy z KOWR. Zawarcie umowy następuje przez przyjęcie przez KOWR oświadczenia, złożonego przez poręczyciela. Poręczenie podpisują osoby uprawnione do składania oświadczeń woli i zaciągania zobowiązań. Poręczyciel składa oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt. 4 lub 5 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie zapłaty zobowiązania wraz z należnymi odsetkami i innymi należnościami ubocznymi, wynikającymi z umowy, w przypadku gdy dłużnik, za którego zostało udzielone poręczenie, nie spełni swego świadczenia w terminach określonych w zawartej z KOWR umowie. Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji musi być złożone w formie aktu notarialnego. Czynności prawne, przekraczające zakres zwykłego zarządu, osób pozostających w małżeńskiej wspólności majątkowej, związane z ustanowieniem poręczenia przez te osoby, wymagają pisemnego potwierdzenia przez ich małżonków. O opóźnieniu spłaty należności, KOWR zawiadamia poręczyciela listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

3. Weksel własny in blanco.

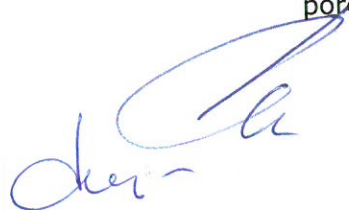
1. W celu zabezpieczenia spłaty należności kontrahent KOWR może złożyć weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, będącą porozumieniem, określającym warunki wypełnienia przez KOWR weksla in blanco. Weksel jako papier wartościowy, sporządzony w wymaganej przez prawo wekslowe formie, zawiera bezwarunkowe zobowiązanie osób na nim podpisanych do zapłaty określonej sumy pieniężnej oznaczonej osobie w ustalonym terminie i miejscu. Wystawca weksla (kontrahent) składa czytelny podpis (imię i nazwisko) na wekslu i deklaracji wekslowej w obecności upoważnionego pracownika KOWR. W przypadku braku możliwości złożenia podpisu w obecności upoważnionego pracownika KOWR dopuszcza się przekładanie dokumentów z podpisem notarialnie poświadczonym. Analogicznie należy postępować w odniesieniu do podpisów poręczyciela wekslowego i współmałżonków wyrażających zgodę na zaciągnięcie zobowiązania. Jeżeli wystawca jest osobą prawną, weksel muszą podpisać osoby, wchodzące w skład organu osoby prawnej, uprawnione do jej reprezentowania lub inne osoby, upoważnione do zaciągania zobowiązań wekslowych w granicach swego umocowania. Czynności prawne, przekraczające zakres zwykłego zarządu, osób pozostających w małżeńskiej wspólności

majątkowej, związane z wystawieniem weksla przez te osoby, wymagają pisemnego potwierdzenia przez ich małżonków. Weksel in blanco może zawierać, poza podpisem wystawcy, inne elementy, charakterystyczne dla weksla własnego, takie jak:

- 1) termin płatności – np. „za okazaniem”, „w pewien czas po okazaniu”,
 - 2) data i miejsce wystawienia weksla,
 - 3) wskazanie remitenta (wierzyciela wekslowego),
 - 4) miejsce płatności,
 - 5) klauzule wekslowe, takie jak: zakaz indosowania, „bez protestu”, oznaczenie domicyliatu (osoby trzeciej, u której weksel jest płatny), klauzula oznaczająca dłuższy niż rok termin przedstawienia weksla do zapłaty.
2. Podając jakąkolwiek datę na wekslu - miesiąc należy napisać słownie.
 3. Weksel in blanco nie powinien zawierać sumy wekslowej.
 4. Weksel in blanco z klauzulą „za okazaniem” jest płatny przy przedstawieniu. Weksel taki powinien być przedstawiony do zapłaty w ciągu roku od dnia wystawienia. W wypadku, gdy weksel in blanco ma zabezpieczać niespłaconą cenę w okresie dłuższym niż rok od daty jego wystawienia, konieczne jest opatrzenie klauzulą, wydłużającą ten okres.
 5. Wraz z wekslem in blanco kontrahent składa deklarację do weksla in blanco. Deklaracja ta stwierdza treść porozumienia pomiędzy kontrahentem a KOWR, co do wypełnienia weksla. Wskazuje w szczególności :
 - 1) kiedy KOWR ma prawo wypełnić weksel,
 - 2) do jakiej kwoty weksel może być wypełniony,
 - 3) jaki termin płatności może być wpisany na wekslu,
 - 4) o jakie klauzule wekslowe może być uzupełniony weksel.
 6. Deklaracja nie jest warunkiem ważności weksla. W wypadku podjęcia decyzji o dochodzeniu praw z weksla, weksel wypełniany jest zgodnie z porozumieniem, zawartym w deklaracji, dlatego też deklaracja wekslowa jest dokumentem zabezpieczającym kontrahenta.
 7. O wypełnieniu weksla KOWR zawiadamia wystawcę weksla oraz ewentualnie poręczycieli listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru, informując o wysokości sumy wekslowej oraz terminie płatności. Jednocześnie KOWR wzywa wystawcę do zapłaty sumy wekslowej.

4. Poręczenie wekslowe.

1. Dodatkową formą zabezpieczenia niespłaconej ceny lub czynszu dzierżawnego przyjmować weksel in blanco z poręczeniem (awal). Awal jest poręczeniem, udzielonym za osobę zobowiązaną wekslowo. Istota poręczenia jako zabezpieczenia polega na tym, że wierzyciel jest uprawniony do dochodzenia zapłaty określonej sumy wekslowej zarówno od dłużnika wekslowego jak i jego poręczyciela (odpowiedzialność solidarna).
2. Przed przyjęciem poręczenia, KOWR sprawdza wiarygodność finansową poręczyciela.



3. Poręczenie umieszcza się na wekslu lub przedłużku w formie podpisu poręczyciela (w przypadku osób fizycznych imię i nazwisko, a osób prawnych nazwa podmiotu oraz imię i nazwisko osoby ją reprezentującej) wraz ze zwrotem „poręczam”. Na przedniej stronie wystarczający jest sam podpis (imię i nazwisko) lub nazwa podmiotu i podpis. Poręczyciel oprócz podpisu na wekslu składa podpis na deklaracji poręczenia wekslowego.
4. W deklaracji poręczenia wekslowego określa się czy poręczenie obejmuje całość czy część zobowiązania.
5. Deklaracja powinna zawierać zgodę małżonka poręczyciela w przypadku braku rozdzielności majątkowej.
6. O wypełnieniu weksła KOWR zawiadamia, oprócz wystawcy, poręczycieli listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, informując o wysokości sumy wekslowej oraz terminie płatności. Równocześnie KOWR wzywa wystawcę weksła do zapłaty sumy wekslowej.

5. Przewłaszczenie na zabezpieczenie.

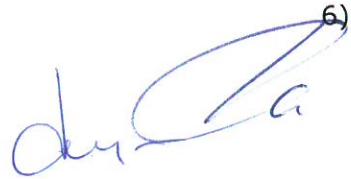
1. W celu zabezpieczenia spłaty zobowiązań wobec KOWR, kontrahent może dokonać przewłaszczenia na zabezpieczenie - na rzecz KOWR - rzeczy ruchomych, takich jak: maszyny, urządzenia, surowce, półfabrykaty, towary przeznaczone do sprzedaży, środki transportu, itp. będące we władaniu dającego w przewłaszczenie.
2. Przed dokonaniem przewłaszczenia konieczne jest dokonanie wyceny przewłaszczanego majątku przez uprawnionego rzeczoznawcę bądź oszacowanie wartości przez zakład ubezpieczeniowy.
3. KOWR dokonuje sprawdzenia, czy rzeczy mające być przedmiotem przewłaszczenia nie są obciążone na rzecz osób trzecich, np. zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym. Sprawdzenia tego dokonuje się na podstawie odpowiednich zaświadczeń oraz wypisów.
4. Przewłaszczenie następuje na podstawie zawartej umowy.
5. Jeżeli przedmiotem przewłaszczenia są rzeczy oznaczone co do tożsamości (np. maszyny, urządzenia, pojazdy mechaniczne, środki transportu) przewłaszczający zatrzymuje przewłaszczone rzeczy jako biorący do bezpłatnego używania. Rzecz będąca przedmiotem przewłaszczenia powinna być określona w umowie w sposób umożliwiający jej dokładne zidentyfikowanie. Przewłaszczający może używać rzeczy przewłaszczonych w sposób odpowiadający ich właściwościom i przeznaczeniu. Bez zgody KOWR rzecz przewłaszczona nie może być oddana osobie trzeciej do używania.
6. Jeżeli przedmiotem przewłaszczenia są rzeczy oznaczone co do gatunku (np. surowce, półfabrykaty, itp.) oraz towary przeznaczone do sprzedaży, do przeniesienia własności potrzebne jest także przeniesienie posiadania rzeczy. Dający w przewłaszczenie zatrzymuje przewłaszczone rzeczy w swoim posiadaniu w charakterze przechowawcy. Rzeczy te winny być wyodrębnione i odpowiednio oznaczone. Rzecz przewłaszczona winna być w umowie oznaczona co do rodzaju, jakości i wartości. Rzeczy przewłaszczone mogą być zbywane ale powinny być zastąpione rzeczami tego samego rodzaju, jakości i wartości (w przypadku

towarów przeznaczonych do sprzedaży) lub innymi rzeczami wytworzonymi z rzeczy przewłaszczonej (w przypadku surowców, półfabrykatów).

7. Wszelkie koszty utrzymania rzeczy przewłaszczonej ponosi przewłaszczający.
8. Rzecz przewłaszczona winna być ubezpieczona. KOWR wraz z przewłaszczeniem przyjmuje cesję praw z umowy ubezpieczenia. Na cesję praw z umowy ubezpieczenia winien pisemną zgodę wyrazić ubezpieczyciel.
9. W wypadku wygaśnięcia zobowiązania, rzecz przewłaszczona przechodzi z powrotem na przewłaszczającego.

6. Zastaw rejestrowy.

7. Zastaw rejestrowy może stanowić jedną z form zabezpieczenia wierzytelności KOWR. Do ustanowienia zastawu rejestrowego dochodzi na podstawie umowy między osobą uprawnioną do rozporządzania przedmiotem zastawu (zastawcą) a wierzycielem (zastawnikiem) oraz wpisu na tej podstawie do rejestru zastawów. Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego (umowa zastawnicza) powinna określać co najmniej:
 - 1) datę zawarcia umowy,
 - 2) imię i nazwisko (nazwę) oraz miejsce zamieszkania (siedzibę) i adres zastawnika, zastawcy oraz dłużnika, jeżeli nie jest on zastawcą,
 - 3) przedmiot zastawu w sposób odpowiadający jego właściwościom,
 - 4) wierzytelność zabezpieczoną zastawem – przez oznaczenie jej wysokości oraz stosunku prawnego, z którego ta wierzytelność wynika.
8. Wniosek o dokonanie wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów powinien być złożony przez zastawnika lub zastawcę. W umowie zastawniczej należy określić, która ze stron jest zobowiązana do złożenia wniosku o dokonanie wpisu zastawu rejestrowego. W przypadku gdy zobowiązany jest zastawca - w umowie należy zawrzeć zobowiązanie do powiadomienia KOWR o złożeniu wniosku w terminie 7 dni od złożenia.
9. Przedmiot zastawu może być pozostawiony w posiadaniu zastawcy i wykorzystywany na warunkach, określonych w umowie zastawu.
10. Przedmiotem zastawu rejestrowego mogą być rzeczy ruchome, z wyjątkiem statków morskich wpisanych do rejestru okrętowego, a także prawa majątkowe jeżeli są zbywalne. Zastawem rejestrowym można w szczególności obciążyć:
 - 1) rzeczy oznaczone co do tożsamości (indywidualnie),
 - 2) rzeczy oznaczone co do gatunku, przy czym w umowie zastawniczej musi być określona ich liczba oraz sposób wyodrębnienia od innych rzeczy tego samego gatunku; powstaje tyle zastawów ile jest rzeczy danego gatunku, a zbycie jednej z tych rzeczy nie powoduje wygaśnięcia zastawu,
 - 3) zbiór rzeczy ruchomych lub praw, stanowiący całość gospodarczą, choćby jego skład był zmienny; przedmiotem zastawu rejestrowego może być więc część przedsiębiorstwa, składająca się z rzeczy ruchomych oraz praw majątkowych, stanowiących całość gospodarczą,
 - 4) wierzytelności,
 - 5) prawa na dobrach niematerialnych,
 - 6) prawa z papierów wartościowych.



11. Obciążenie rzeczy zastawem pozostaje w mocy, bez względu na zmiany, którym może ona ulegać w toku przetwarzania, a w razie połączenia lub pomieszczenia rzeczy obciążonej z innymi rzeczami ruchomymi w taki sposób, że przywrócenie stanu poprzedniego byłoby niemożliwe albo związane z nadmiernymi trudnościami lub kosztami – zastaw rejestrowy obciąża całość połączonych lub pomieszanych rzeczy.

7. Hipoteka

1. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym i ma charakter akcesoryjny. Oznacza to, że hipoteka nie może powstać bez wierzytelności już istniejącej lub mogącej powstać w przyszłości. Hipoteka jest jednym ze sposobów zabezpieczenia wierzytelności pieniężnej, jest prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, bez względu na to czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości, z wyjątkiem wierzycieli uprzywilejowanych.
2. W razie podziału nieruchomości hipoteka, obciążająca dotychczas nieruchomość, obciąża wszystkie nieruchomości, utworzone przez podział, w wyniku czego powstaje hipoteka łączna. Wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna, może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może również według swego uznania dokonać jej podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości. W celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności można w drodze czynności prawnej, obciążyć więcej niż jedną nieruchomość. Wówczas powstaje hipoteka łączna umowna.
3. Hipoteka zabezpiecza jedynie wierzytelności pieniężne i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej.
4. Przed przyjęciem zabezpieczenia w formie hipoteki KOWR powinien zgromadzić następujące dokumenty:
 - 1) odpis z księgi wieczystej, z którego powinno wynikać kto jest właścicielem nieruchomości, czy jest ona obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym już ustanowioną hipoteką, oraz w jakim zakresie; odpis z księgi wieczystej powinien być opatrzony datą jak najbliższą terminowi zawarcia umowy z KOWR,
 - 2) aktualna wycena nieruchomości, dokonana przez uprawnione do tego osoby; wartość nieruchomości, na której ma być ustanowiona hipoteka, powinna być o tyle wyższa od kwoty wierzytelności aby stwarzała realną możliwość pełnego zaspokojenia roszczeń KOWR w przypadku sprzedaży nieruchomości.
5. Do powstania hipoteki niezbędne jest:
 - 1) zawarcie umowy o ustanowienie hipoteki,
 - 2) wpis hipoteki do księgi wieczystej.
6. Hipotekę może ustanowić właściciel nieruchomości bez względu na to, czy dług jest jego długiem osobistym, czy też długiem osoby trzeciej.
7. Hipoteka umowna zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przyszłą. Hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej, a także mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o

Gym

przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

8. W wypadku wyrażenia ceny sprzedaży w mierniku pieniężnym, a także w mierniku naturalnym – dla zabezpieczenia ceny rozłożonej na raty stosuje się hipotekę umowną. Minimalną kwotę, na którą ma opiewać hipoteka umowna ustala się, przyjmując wskaźnik 1,5 w odniesieniu do ceny sprzedaży, pomniejszonej o wpłatę dokonaną przed podpisaniem aktu notarialnego.

8. Przelew wierzytelności.

1. Przelew wierzytelności polega na przeniesieniu na rzecz KOWR praw z tytułu przysługującej wierzytelności. Jeżeli wierzytelność jest stwierdzona dokumentem – przelew musi być dokonany również w formie pisemnej. Zbywca ma obowiązek zawiadomić dłużnika o dokonanym przelewie. Z chwilą zawiadomienia dłużnik ma obowiązek spełnić świadczenie do rąk nabywcy wierzytelności.
2. Zabezpieczenie w formie przelewu wierzytelności jest realne jeżeli wierzytelność jest ściągalna i jej wymagalność powstaje w okresie późniejszym niż chwila dokonywania przelewu. Przed ustanowieniem zabezpieczenia KOWR bada status prawny wierzytelności, która ma być przeniesiona.

9. Blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym wraz z pełnomocnictwem do dysponowania rachunkiem bankowym.

1. Zabezpieczenie należności KOWR może nastąpić w formie nieodwołalnej blokady środków pieniężnych, zgromadzonych na rachunkach bankowych. Blokada dokonywana jest przez bank, prowadzący rachunek, na pisemne zlecenie posiadacza rachunku. Istotą blokady jest to, że wypłata zablokowanej gotówki na rzecz posiadacza rachunku – może nastąpić tylko za zgodą KOWR, na rzecz którego dokonano blokady. W razie nie uiszczenia należności - KOWR może zażądać wypłaty z zablokowanych środków pieniężnych na mocy udzielonego pełnomocnictwa do dysponowania kwotą blokady.
2. Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym jest skuteczną formą zabezpieczenia należności pod warunkiem, że saldo na rachunku w każdej chwili odpowiada co najmniej kwocie zobowiązania. Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym może być udzielone przez zobowiązanego wobec KOWR jak również przez osobę trzecią. Tę formę zabezpieczenia można stosować łącznie z innymi formami zabezpieczenia jako ich wzmocnienie.
3. Pełnomocnictwo:
 - 1) powinno być udzielone jako nieodwołalne,
 - 2) może być udzielone jako terminowe, a okres jego obowiązywania powinien być powiązany z terminem spłaty należności,
 - 3) powinno uprawniać KOWR do pobierania z rachunku bankowego środków w wysokości, odpowiadającej kwocie nie spłaconej należności głównej wraz z oprocentowaniem i odsetkami.

11. Przystąpienie do długu.

1. Przystąpienie do długu polega na przystąpieniu osoby trzeciej do dotychczasowego zobowiązania dłużnika. Osoba ta nie zastępuje dotychczasowego dłużnika lecz występuje wraz z nim w charakterze dłużnika. Odpowiedzialność obu dłużników jest samoistna i solidarna.
2. Przez przystąpienie do długu wierzyciel (KOWR) uzyskuje zabezpieczenie, polegające na tym, że swą wierzytelność ma prawo ściągnąć także od dłużnika przystępującego, który może stwarzać większą gwarancję wypłacalności niż dłużnik główny.

12. Kaucja.

Zabezpieczenie w formie kaucji polega na wpłacie środków pieniężnych na rachunek bankowy Oddziału Terenowego KOWR.

13. Zlecenie przekazania środków z tytułu płatności obszarowych.

Środki z tytułu płatności obszarowych, zgromadzone na rachunku kontrahentów KOWR, mogą stanowić zabezpieczenie płatności, wynikających z zawartych umów – po przyjęciu przez bank do realizacji zlecenia kontrahenta przekazania tych środków na rzecz KOWR.

II. Wykaz dokumentacji niezbędnej do oceny wiarygodności kandydatów na dzierżawców i nabywców mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz poręczycieli

1. W wypadku osoby fizycznej
 - oświadczenie dotyczące posiadanego majątku wraz z jego szacunkową wartością, a w przypadku gdy w skład majątku wchodzi nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub użytkowania wieczystego - numer księgi wieczystej, a w przypadku braku księgi wieczystej - numer zbioru dokumentów prowadzonego dla danej nieruchomości,
 - oświadczenie o zaciągniętych zobowiązaniach bądź ich braku,
 - zaświadczenie z urzędu skarbowego, ZUS, KRUS, urzędu gminy o niezaleganiu z płatnościami publicznoprawnymi lub ewentualnie stosowne oświadczenie,
 - zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej
 - zaświadczenie o wysokości wynagrodzenia ze stosunku pracy - w przypadku pozostawania w stosunku pracy,
 - kopię ostatniej złożonej rocznej deklaracji podatkowej albo wydruk tej deklaracji, złożonej za pomocą środków komunikacji elektronicznej - w przypadku gdy nabywca/dzierżawca/poręczyciel jest obowiązany do rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych,
 - informację banku prowadzącego rachunek o wysokości obrotów na rachunku - w przypadku posiadania rachunku bankowego,

Gyfu

Oku-

- informację banku o wysokości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oraz terminowości ich spłat - w przypadku gdy nabywca/dzierżawca/poręczyciel jest kredytobiorcą lub pożyczkobiorcą,
2. W wypadku osoby prawnej:
- aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego;
 - kopię sprawozdania finansowego z ostatnich trzech lat - w przypadku gdy nabywca/dzierżawca/poręczyciel był obowiązany do sporządzania sprawozdań finansowych;
 - kopię ostatniej złożonej rocznej deklaracji podatkowej wspólników spółki albo wydruk tej deklaracji, złożonej za pomocą środków komunikacji elektronicznej - w przypadku spółek niebędących osobami prawnymi,
 - zaświadczenie z urzędu skarbowego, ZUS, KRUS, urzędu gminy o niezaleganiu z płatnościami publicznoprawnymi lub stosowne oświadczenie,
 - informację banku prowadzącego rachunek o wysokości obrotów na rachunku;
 - informację banku o wysokości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oraz terminowości ich spłat - w przypadku gdy nabywca/dzierżawca/poręczyciele jest kredytobiorcą lub pożyczkobiorcą.

Dodatkowo należy złożyć oświadczenie czy kandydat na dzierżawcę bądź osoba poręczająca jest:

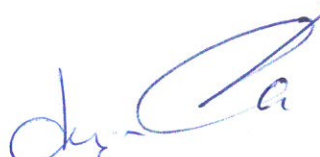
- poręczycielem w stosunku do innych umów zawartych z KOWR,
- dzierżawcą bądź nabywcą nieruchomości Zasobu oraz jak wywiązuje się z płatności na rzecz KOWR.

W wypadku jeśli kontrahentem/poręczycielem jest osoba fizyczna niezbędna jest zgoda współmałżonka na poręczenie, lub dokument o rozdzielności majątkowej, poświadczony notarialnie za zgodność z oryginałem bądź oświadczenie, że kontrahent/poręczyciel jest stanu wolnego.

III. Rodzaj dokumentów związanych z formą zabezpieczenia.

Dokumenty towarzyszące określonej formie zabezpieczenia:

- 1) gwarancja bankowa - oryginał gwarancji bankowej, nieodwołalnej i bezwarunkowej, ewentualnie promesa udzielenia takiej gwarancji przez bank,
- 2) poręczenie wg prawa cywilnego - umowa poręczenia oraz dokumenty świadczące o wiarygodności poręczyciela,
- 3) weksel własny in blanco - weksel wraz z deklaracją wystawcy,
- 4) poręczenie wekslowe - weksel wraz z deklaracją wystawcy i poręczyciela, dokumenty świadczące o wiarygodności poręczyciela,
- 5) przewłaszczenie na zabezpieczenie - umowa przewłaszczenia wraz z wykazem rzeczy przewłaszczonych, polisa ubezpieczenia wraz z cesją praw z niej wynikających (odnawiana każdego roku), wycena przewłaszczanego majątku




- przez uprawnionego rzeczoznawcę bądź oszacowanie przez zakład ubezpieczeniowy,
- 6) zastaw rejestrowy – umowa zastawnicza, uprawnienia do rozporządzania przedmiotem zastawu, odpis z rejestru zastawów,
 - 7) hipoteka – aktualny odpis z księgi wieczystej lub zawiadomienie z sądu, wycena nieruchomości, wniosek o ustanowienie hipoteki; w wypadku nieruchomości zabudowanych – umowa ubezpieczenia budynków od ognia i innych zdarzeń losowych oraz umowa cesji praw z polisy ubezpieczeniowej, odnawianej każdego roku,
 - 8) przelew wierzytelności – umowa o przelew wierzytelności, umowa z której wynika cedowana wierzytelność,
 - 9) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym – zaświadczenie z banku o prowadzonym rachunku bankowym, na którym są zgromadzone środki, podlegające blokadzie, upoważnienie dla KOWR do dysponowania kwotą blokady,
 - 10) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym – pełnomocnictwo, zaświadczenie z banku o prowadzeniu rachunku, na którym są zgromadzone środki,
 - 11) przystąpienie do długu – umowa o przystąpieniu do długu, dokumenty świadczące o wiarygodności osoby przystępującej do długu, analogiczne jak wymagane dla osoby poręczającej,
 - 12) kaucja – umowa ustanowienia kaucji,
 - 13) zlecenie przekazania środków z tytułu płatności obszarowych.

III. Zasady oceny wiarygodności kandydatów na dzierżawców i nabywców mienia Zasobu.

1. W przypadku dzierżawy nieruchomości komisja powinna dokonać oceny wiarygodności kandydata na dzierżawcę na podstawie danych, zawartych w ofercie i w razie potrzeby uzupełnionych przez oferenta bądź przedstawionych dodatkowo przez oferenta w przypadku przetargu ustnego. Ocena powinna dotyczyć także proponowanego zabezpieczenia płatności. Przy ocenie wiarygodności kontrahenta należy brać pod uwagę w szczególności:
 - koncepcję prowadzenia działalności rolniczej na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu z uwzględnieniem proponowanej wysokości czynszu dzierżawnego i warunków wykupu majątku okołodzierżawnego oraz wysokość proponowanych środków finansowych, które zasilą prowadzoną działalność gospodarczą w oparciu o przedmiot dzierżawy,
 - wywiązywanie się z wcześniej zawartych umów dzierżawy lub nabycia nieruchomości z Zasobu oraz rzetelność i terminowość regulowania zobowiązań kredytowych i publiczno-prawnych, tj. wobec gmin, urzędów skarbowych, ZUS, KRUS, status prawny oferenta, wysokość kapitału własnego, wielkość zadłużenia.
2. W przypadku sprzedaży nieruchomości komisja powinna dokonać oceny wiarygodności kandydata na nabywcę na podstawie dokumentacji, która

Gym

kandydat jest zobowiązany przedstawić jako wystawca weksla własnego in blanco na zabezpieczenie wykonania umowy sprzedaży. Kandydat na nabywcę powinien potwierdzić swoją wiarygodność, składając dokumentację, określoną w Rozdziale II niniejszej „Informacji...”

duś - 



Weksel własny in blanco

..... (1), dnia20.....r. (2) na (3)

..... (4) zapłącę (5) za ten własny weksel
..... (6)

weksel na zlecenie (7) sumę (8)

Płatny (9)

- 1 - miejsce wystawienia
- 2 - data wystawienia
- 3 - kwota określona liczbowo - wpisywana zwyczajowo z podaniem waluty
- 4 - data płatności weksla
- 5 - bezwarunkowe przyrzeczenie zapłaty; „bez protestu” - często występuje też „bez kosztów”
- przy wekslu własnym klauzula całkowicie obojętna, nie trzeba jej zamieszczać, ponieważ nawet bez jej istnienia protest jest zbędny
- 6 - „własny weksel” - występuje słowo „weksel”; przymiotnik „własny” nie jest niezbędny
- 7 - określenie wierzyciela, czyli remitenta
- 8 - należy wpisać kwotę słownie, niezbędne jest także podanie waluty
- 9 - miejsce płatności weksla (dokładny adres)
- 10 - własnoręczny podpis wystawcy weksla (dłużnika).

..... (10)

Własnoręczny podpis (imię i nazwisko) wystawcy w przypadku spółki pieczęć spółki z adresem i podpisy osób upoważnionych do reprezentowania zgodnie z zasadą reprezentacji

Deklaracja wystawcy
do weksla in blanco

Dane wystawcy weksla

Imię i nazwisko

PESEL

KOWR

Oddział Terenowy

W

W załączeniu składam do dyspozycji KOWR Oddział Terenowy w
weksel in blanco w celu zabezpieczenia wszystkich istniejących lub mogących powstać
w przyszłości roszczeń KOWR względem mojej osoby, wynikających z tytułu (*tu podać*
umowę, z której wynika wiarygodność KOWR, datę jej zawarcia oraz numer) zawartej
pomiędzy mną, tj. a KOWR.

Upoważniam niniejszym KOWR do wypełnienia powyższego weksla na sumę
odpowiadającą wysokości moich zobowiązań wobec KOWR, wynikających lub
związanych z ww. umową wraz z należnymi odsetkami i innymi należnościami
ubocznymi oraz kosztami, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania
przez nas w terminie zobowiązań wobec KOWR, w szczególności opóźnienia całości
lub części płatności.

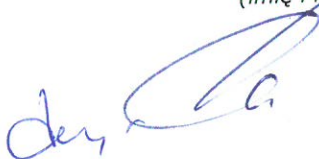
Ponadto upoważniam KOWR do opatrzenia według swojego uznania powyższego
weksla datą płatności i miejscem płatności oraz do opatrzenia weksla klauzulą „bez
protestu” za powiadomieniem mnie o tym listem poleconym. List ten powinien być
wysłany na adres przy czym zobowiązujemy się bezzwłocznie
informować KOWR o zmianie ww. adresu pod rygorem uznania pisma skierowanego
na dotychczasowy adres za doręczone.

Wszelkie koszty związane z niniejszym wystawieniem weksla i wynikającym stąd
zobowiązaniem, w tym koszty opłaty skarbowej od weksla obciążają mnie osobiście.

.....
Miejscowość, data

.....
*(imię i nazwisko lub
nazwa wystawcy
weksla oraz podpis
osoby upoważnionej
do reprezentowania)*

.....
(imię i nazwisko pracownika w obecności, którego zostały złożone podpisy)



**Zgoda małżonka dotycząca weksla in blanco
oraz deklaracji wekslowej**

Ja niżej podpisana(y) (*imię i nazwisko*) zamieszkała(y) (*adres zamieszkania*) posiadająca(y) dowód osobisty (*cechy dowodu*) PESEL niniejszym wyrażam zgodę na wystawienie przez mojego małżonka (*imię i nazwisko*) weksla in blanco na zlecenie KOWR Oddział Terenowy w celem zabezpieczenia roszczeń, jakie mogą powstać w związku z zawarciem (*tu podać umowę, z której wynika wierzytelność KOWR, datę jej zawarcia oraz numer*) pomiędzy (*imię i nazwisko małżonka*) a KOWR oraz na podpisanie z KOWR deklaracji wekslowej do tego weksla, a także na zaciągnięcie wynikających z powyższych czynności zobowiązań względem KOWR.

.....
Miejscowość, data

.....
(czytelny podpis)

.....
(imię i nazwisko pracownika w obecności, którego zostały złożone podpisy)

Uwaga!
Powyższa formuła winna zostać umieszczona w dokumencie deklaracji wekslowej.

402m

*Pa
Des-*

Deklaracja poręczyciela wekslowego

Niżej podpisany poręczyciel:

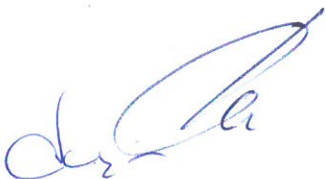
.....
(imię, nazwisko, i nr dowodu osobistego, PESEL, miejsce zamieszkania lub siedziby,
firma i nr KRS oraz imię i nazwisko osoby reprezentującej)

oświadcza, że poręcza weksel „in blanco” i wyraża zgodę na jego wypełnienie przez
Wierzyciela zgodnie z deklaracją Wystawcy.

.....
Miejscowość, data

.....
(imię i nazwisko lub
nazwa poręczyciela
weksla oraz podpis
osoby upoważnionej
do reprezentowania)

.....
(imię i nazwisko pracownika w obecności, którego zostały złożone podpisy)



**Zgoda małżonka dotycząca poręczenia weksla in blanco
oraz deklaracji poręczenia**

Ja niżej podpisana(y) (*imię i nazwisko*) zamieszkała(y) (*adres zamieszkania*) posiadająca(y) dowód osobisty (*cechy dowodu*) PESEL niniejszym wyrażam zgodę na poręczenie przez mojego małżonka (*imię i nazwisko*) weksla in blanco wystawionego na zlecenie KOWR Oddział Terenowy w celem zabezpieczenia roszczeń, jakie mogą powstać w związku z zawarciem (*tu podać umowę, z której wynika wierzytelność KOWR, datę jej zawarcia oraz numer*) pomiędzy (*imię i nazwisko małżonka*) a KOWR oraz na podpisanie z KOWR deklaracji poręczenia, a także na zaciągnięcie wynikających z powyższych czynności zobowiązań względem KOWR.

.....
Miejscowość, data

.....
(czytelny podpis)

.....
(imię i nazwisko pracownika w obecności, którego zostały złożone podpisy)

**Pełnomocnictwo
do dysponowania kwotą blokady środków na r-ku bankowym**

W związku z zawartą umową (tu podać umowę, z której wynika wierzytelność KOWR, datę jej zawarcia oraz numer) oświadczam, że nieodwołalnie i w pierwszej kolejności upoważniam KOWR Oddział Terenowy w..... do każdorazowego obciążenia rachunku bankowego nr w Banku, na którym są zablokowane środki w wysokości (słownie:) kwotą wymagalnych należności, wynikających z ww. umowy. Równocześnie zobowiązuję się do nie ustanawiania innych pełnomocników upoważnionych do dysponowania kwotą blokady.

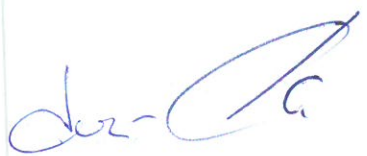
Niniejsze pełnomocnictwo obowiązuje do wygaśnięcia wszystkich zobowiązań wobec KOWR, wynikających z ww. umowy i do tego czasu nie może zostać odwołane.

.....
Miejscowość, data

.....
(imię i nazwisko lub
nazwa firmy oraz podpis
osoby upoważnionej
do reprezentowania)

Bank (nazwa banku, siedziba, adres) przyjmuje do wiadomości i stosowania pełnomocnictwo złożone przez (imię i nazwisko posiadacza r-ku lub nazwa firmy) do wysokości kwoty blokady na rachunku nr

.....
(za bank prowadzący rachunek
bankowy upoważniającego)



Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie

W dniu roku w pomiędzy:

Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w,
zwanym dalej „KOWR”, reprezentowanym przez:

a

.....
synem/córką, urodzonym/a w,
zamieszkałym/a, legitymującym/a się dowodem
osobistym seria numer, PESEL,
zwanym w dalszej części umowy „Przewłaszczającym”, została zawarta umowa o
następującej treści:

§ 1

Przewłaszczający nabył od KOWR *nieruchomość nie zabudowaną/zabudowaną* stanowiącą **działki nr** położone w **obrębie** i **nr** położone w **obrębie**, **gmina**, o łącznej powierzchni ha, za cenę zł (słownie: złotych), której zapłata rozłożona została na raty na warunkach i w terminach spłaty określonych w akcie notarialnym umowy sprzedaży nr z dnia

§ 2

W celu zabezpieczenia wierzytelności KOWR z tytułu spłaty rat wymienionej w § 1 ceny wraz z ewentualnymi odsetkami za zwłokę w zapłacie oraz wszelkich innych kosztów związanych z ww. wierzytelnością, Przewłaszczający przenosi na KOWR własność: z r. o numerze fabrycznym o wartości ubezpieczeniowej zł (słownie: złotych) z zastrzeżeniem warunku, że jeżeli należności zostanie spłacona w terminach określonych w umowie sprzedaży, przeniesienie własności straci moc i Przewłaszczający stanie się z powrotem właścicielem tej rzeczy.

§ 3

1. Przewłaszczający zatrzymuje przewłaszczoną rzecz w swoim władaniu w charakterze biorącego w użyczenie.
2. Przewłaszczający oświadcza, że rzecz wymieniona w § 2 niniejszej umowy stanowi jego wyłączną własność, znajduje się w jego swobodnej i wyłącznej dyspozycji i nie jest obciążona żadnymi prawami na rzecz osób trzecich, rozporządzanie nią przez Przewłaszczającego nie podlega żadnym ograniczeniom ustawowym lub umownym.

§ 4

KOWR zezwala Przewłaszczającemu na bezpłatne używanie oraz korzystanie z oddanej mu w tym celu rzeczy do czasu całkowitej spłaty należności lub do momentu otrzymania przez Przewłaszczającego pisma KOWR zawierającego żądanie zwrotu użyczonej rzeczy, w przypadku niespłacenia rat należności w przewidzianym terminie.

§ 5

Przewłaszczający może używać rzecz w sposób odpowiadający jej właściwościom i przeznaczeniu.

§ 6

Bez zgody KOWR Przewłaszczający nie może rzeczy użyczoną oddać osobie trzeciej do używania, ani jej zbywać i obciążać.

§ 7

Przewłaszczający ponosi koszty utrzymania rzeczy użyczonej, w tym koszty ubezpieczenia rzeczy przewłaszczanej.

§ 8

1. Przewłaszczający zobowiązuje się do umożliwienia KOWR przeprowadzenia kontroli stanu przedmiotu przewłaszczenia, przy czym strony postanawiają, że kontrola będzie odbywać się nie częściej niż raz na rok, w terminie uzgodnionym każdorazowo przez strony.
2. Uniemożliwienie przez Przewłaszczającego realizacji uprawnień kontrolnych KOWR opisanych w pkt 1, uprawnia KOWR do wypowiedzenia umowy, o której mowa w § 1, i postawienia w stan natychmiastowej wymagalności wszystkich wierzytelności powstałych na mocy umowy sprzedaży.
3. Przewłaszczający zobowiązuje się do oznaczenia przedmiotu przewłaszczenia w sposób widoczny dla osób trzecich, wyraźnie wskazujący KOWR jako właściciela przedmiotu przewłaszczenia, przy czym oznaczenie to musi utrzymać do czasu spełnienia się warunku, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy.

§ 9

KOWR zobowiązuje się do korzystania z prawa własności przewłaszczonej rzeczy w granicach nie wykraczających poza uzasadnione zabezpieczenie spłaty należności, a także do uznania prawa własności Przewłaszczającego w razie spełnienia warunku, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy.

§ 10

1. Strony umowy uzgadniają, iż w razie niedotrzymania przez Kupującego umownych terminów spłaty należności określonych w umowie sprzedaży, KOWR może zatrzymać rzecz na własność, przyjmując do rozliczenia realną wartość rzeczy na dzień ich przejęcia od Przewłaszczającego według wyceny biegłego rzeczoznawcy wskazanego przez KOWR. Jeżeli wartość rzeczy na dzień ich przejęcia będzie przewyższać wierzytelność KOWR, różnica – po potrąceniu kosztów wyceny – zostanie zwrócona Przewłaszczającemu. Sprzedaż rzeczy przejętej przez KOWR w późniejszym czasie albo ich wynajęcie lub wydzierżawienie nie powoduje korekty rozliczenia.
2. W sytuacji określonej w ust. 1 Przewłaszczający zobowiązuje się wydać przewłaszczoną rzecz uprawnionemu pracownikowi KOWR w terminie 7 dni od dnia wezwania Kupującego do zapłacenia raty lub całej należności w sposób określony w pisemnym oświadczeniu KOWR. Jednocześnie Przewłaszczający oświadcza, że złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wydania rzeczy przewłaszczonych na podstawie art.777 § 1 pkt 4 kpc.

§ 11

W przypadku zamortyzowania lub zajęcia przez Urząd Skarbowy na poczet należności budżetowych rzeczy oddanej w używanie na mocy niniejszej umowy, Przewłaszczający w terminie 7 dni od daty zamortyzowania lub zajęcia ureguluje różnicę do 100% wartości rzeczy wraz z ewentualnymi odsetkami, lub też może zamiennie przedstawić inne rzeczy o podobnej wartości za pisemną zgodą KOWR.

§ 12

Przewłaszczający zobowiązuje się do ubezpieczenia przewłaszczonej rzeczy określonej w § 2 niniejszej umowy, oraz dokonania cesji prawa z polisy ubezpieczeniowej na rzecz KOWR.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące użyczenia oraz przeniesienia własności.

§ 14

Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Przewłaszczający.

§ 15

Umowa niniejsza została sporządzona w 3 (trzech) jednobrzmiących egzemplarzach.

.....
Przewłaszczający

.....
KOWR

Załączniki:
Polisa ubezpieczenia z cesją na rzecz KOWR

Orze

Orze

Umowa przelewu wierzytelności na zabezpieczenie

W dniu roku w pomiędzy:

Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w,
zwanym dalej „Nabywcą”, reprezentowanym przez:

.....

a

.....
synem/córką, urodzonym/ą, w,
zamieszkałym/ą, legitymującym/ą się dowodem
osobistym seria numer, PESEL,
zwanym w dalszej części umowy „Zbywcą”, została zawarta umowa o następującej
treści:

§ 1

1. Zbywca oświadcza, że przysługuje mu względem (nazwa podmiotu, który jest zobowiązany wobec zbywcy) - zwanego dalej „Dłużnikiem” - przyszła wierzytelność z tytułu zawartej w dniu umowy dostawy nr
2. Zbywca oświadcza ponadto, że wierzytelność jest bezsporna, przysługuje wyłącznie zbywcy, nie jest zajęta przez organ w postępowaniu egzekucyjnym lub zabezpieczającym, nie jest obciążona prawem osoby trzeciej, nie jest zajęta zakazem zbywania oraz jest wolna od innych wad prawnych. Zbywca oświadcza również, iż nie zwolnił Dłużnika z długu i nie posiada względem Dłużnika zobowiązań, które mogłyby być przedmiotem wzajemnych potrąceń z wierzytelności.

§ 2

1. Tytułem zabezpieczenia wykonania umowy (tu podać umowę, z której wynika wierzytelność KOWR, datę jej zawarcia oraz numer), Zbywca przelewa na rzecz Nabywcy opisaną w § 1 wierzytelność.
2. Umowa podlega wykonaniu na wypadek niedopełnienia przez Zbywcę obowiązku zapłaty w terminie wymagalnej należności wynikającej z umowy, o której mowa w ust. 1. W takim przypadku Nabywca wezwie Dłużnika do wypłaty wymagalnej należności, zawiadamiając Zbywcę.

§ 3

1. Zbywca zobowiązuje się do zawiadomienia Dłużnika o przelewie wierzytelności listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
2. Zbywca zobowiązuje się Wydać Nabywcy odpis zawiadomienia Dłużnika wraz z dowodem nadania listu.

§ 4

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Zbywca

.....
KOWR

**Umowa cesji praw
z polisy ubezpieczeniowej**

W dniu roku w, pomiędzy:

Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w,
zwanym dalej „KOWR”, reprezentowanym przez:

.....

a

.....

synem/córką, urodzonym/a, w,
zamieszkałym/a, legitymującym/a się dowodem
osobistym seria numer, PESEL,
zwanymi dalej „Cedentem”, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

W związku z zawarciem umowy (tu podać umowę, z której wynika wierzytelność KOWR, datę jej zawarcia oraz numer) ustanowiono zabezpieczenie spłat w formie przewłaszczenia: o wartości ubezpieczeniowej zł (słownie: złotych), będącej własnością Cedenta.

§ 2

W celu zabezpieczenia wierzytelności KOWR z tytułu umowy określonej w § 1, Cedent przelewa swoje uprawnienia z tytułu ubezpieczenia, stwierdzonego polisą ubezpieczeniową nr wydaną przez, zwany dalej Zakładem Ubezpieczeń.

§ 3

Cedent zobowiązuje się do opłacania składek z tytułu umowy ubezpieczenia oraz jej przedłużania w okresie obowiązywania umowy określonej w § 1.

§ 4

Na podstawie niniejszej umowy cesji, KOWR staje się w okresie jej obowiązywania jedynym upoważnionym do odbioru odszkodowań z tytułu polisy określonej w § 2.

§ 5

Cedent zobowiązuje się do dopełnienia wszelkich wymogów stawianych przez Zakład Ubezpieczeń, warunkujących wypłatę odszkodowania oraz do każdorazowego niezwłocznego zawiadomienia KOWR o podstawie do wystąpieniem z roszczeniem o wypłatę odszkodowania. KOWR

§ 6

Umowa wiąże strony z dniem otrzymania przez KOWR pisemnej zgody Zakładu Ubezpieczeń na dalsze trwanie umowy ubezpieczenia pomimo zmiany właściciela rzeczy oraz na cesję praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz KOWR.

§ 7

Nabycie przez KOWR praw z Umowy straci moc w wypadku całkowitej spłaty zobowiązań z tytułu umowy sprzedaży określonej w § 1 wraz z ewentualnymi odsetkami oraz innymi kosztami, a Cedent stanie się ponownie jedynym uprawnionym z polisy.

§ 8
KOWR zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadomienia Zakładu Ubezpieczeń o
wygaśnięciu Umowy.

§ 9
Niniejsza umowa stanowi integralną część umowy przewłaszczenia, zawartej w celu
zabezpieczenia spłaty należności z tytułu umowy określonej w § 1.

§ 10
Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem
nieważności.

§ 11
W zakresie nie uregulowanym Umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu
cywilnego.

§ 12
Umowa jest wolna od opłaty skarbowej.

§ 13
KOWR nie ponosi żadnych kosztów związanych z wykonaniem Umowy.

§ 14
Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym
dla każdej ze stron.

.....
Cedent

.....
KOWR

Załącznik:

Polisa ubezpieczenia z potwierdzoną cesją na rzecz KOWR

**Zawiadomienie o cesji praw
z polisy ubezpieczeniowej**

.....
(Dane Cedenta)

..... dnia

(nazwa i adres zakładu ubezpieczeń)

Niniejszym zawiadamiam, iż dokonuję na rzecz:

Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w,
cesji praw z polisy ubezpieczeniowej nr
obejmującej (tutaj wpisać rodzaj ubezpieczonego majątku) obejmującego:
.....

W związku z powyższym uprzejmie proszę o przekazywanie ewentualnych wypłat z tytułu ww. umowy ubezpieczenia na rachunek KOWR nr w Banku do czasu powiadomienia przez KOWR, że umowa cesji praw z ww. polisy ubezpieczeniowej straciła moc.

Uprzejmie proszę o wypełnienie poniższego oświadczenia.

.....
(podpis Cedenta)

Niniejszym przyjmuję do wiadomości cesję praw z polisy ubezpieczeniowej nr zawartej przez (imię i nazwisko, nr dowodu osobistego, PESEL, miejsce zamieszkania lub firma i siedziba) na rzecz KOWR Oddział Terenowy w

Zobowiązujemy się do wypłaty ewentualnych odszkodowań wyłącznie na rachunek KOWR nr prowadzony w Banku

.....
(stempel firmowy,
podpisy osób działających
w imieniu zakładu ubezpieczeń)

Otrzymuje:
Oddział Terenowy KOWR w

Gyke



Zlecenie przekazania środków z tytułu płatności obszarowych

Oświadczenie Banku

W związku z wnioskiem (*imię i nazwisko wnioskodawcy-właściciela r-nku, adres, PESEL lub nazwa firmy i siedziba*) z dnia Bank (*tutaj pełna nazwa banku wraz z podaniem oddziału i adresu*) uprzejmie informuje, że przyjmuje do realizacji złożone zlecenie przekazania na rzecz KOWR Oddział Terenowy w środków z tytułu płatności obszarowych w ramach WPR należnych za rok, które wpłyną na rachunek wnioskodawcy nr prowadzony w naszym Banku.

Wyplata środków zgromadzonych na ww. rachunku nastąpi wyłącznie dopiero po złożeniu przez pracownika KOWR, upoważnionego do składania dyspozycji wypłaty środków z tytułu płatności obszarowych, pisemnej dyspozycji wypłaty.

.....
Miejscowość, data

.....
Bank

Umowa ustanowienia kaucji

W dniu.....roku.....pomiędzy:

Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w,
zwanym dalej „KOWR”, reprezentowanym przez:

.....

a

.....

synem/córką, urodzonym/ąw..... zamieszkałym/ą
....., legitymującym/ą się dowodem osobistym seria numer
PESEL zwanym w dalszej części umowy „Kaucjodawcą” została zawarta
umowa o następującej treści.

§ 1

Na podstawie umowy dzierżawy z dnia nr Kaucjodawca
wydzierżawił od KOWR nieruchomość rolną o powierzchniha położoną w
..... obręb, gmina z rocznym czynszem dzierżawnym w
wysokościdt pszenicy. § 1.

§ 2

W celu zabezpieczenia wierzytelności KOWR z tytułu czynszu dzierżawnego,
wynikającego z umowy, o której mowa w § 1 wraz z ewentualnymi odsetkami za
zwłokę oraz wszelkich innych kosztów związanych z ww. wierzytelnością Kaucjodawca
złoży w terminie do dnia na odrębny rachunek bankowy KOWR
nr w Banku kwotę pieniężną w
wysokości zł (słownie:), zwaną dalej kaucją.

§ 3

W przypadku niespłacenia części lub całości wierzytelności, o której mowa w § 1 w
terminie określonym w umowie, o której mowa w § 1 - KOWR upoważniony jest do
potrącenia z kaucji należnej kwoty. O dokonaniu potrącenia KOWR powiadomi
Kaucjodawcę w ciągu dni roboczych odrębnym pismem.

§ 4

Termin obowiązywania kaucji wynosi 3 miesiące od daty wymagalności ostatniej raty czynszu, ustalonej w umowie, o której mowa w § 1. W przypadku spłaty należności z umowy dzierżawy kaucja podlega zwrotowi w terminie

§ 5

Niniejsza umowa przenosi na KOWR własność środków, stanowiących kaucję.

§ 6

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają odpowiednio zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej.

§ 7

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

.....
Kaucjodawca

.....
KOWR

