

ZARZĄDZENIE NR 18/2024/Z
DYREKTORA GENERALNEGO
KRAJOWEGO OŚRODKA WSPARCIA ROLNICTWA
z dnia 24 kwietnia 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. 2023 r. poz. 1308, z późn. zm.), 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” wprowadza się następujące zmiany:

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

„II. Pisemna **zgoda** Dyrektora Generalnego KOWR lub Zastępcy Dyrektora Generalnego kierującego Pionem Gospodarowania Nieruchomościami wymagana jest gdy ma nastąpić zmiana umowy dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 100 ha, w części dotyczącej:

- a) zmiany terminu obowiązywania umowy dzierżawy (z wyłączeniem umów, gdzie dzierżawca złoży wniosek o przedłużenie umowy na okres krótszy niż 5 lat),
- b) zmiany dzierżawcy w wyniku cesji praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy.

III. Pisemna **zgoda** Dyrektora Generalnego KOWR lub Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR kierującego Pionem Gospodarowania Nieruchomościami wymagana jest w przypadku odmowy wydłużenia przez Dyrektora OT terminu obowiązywania okresu dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 100 ha, z wyłączeniem przypadków gdzie:”.

zastępuje się treścią:

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

- a) zmiany terminu obowiązywania umowy dzierżawy (z wyłączeniem umów, gdzie dzierżawca złoży wniosek o przedłużenie umowy na okres krótszy niż 5 lat),
- b) zmiany dzierżawcy w wyniku cesji praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy.

III. Pisemna **zgoda** Dyrektora Generalnego KOWR lub Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR kierującego Pionem Gospodarowania Nieruchomościami wymagana jest w przypadku odmowy wydłużenia przez Dyrektora OT terminu obowiązywania okresu dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 300 ha, z wyłączeniem przypadków gdzie:”.

- II. W rozdziale 2, w szóstym i dziewiątym akapicie wyrazy „100 ha” zastępuje się wyrazami „300 ha”.
- III. W rozdziale 3 „Czynsz dzierżawny przy przedłużaniu okresu trwania umowy”:
- 1) w akapicie zaczynającym się od wyrazów: „Dokonana analiza czynszu zarówno od gruntów jak i od budynków (...), wykreśla się tiret dwa: „lasów, z drzewostanem w wieku powyżej 40 lat, jeśli przewiduje się pozyskiwanie drewna”,
 - 2) w akapicie zaczynającym się od wyrazów: „Czynsz za nieruchomości używane na cele sadowniczo-ogrodnicze (...)” na końcu akapitu dodaje się zdanie w brzmieniu:
„W przypadku poniesienia lub refundowania przez KOWR w trakcie trwania umowy dzierżawy nakładów polegających na założeniu lub prowadzeniu plantacji drzew owocowych w wieku co najmniej 5 lat od posadzenia lub plantacji krzewów owocowych w wieku co najmniej 3 lat od posadzenia – czynsz dzierżawny ustala się zgodnie z rozporządzeniem”.
- IV. W rozdziale 4 „Realizacja umowy dzierżawy”, w podrozdziale 4.2. „Wyłączanie z dzierżawy części nieruchomości” dodaje się nowy podpunkt 4.2.5. „Gospodarowanie obiektami zabytkowymi” w brzmieniu:
„Obiekty zabytkowe (nieruchome, ruchome i archeologiczne) wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w krajowej, wojewódzkiej, gminnej ewidencji zabytków podlegają szczególnej opiece wynikającej z zapisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Do obowiązków dzierżawcy należy w szczególności nadzór nad zabezpieczeniem przed uszkodzeniem, zniszczeniem, dewastacją zabytku oraz jego otoczenia, korzystanie z zabytków w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, a także wykonywanie remontów i prac budowlanych zabezpieczających, których każdorazowo zakres musi być uzgadniany z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub wynika z nakazu konserwatorskiego albo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
OT we współpracy z Wojewódzkimi Konserwatorami Zabytków, powinny dokonywać lustracji obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych wpisem do rejestru zabytków będących w dzierżawie, pod kątem zarówno realizacji umów inwestycyjnych mających utrzymać obiekt w stanie niepogorszonym jak też obiektów, które objęte są nakazem przeprowadzenia prac konserwatorskich lub robót budowlanych, ze względu na zagrożenie całkowitym zniszczeniem lub degradacją stanu technicznego obiektu.
W zakresie zabezpieczenia mienia Zasobu o charakterze zabytkowym należy zobowiązać dzierżawcę do wykonania prac zabezpieczających przed nieuprawnionym dostępem do mienia zabytkowego objętego umową dozoru lub ochrony całodobowej (zwłaszcza obiektów, w których znajdują się zabytki ruchome). W szczególnych przypadkach po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zaleca się założenie systemu elektronicznego monitoringu.
Należy również zobowiązać dzierżawcę do informowania OT oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o sytuacjach wymienionych w art. 28 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami tj.: uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu lub kradzieży zabytku, a także o wszelkich zagrożeniach dla nieruchomości zabytkowej, niezwłocznie po powzięciu informacji o wystąpieniu jakiegokolwiek zagrożenia, a także zmianie miejsca przechowania zabytku ruchomego. Wszystkie informacje powinny być przekazywane także do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie określonym ww. ustawie.

Na podstawie ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane, należy zobowiązać dzierżawcę nieruchomości zabytkowej do założenia i prowadzenia książki obiektu budowlanego, stanowiącej dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania każdego obiektu budowlanego. W stosunku do obiektów zabytkowych dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania wszystkich wpisów wynikających z przepisów prawa budowlanego.

Dzierżawca powinien zostać zobowiązany do informowania OT o wszelkich postępowaniach administracyjnych, w której stronę postępowania są organy administracji państwowej i samorządowej (WKZ, PSP, PINB, powiat, gmina) a które dotyczą dzierżawionych obiektów zabytkowych, tak aby KOWR mógł brać czynny udział w postępowaniach administracyjnych dotyczących mienia zabytkowego znajdującego się w Zasobie."

V. 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.

W uzasadnionych sytuacjach, możliwe jest zawarcie z dotychczasowym dzierżawcą stosownego porozumienia zawierającego ustalenia co do terminu wydania 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 całości lub części nieruchomości Zasobu, co do zasady powinno następować w formie pisma lub porozumienia. 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 ugrnrSP i nie powoduje ustalenia nowych warunków dzierżawy.

Posiadacz nieruchomości Zasobu, do czasu jej wydania w terminie określonym w umowie/porozumieniu/piśmie – powinien zostać zobowiązany do wpłat na rzecz OT sumy równowartości wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego oraz 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, w tym ewentualnych składek na rzecz spółki wodnej) oraz do pozostawienia gruntów po zbiorach i niedokonywania nowych zasiewów pod rygorem utraty zwrotu poniesionych środków finansowych w tym zakresie.

Nie mniej jednak 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 ich posiadacza (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).

Brak wydania nieruchomości Zasobu w wyznaczonym terminie oznacza, iż dotychczasowy dzierżawca staje się jej bezumownym użytkownikiem.

Takie działania przyczynią się do racjonalnego gospodarowania na gruntach Zasobu, 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.**

VI. W załączniku 6.1. „Wzór wniosku kierowanego do Dyrektora Generalnego KOWR wyrazy „powyżej 100 ha” zastępuje się wyrazami „powyżej 300 ha”.

§ 2

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

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie po upływie 7 dni od dnia podpisania.

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

**Lucjan ZWOLAK
ZASTĘPCA DYREKTORA GENERALNEGO**

(podpisano elektronicznie)