

**ZARZĄDZENIE NR 74/2024/Z**  
**DYREKTORA GENERALNEGO**  
**KRAJOWEGO OŚRODKA WSPARCIA ROLNICTWA**  
**z dnia 2 grudnia 2024 r.**

**zmieniające Zarządzenie w sprawie wprowadzenia „Wytycznych  
w sprawie wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości Zasobu  
Własności Rolnej Skarbu Państwa”**

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

**§ 1**

W załączniku do Zarządzenia Nr 104/2023/Z Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie wprowadzenia „Wytycznych w sprawie wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”, zmienionego zarządzeniem Nr 18/2024/Z z dnia 24 kwietnia 2024 r. oraz zarządzeniem Nr 54/2024/Z z dnia 3 października 2024 r., wprowadza się następujące zmiany:

I. Rozdział 4.10. „Wydanie nieruchomości” zastępuje się nowym brzmieniem:

„Co do zasady wydanie nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy, powinno nastąpić bez zbędnej zwłoki. OT pisemnie wzywa dotychczasowego dzierżawcę do wydania nieruchomości w terminach wynikających z treści umowy dzierżawy (§ 17 ust. 6 wzoru umowy). Termin wydania nieruchomości Zasobu po zakończeniu umowy dzierżawy powinien być uzależniony od terminu zbiorów występujących na gruntach upraw i terminu wygaszenia pozostałej działalności rolniczej. Jeżeli grunty od daty wygaśnięcia umowy do wyznaczonego dnia ich wydania nie były wykorzystywane, to za okres ten nie pobiera się opłat.

W uzasadnionych przypadkach, możliwe jest przesunięcie terminu wydania części albo całości nieruchomości. Jednakże regulacja ta nie może być stosowana jako zasada. Dotyczy ona umów, które nie mogą zostać wydłużone ze względów formalnoprawnych (nie tylko ze względu na brak tzw. „wyłączeń 30%” na podstawie ustawy z dnia 16.09.2011 r.). W tych wyjątkowych sytuacjach, wyrażenie przez KOWR zgody na przesunięcie terminu wydania części albo całości nieruchomości Zasobu, co do zasady powinno następować w formie porozumienia/umowy, a w wyjątkowych sytuacjach zgoda Dyrektora OT KOWR może być wyrażona w formie pisma skierowanego do byłego dzierżawcy.

Czynność polegająca na przesunięciu przez KOWR terminu wydania nieruchomości Zasobu przez jej byłego dzierżawcę, nie stanowi przedłużenia umowy dzierżawy w rozumieniu art. 39 ust. 2 pkt 1 ugnrSP i nie powoduje ustalenia nowych warunków dzierżawy.

W porozumieniu/umowie/piśmie należy określić:

- 1) termin wydania nieruchomości;
- 2) zobowiązanie dotychczasowego dzierżawcy nieruchomości do:
  - a) ponoszenia opłaty, stanowiącej sumę równowartości wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego powiększonego o podatek VAT, płatnej za każde półrocze z dołu. W razie wydania

- nieruchomości w ciągu roku kalendarzowego, opłatę ustala się proporcjonalnie do okresu gospodarowania na nieruchomości w danym roku (łącznie dla obu półroczy) w oparciu o ostatnią znaną przed dniem płatności tej należności, średnią krajową cenę skupu pszenicy, o której mowa w art. 39a ugnrSP. Tak ustalona należność płatna jest jednorazowo w terminie miesiąca od daty wygaśnięcia porozumienia. Z tego względu termin wydania nieruchomości powinien zostać ustalony nie później niż na dzień 10 grudnia,
- b) ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem dotychczasowej dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym: podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem, np. ewentualnych składek na rzecz spółki wodnej,
  - c) pozostawienia gruntów po zbiorach i niedokonywania nowych zasiewów pod rygorem utraty zwrotu poniesionych środków finansowych w tym zakresie;
- 3) sposób i formę zabezpieczenia należności KOWR (w sytuacji kiedy Dyrektor OT wyraża zgodę na przesunięcie terminu wydania dzierżawionej nieruchomości w formie pisma, w treści pisma powinno znaleźć się zobowiązanie do ustalenia z OT w wyznaczonym terminie sposobu i formy zabezpieczenia należności KOWR);
- 4) przypadki, których wystąpienie uprawnia KOWR do odstąpienia od warunków porozumienia/umowy/pisma, np. zwłoka w płatności opłat i obciążeń. .

W sytuacji ustalenia warunków przesunięcia terminu wydania nieruchomości w formie pisma, które zaakceptowane zostały przez dotychczasowego dzierżawcę nieruchomości (dopuszcza się, że brak zgłoszenia przez niego zastrzeżeń do treści pisma oznacza akceptację warunków), należy dążyć do spisania stosownego porozumienia, w którym strony potwierdzą wcześniejsze ustalenia oraz zostanie ostatecznie określona forma zabezpieczeń na rzecz KOWR.

W sytuacji, kiedy umowa dzierżawy nie może być wydłużona, ale dotychczas była prawidłowo wykonywana, a termin jej zakończenia przypada w okresie wegetacyjnym przed zbiorami lub zakończeniem działalności rolniczej np. ze względu na przepisy dotyczące ochrony zwierząt lub środowiska – OT na uzasadniony wniosek dotychczasowego dzierżawcy, może umożliwić korzystanie z nieruchomości do zakończenia zbiorów albo wygaszenia produkcji, jednak nie dłużej niż przez okres **do 12 miesięcy**. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, np. związanych z wystąpieniem siły wyższej, nadzwyczajnych okoliczności, wynikających ze skali i rodzaju produkcji, przyczyn społecznych – kolejny termin wydania części lub całości nieruchomości Zasobu, na uzasadniony wniosek dotychczasowego dzierżawcy (złożony przed upływem wyznaczonego terminu wydania), może być przesunięty przez OT **na kolejny okres nie dłuższy niż do 12 miesięcy** (łącznie okres, na jaki możliwe jest przedłużenie wydania nieruchomości **nie może przekraczać 24 miesięcy**).

W przypadku odstąpienia przez OT od warunków określonych porozumieniem/umową/pismem, m.in. wobec zwłoki z płatnością opłat i obciążeń oraz braku wydania nieruchomości Zasobu w wyznaczonym terminie - dotychczasowy dzierżawca staje się jej podmiotem władającym

nieruchomością Zasobu bez tytułu prawnego w rozumieniu ugrnSP („bezumownym użytkownikiem”).

Takie działania przyczynią się do racjonalnego gospodarowania na gruntach Zasobu, do zmniejszenia zarówno liczby przypadków bezumownego korzystania z nieruchomości, jak i kosztów ponoszonych przez KOWR, w związku z rozliczaniem nakładów dzierżawcy w postaci produkcji w toku. Jednocześnie należy podkreślić, że KOWR w odniesieniu do takich przypadków powinien kierować się m.in. zasadą równości podmiotów, a co za tym idzie obowiązujące w tym zakresie wytyczne są takie same dla wszystkich dzierżawców.

Mając na względzie obowiązujące regulacje m.in. w sprawie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Zasobu - **KOWR nie może odmówić przejęcia nieruchomości Zasobu wydawanej przez jej posiadacza.**

## § 2

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

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

**Lucjan ZWOLAK  
ZASTĘPCA DYREKTORA GENERALNEGO**

*(podpisano elektronicznie)*