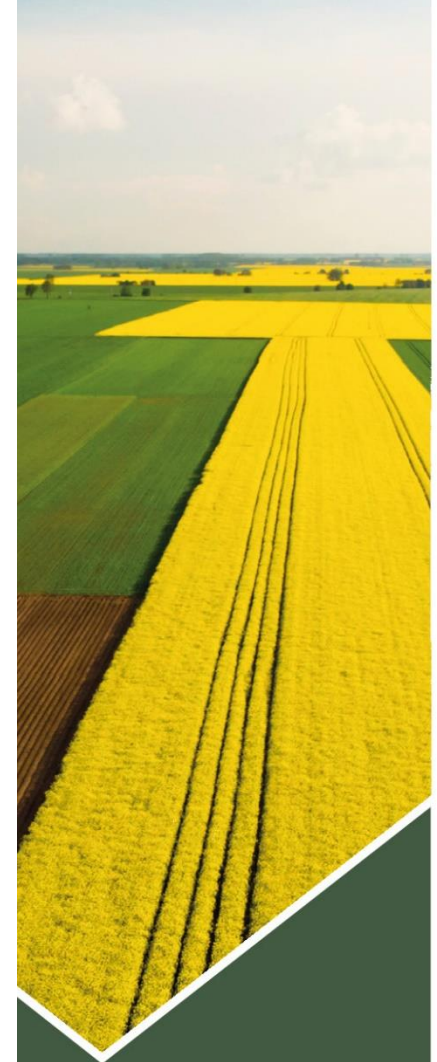


Departament Nieruchomości i Infrastruktury Wsi

Projekt ustawy o dzierżawie rolniczej





Dlaczego ustawa jest potrzebna ?

- dzierżawa narzędziem kształtowania struktury obszarowej gospodarstw rolnych w Polsce
- brak przepisów regulujących wyczerpująco dzierżawę gruntów rolnych i gospodarstw rolnych jako bariera rozwoju gospodarstw rolnych w Polsce
- brak stabilności stosunku dzierżawy- najczęściej ustna forma zawarcia umowy, czy krótkie okresy trwania umów



Co ustawa reguluje ?

1. Przedmiot i formę umowy dzierżawy rolniczej
2. Zasady płatności czynszu
3. Prawa i obowiązki stron umowy dzierżawy rolniczej
4. Kwestie następstwa prawnego
5. Sposób rozwiązywania umowy dzierżawy rolniczej



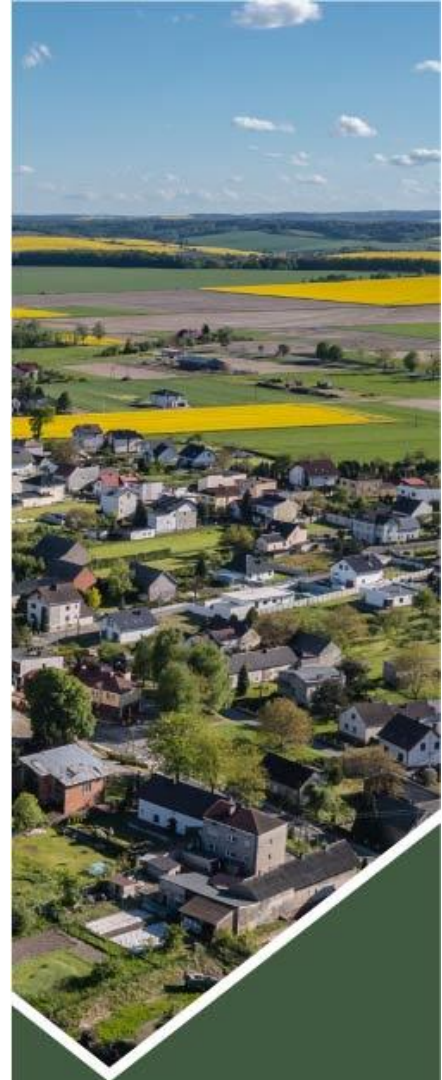
Umowa dzierżawy:

- ✓ przedmiot: nieruchomości rolne lub gospodarstwo rolne – bez nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa
- ✓ Forma: pisemna z datą pewną
- ✓ Czas trwania: krótkoterminowa (do 5 lat) i długoterminowa (od 5 do 30 lat)
- ✓ Protokół określający stan przedmiotu dzierżawy jako załącznik

Zabezpieczenie interesów obu stron umowy

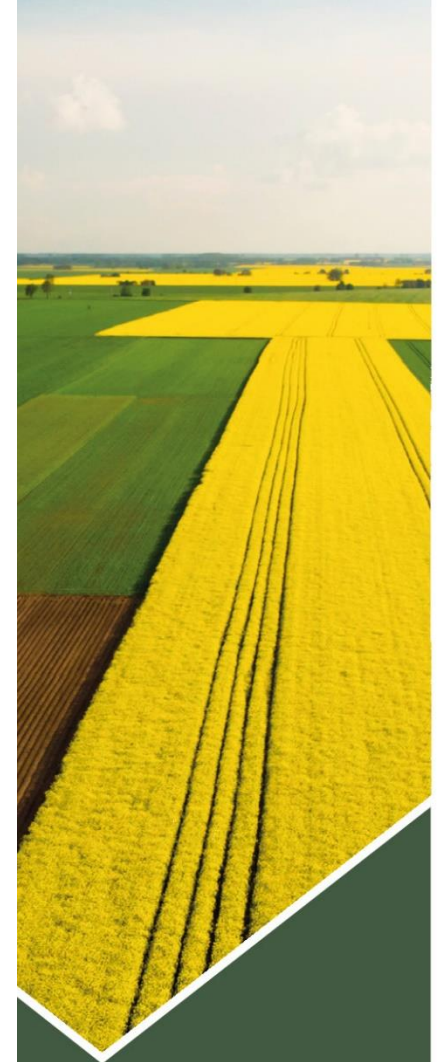


- ✓ Prawo zmiany czynszu po 10 latach trwania umowy
- ✓ Obowiązek informowania o planach produkcyjnych
- ✓ Prawo pierwszeństwa dzierżawcy przy ponownym wydzierżawieniu przedmiotu dzierżawy i przeniesienia umowy na osobę trzecią bez zgody wydzierżawiającego



Terminy płatności czynszu

- ❖ przy umowie do 1 roku – na koniec okresu
- ❖ przy umowie dłuższej niż 1 rok:
 - jak strony postanowią albo
 - za każdy rok dzierżawny w 2 ratach, które przypadają 31 marca oraz 31 października roku dzierżawnego
- ✓ termin płatności nie może przypadać wcześniej niż po uzyskaniu pierwszych pożytków (pod warunkiem ustanowienia zabezpieczenia dla wdzierżawiającego)



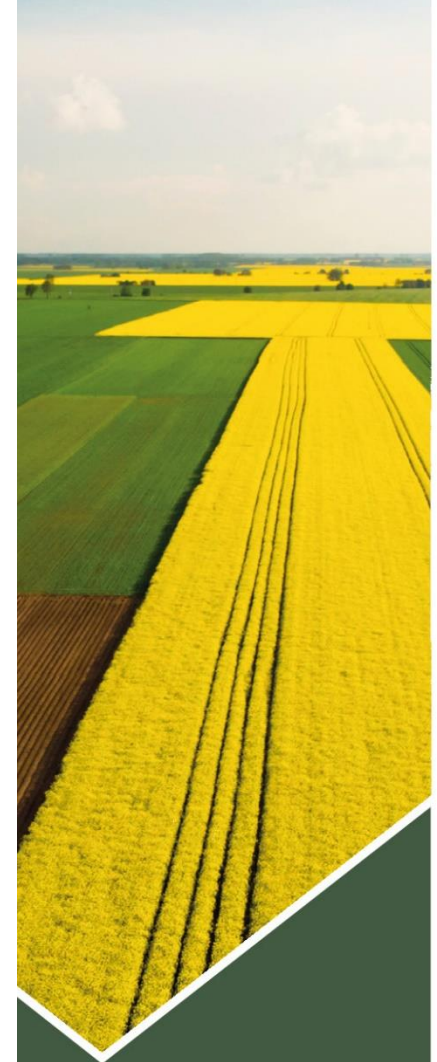
Modyfikacja czynszu

- ❖ zamiana czynszu niepieniężnego na pieniężny
- ❖ zmiana wzajemnych świadczeń na skutek utraty ekwiwalentności spowodowanej zmianą stosunków gospodarczych (po 2 latach)
- ❖ obniżenie czynszu na skutek nadzwyczajnych okoliczności
- ❖ obniżenie czynszu na skutek obowiązkowych nakładów, które zakłócają korzystanie z dzierżawy
- ❖ podwyższanie czynszu na skutek nakładów wydzierżawiającego, zwiększających użyteczność lub dochodowość, dokonanych za zgodą dzierżawcy



Przeniesienie umowy na osobę trzecią

- dzierżawca może przenieść swoje prawa i obowiązki na osobę trzecią, **bez zgody wydzierżawiającego**:
- ✓ gdy dzierżawca osiągnął wiek emerytalny,
- ✓ gdy przenosi na małżonka lub zstępnych oraz
- ✓ gdy przenosi gospodarstwo na następcę w rozumieniu przepisów o ubezpieczeniu rolniczym



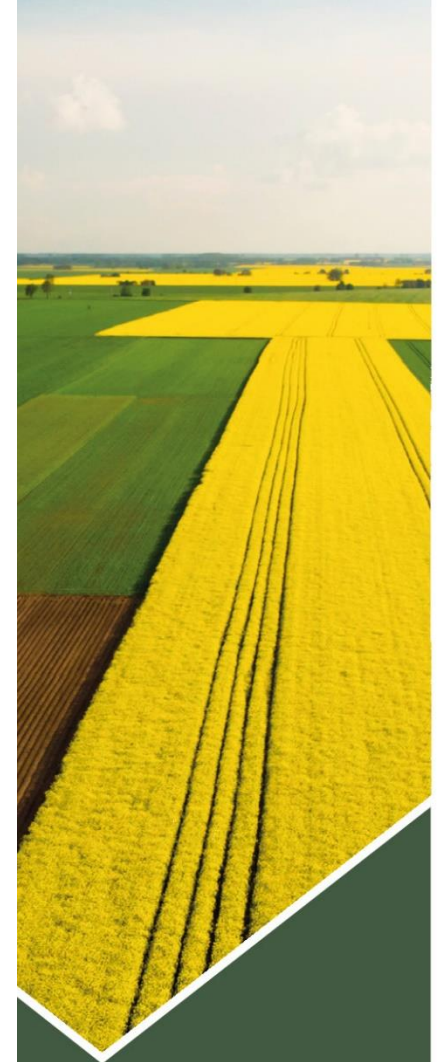


Ochrona dzierżawcy

- ✓ nabywcy przedmiotu dzierżawy (w trakcie dzierżawy) nie przysługuje prawo wcześniejszego rozwiązania umowy za wypowiedzeniem
- ✓ po śmierci dzierżawcy, w jego miejsce wstępują bliscy zamieszkujący z nim

Rozwiązanie umowy

- ❖ za wypowiedzeniem na 1 rok do przodu (31 marca albo 31 października) - tylko krótkoterminowa zawarta na co najmniej 2 lata
- ❖ bez wypowiedzenia – długoterminowa i krótkoterminowa tylko w 10 ściśle określonych przypadkach



Dziękuję za uwagę