

ZARZĄDZENIE NR 104/2023/Z
DYREKTORA GENERALNEGO
KRAJOWEGO OŚRODKA WSPARCIA ROLNICTWA
z dnia 30 listopada 2023 r.

**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 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1308, z późn. zm.), zarządza się, co następuje:

§ 1

Wprowadza się do stosowania „Wytyczne w sprawie wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”, stanowiące załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 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.
2. Nadzór merytoryczny nad realizacją Zarządzenia sprawuje Dyrektor Departamentu Gospodarowania Zasobem.

§ 3

Traci moc Zarządzenie Nr 33/2023/Z Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 19 kwietnia 2023 r. w sprawie wprowadzenia „Wytycznych w sprawie wykonywania umów dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”.

§ 4

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

DYREKTOR GENERALNY
KRAJOWEGO OŚRODKA
WSPARCIA ROLNICTWA

Waldemar Humięcki
(podpisano elektronicznie)

Wytyczne w sprawie wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

1. ZASADY OGÓLNE	2
1.1. Wniosek o szczególne pełnomocnictwo/zgodę Dyrektora Generalnego KOWR	2
2. PRZEDŁUŻANIE OKRESU DZIERŻAWY	4
3. CZYNSZ DZIERŻAWNY PRZY PRZEDŁUŻANIU OKRESU TRWANIA UMOWY	9
3.1. Podwyższanie czynszu w trakcie trwania umowy dzierżawy	11
3.2. Pozostałe ustalenia	11
4. REALIZACJA UMOWY DZIERŻAWY	11
4.1. Terminy płatności czynszu dzierżawnego	12
4.2. Wyłączenie z dzierżawy części nieruchomości	12
4.2.1. Wyłączenie gruntów	12
4.2.2. Gospodarowanie obiektami budowlanymi zbędnymi dla dzierżawcy	12
4.2.3. Wyłączenie z podstawy naliczania czynszu dzierżawnego obiektów budowlanych	12
4.2.4. Gospodarowanie obiektami budowlanymi przeznaczonymi do likwidacji	13
4.3. Rozliczanie remontów i inwestycji	14
4.3.1. Remonty	14
4.3.2. Inwestycje	14
4.3.3. Odbiór wykonanej inwestycji	16
4.4. Podział umowy dzierżawy	17
4.5. Zmiany klasyfikacji i powierzchni przedmiotu dzierżawy	17
4.6. Obniżanie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 K.c.	19
4.6.1. Obniżanie czynszu na podstawie art. 700 K.c. w odniesieniu do gruntów	19
4.6.2. Obniżanie czynszu na podstawie art. 700 K.c. w odniesieniu do nieruchomości, na których prowadzona jest gospodarka stawowa	22
4.7. Poddzierżawa nieruchomości rolnych	23
4.8. Cesja umowy dzierżawy	25
4.9. Zakończenie umowy dzierżawy	26
4.10. Wydanie nieruchomości	28
5. SZCZEGÓLWNE ZASADY DZIERŻAWY STAWÓW	28
5.1. Typu karpiego	28
5.2. Typu pstrągowego	29
6. ZAŁĄCZNIKI	30
6.1. Wzór wniosku kierowanego do Dyrektora Generalnego KOWR	30
6.2. Wzór aneksu do umowy dzierżawy (tekst jednolity)	33
6.3. Wzór umowy o wykonanie inwestycji finansowanej przez dzierżawcę	45

1. ZASADY OGÓLNE

Umowa dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, zwanym też dalej „Zasobem” jest umową wzajemną, w której wydzierżawiający (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, zwany dalej „KOWR”) zobowiązuje się oddać dzierżawcy nieruchomość do używania i pobierania pożytków na czas oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Wydanie nieruchomości dzierżawcy, bez względu na okres na jaki umowa została zawarta, następuje po podpisaniu umowy dzierżawy i **wymaga podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego**. W protokole należy szczegółowo opisać stan przedmiotu dzierżawy oraz dołączyć dokumentację fotograficzną obrazującą stan nieruchomości.

Kolejnym krokiem powinno być zaewidencjonowanie umowy w Zintegrowanym Systemie Informatycznym KOWR (ZSI). Umowa oraz zmiany do niej wprowadzone powinny być na bieżąco ewidencjonowane w systemie ZSI.

Ze względu na przejście przez dzierżawcę zobowiązań wynikających z umowy, np. odnośnie płacenia podatków, składek na rzecz spółki wodnej, bądź zobowiązań wobec innych instytucji, informacja o zawartej umowie powinna być przekazana odpowiednim podmiotom (w tym m.in. konserwatorowi zabytków).

Kontrola realizacji zobowiązań dzierżawcy wynikających z umowy powinna zostać objęta nadzorem właścicielskim, prowadzonym przez oddziały terenowe KOWR, zwanymi dalej „OT”.

1.1. Wniosek o szczególne pełnomocnictwo/zgodę Dyrektora Generalnego KOWR

- I. Szczególne pełnomocnictwo Dyrektora Generalnego KOWR** wymagane jest w przypadku zmiany umowy dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 500 ha, w części dotyczącej:
- zmiany terminu obowiązywania umowy dzierżawy,
 - zmiany dzierżawcy w wyniku cesji praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy.
- II. Pisemna zgoda Dyrektora Generalnego KOWR lub Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR** kierującego Pionem Gospodarowania Nieruchomościami wymagana jest gdy ma nastąpić zmiana umowy dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 100 ha, w części dotyczącej:
- zmiany terminu obowiązywania umowy dzierżawy (z wyłączeniem umów, gdzie dzierżawca złoży wniosek o przedłużenie umowy na okres krótszy niż 5 lat),
 - 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:
- odmowa kontynuowania umowy dzierżawy wynika z przyczyn formalnoprawnych, tj. dzierżawca odmówił wyłączenia gruntów na podstawie ustawy z dnia 16.09.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382) zwanej dalej „ustawą z 16.09.2011 r.” lub
 - dzierżawca nie złożył w terminie oświadczenia o zamiarze przedłużenia umowy w myśl art. 39 ust. 4 pkt 1 ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, (zwaną dalej „ugnrSP”) lub
 - odmowa przedłużenia umowy dzierżawy związana jest z posiadaniem przez dzierżawcę wymagalnym zadłużeniem obejmującym co najmniej dwie raty czynszu z umowy, której dotyczy wniosek i wyczerpaniem przez KOWR pomocy umożliwiającej spłatę zadłużenia.
- IV. Pisemna zgoda Dyrektora Generalnego KOWR lub Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR** kierującego Pionem Gospodarowania Nieruchomościami wymagana jest na poddzierżawę części lub całości przedmiotu dzierżawy, w przypadkach wymienionych w rozdziale 4.7.

Wniosek o szczególne pełnomocnictwo/zgodę, z którym występuje dyrektor oddziału/zastępca dyrektora (z wyłączeniem przypadków, o których mowa w pkt IV), powinien być sporządzony według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego zarządzenia, z zachowaniem zaproponowanego w tym wzorze układu. Do wniosku należy załączyć następujące załączniki:

- 1) oświadczenie dyrektora OT lub jego zastępcy, zawierające treść że:
 - a) umowa dzierżawy zawarta została po przeprowadzeniu przetargu poprzedzonego publikacją wykazu i ogłoszenia przetargu lub w innym trybie przewidzianym przepisami prawa oraz, że grunty obecnie dzierżawione objęte były pierwotną umową dzierżawy,
 - b) dzierżawca nie podlegał pod wyłączenia z art. 4 ustawy z dnia 16.09.2011 r. a jeśli podlegał, to że dzierżawca podpisał aneks zmieniający umowę dzierżawy w tym zakresie i czy nastąpiło już wyłączenie gruntów w tym trybie z umowy (*dotyczy tylko tych umów dzierżawy, które zawarte zostały przed dniem 03.12.2011 r., czyli przed dniem wejścia w życie ustawy z 16.09.2011 r.*),
 - c) w ocenie OT dzierżawca wywiązuje się z obowiązków wynikających z umowy dzierżawy i nie ma przeszkód formalnoprawnych do jej wydłużenia (w przypadku wniosku, o którym mowa w pkt III – treść oświadczenia należy dostosować odpowiednio do przyczyny odmowy przedłużenia umowy),
- 2) kopię oświadczenia dzierżawcy o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości i kopię korespondencji prowadzonej przez OT w tym zakresie,
- 3) kopię umowy dzierżawy z załącznikami (w szczególności wykaz gruntów, budynków, budowli i urządzeń oraz sposób naliczania czynszu), aneksy (wraz z załącznikami, tj. w szczególności: wykaz gruntów, budynków, budowli i urządzeń oraz sposób naliczania czynszu),
- 4) projekt aneksu dostosowującego umowę do aktualnego wzoru wraz z załącznikami (w przypadku większej ilości aneksów utrudniających analizę dokonanych zmian – projekt aneksu powinien zawierać tekst jednolity); każda strona projektu aneksu powinna być parafowana przez pracownika przygotowującego taki dokument,
- 5) kopię protokołu/notatki z kontroli z realizacji warunków umowy, sporządzone w ramach nadzoru właścicielskiego (nie starsze niż 12 miesięcy), wraz z dokumentacją fotograficzną (zaleca się wydruk zdjęć w kolorze); dokumentacja fotograficzna może być przesłana drogą elektroniczną,
- 6) informację o wywiązywaniu się dzierżawcy z obowiązków finansowych wynikających z umowy,
- 7) w przypadku cesji – kopię wniosku dzierżawcy (cedenta) i cesjonariusza oraz korespondencji prowadzonej przez OT w tym zakresie; dodatkowo należy załączyć projekt umowy przejęcia praw i obowiązków oraz ewentualnie projekt umowy przejęcia długu; każda strona projektu takich umów powinna być parafowana przez pracownika przygotowującego takie dokumenty,
- 8) (*w przypadku, jeżeli wniosek dotyczy uzyskania szczególnego pełnomocnictwa*) - dokumenty dotyczące ustalonego sposobu i formy zabezpieczenia należności KOWR,
- 9) (*w przypadku, jeżeli wniosek dotyczy uzyskania szczególnego pełnomocnictwa*) – dokumentacja w zakresie oceny wiarygodności finansowej dzierżawcy/cesjonariusza,
- 10) opinię izby rolniczej na temat zapotrzebowania na grunty rolne, zgłaszanego przez rolników zainteresowanych powiększeniem swojego gospodarstwa rolnego prowadzonego w okolicy położenia nieruchomości stanowiącej przedmiot wniosku (tj. na terenie gminy gdzie położona jest dana nieruchomość i na terenie gmin graniczących) – z wyłączeniem przypadków, kiedy dzierżawcą jest osoba prowadząca gospodarstwo rodzinne w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego lub dzierżawcą są osoby wskazane w art. 24 ust. 5d, w art. 24b i w art. 39 ust. 2 pkt 2 ugnrSP,
- 11) w przypadku jeżeli wniosek dotyczy wydłużenia umowy zawartej z osobą posiadającą status rolnika indywidualnego w rozumieniu *ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego* – należy załączyć oświadczenie dzierżawcy o spełnieniu przez niego kryteriów rolnika indywidualnego,

- 12) w przypadku odmowy wydłużenia umowy dzierżawy - do wniosku należy załączyć harmonogram restrukturyzacji tej nieruchomości obejmujący ramy czasowe czynności, które zamierza podjąć OT, prowadzące do przyszłego jej rozdysponowania w trybie przetargów ograniczonych na rzecz rolników indywidualnych, wraz ze szczegółowym uzasadnieniem podjętej przez dyrektora OT decyzji co do niewydłużenia umowy dzierżawy,
- 13) inne, istotne wg OT, informacje dotyczące dzierżawionej nieruchomości lub które mogą mieć wpływ na udzielenie przez Dyrektora Generalnego KOWR szczególnego pełnomocnictwa/zgody.

Wnioski o wydłużenie okresu dzierżawy, wymagające szczególnego pełnomocnictwa powinny być nadsyłane do Centrali KOWR co najmniej na 3 miesiące (licząc od dnia wpływu) przed terminem zakończenia umowy.

Wnioski o zgodę Dyrektora Generalnego KOWR na wydłużenie okresu dzierżawy – co najmniej na 1 miesiąc (licząc od dnia wpływu) przed terminem zakończenia umowy.

Wnioski o zgodę na odmowę przedłużenia umowy – co najmniej na 2 miesiące (licząc od dnia wpływu) przed terminem wygaśnięcia umowy dzierżawy.

Wysłanie przez OT wniosku z odpowiednim wyprzedzeniem czasowym pozwoli aby merytoryczne jednostki Centrali, przed zakończeniem terminu obowiązywania umowy, mogły zapoznać się z przesłaną przy wniosku dokumentacją i dokonać jej analizy, zarówno pod względem merytorycznym, oceny zabezpieczenia należności KOWR i wiarygodności finansowej dzierżawcy, jak też formalnoprawnym, czy też uzyskać z OT wyjaśnienia i informacje na dodatkowe zapytania.

Wnioski o szczególne pełnomocnictwo/zgodę Dyrektora Generalnego KOWR, powinny być przekazywane w formie papierowej, z zachowaniem zasady 1 wniosek = 1 umowa dzierżawy.

Wzór wniosku o szczególne pełnomocnictwa/zgodę Dyrektora Generalnego KOWR stanowi załącznik nr 6.1.

2. PRZEDŁUŻANIE OKRESU DZIERŻAWY

Zgodnie z ugnrSP umowy dzierżawy zawierane są na czas oznaczony. Długość okresu, zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości (rolna zabudowana albo niezabudowana, pod budowę i eksploatację elektrowni wiatrowych, wydobywanie kruszyw itd.). Okres dzierżawy powinien uwzględniać możliwość udziału dzierżawcy w programach finansowanych albo współfinansowanych ze środków pomocowych.

Ustalając datę wygaśnięcia umowy, należy mieć na uwadze terminy zakończenia zbiorów oraz określonego cyklu produkcyjnego. Przy wydłużeniu umowy dzierżawy, z zasady, termin jej zakończenia nie może przypadać w trakcie okresu wegetacji lub przed terminem zbiorów plonów rolnych. Dla potrzeb systemu ewidencji, termin zakończenia umowy powinien być dniem roboczym przypadającym w pierwszej dekadzie miesiąca. Przesunięcie terminu wydania nieruchomości objętej wygasłą (wygasającą) umową dzierżawy co do zasady jest możliwe jedynie w odniesieniu do umów dzierżawy, których nie można wydłużyć z przyczyn formalnoprawnych.

Warunkiem przedłużenia umowy jest w szczególności złożenie przez dzierżawcę oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości, najpóźniej na 3 miesiące, przed zakończeniem umowy dzierżawy (*art. 39 ust. 4 pkt 1 ugnrSP*).

Oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości powinien złożyć dzierżawca. Jeżeli oświadczenie dzierżawcy było złożone w innej formie niż pisemna, należy je na bieżąco dokumentować poprzez sporządzenie stosownej notatki i zaewidencjonowanie jej w systemie obiegu dokumentów na dzień złożenia oświadczenia. W przypadku złożenia przez dzierżawcę oświadczenia na piśmie, o dotrzymaniu 3 miesięcznego terminu decyduje data wpływu do OT (*art. 61 K.c. stosuje się odpowiednio*), co poświadczono powinno być przez osobę dokonującą odbioru korespondencji.

KOWR, jeżeli przewiduje możliwość dalszej dzierżawy, może poinformować odpowiednio wcześniej dzierżawcę o zbliżającym się terminie wygaśnięcia umowy oraz trybie jej przedłużenia. Przypomnienie dzierżawcy o terminie wygaśnięcia umowy i o możliwości złożenia oświadczenia nie jest obowiązkiem wynikającym z przepisów prawa, natomiast ma ono na celu usprawnienie, a niejednokrotnie umożliwienie przedłużenia umowy i zapobieżenie użytkowania nieruchomości bez tytułu prawnego. Narzędziem umożliwiającym KOWR uzyskanie kompleksowej informacji o wygasających umowach dzierżawy jest raport z systemu informatycznego Windykacji Należności: „*Lista umów ze zbliżającym się terminem wygaśnięcia*”. Raporty te powinny być generowane w terminach pozwalających na podjęcie odpowiednich czynności zarówno przez OT, jak i przez dzierżawcę, w zależności od planowanego sposobu zagospodarowania nieruchomości. W przypadku, jeżeli KOWR przewiduje możliwość przedłużenia umowy dzierżawy, to przegląd informacji z raportu powinien być dokonany w terminie pozwalającym na przypomnienie dzierżawcy o konieczności złożenia oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości – nie późniejszym niż 3 miesiące przed wygaśnięciem umowy. Dlatego też dokonywane co kwartał przeglądy powinny obejmować umowy, które wygasają za okres dłuższy niż 3 miesiące.

W przypadku, jeżeli KOWR nie przewiduje przedłużenia umowy na dalszy okres, powinien poinformować o tym dzierżawcę z odpowiednim wyprzedzeniem czasowym, co najmniej na 12 miesięcy przed datą zakończenia umowy. Wcześniejsze uprzedzenie dzierżawcy o zamiarze zakończenia umowy dzierżawy umożliwi dzierżawcy podjęcie przez niego działań związanych z zakończeniem lub ograniczeniem prowadzonej działalności albo zmianę profilu, natomiast KOWR zapewni odpowiedni czas na opracowanie koncepcji ponownego rozdysponowania nieruchomości i uzyskanie wymaganej zgody Dyrektora Generalnego KOWR, w przypadku jeżeli dzierżawiona nieruchomość przekracza powierzchnię 100 ha.

Przy podejmowaniu decyzji o kontynuowaniu dzierżawy nieruchomości, należy również przeanalizować toczące się postępowania administracyjne, sądowe, a także potrzebę przeznaczenia gruntów na inne cele, a zwłaszcza wynikające z art. 24 ugrnSP.

Umowy dzierżawy KOWR może przedłużać, na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 1 ugrnSP, na nowych warunkach uzgodnionych z dzierżawcą, z tym że czynsz nie może być niższy od dotychczasowego. Nie oznacza to jednak, że na wniosek dzierżawcy KOWR automatycznie powinien przedłużyć umowę w każdym przypadku. Każda umowa podlegać powinna odrębnej analizie, w szczególności pod względem zasadności jej kontynuowania w dotychczasowym lub zmienionym kształcie, oceny wysokości czynszu. Istotne warunki dalszej dzierżawy powinny być oparte na ustaleniach z nadzoru właścicielskiego (przeprowadzonego stosownie do wytycznych dotyczących sprawowania nadzoru właścicielskiego) i na tę okoliczność OT powinien sporządzić protokół lub stosowną notatkę.

Obowiązek przedstawienia dzierżawcy (w ciągu miesiąca od dnia otrzymania od niego oświadczenia, o którym mowa w art. 39 ust. 2 pkt 1 ugrnSP) warunków dalszej dzierżawy (tj. co do przedmiotu dzierżawy, wysokości czynszu, okresu dzierżawy) albo informacji, że umowa nie zostanie przedłużona, nie jest jednoznaczny z koniecznością osiągnięcia między stronami porozumienia w tym terminie. Strony umowy mają czas na ich akceptację lub ewentualne podjęcie negocjacji do końca okresu obowiązywania umowy dzierżawy. W przypadku nieosiągnięcia porozumienia przez strony umowy, co do warunków dalszej dzierżawy w okresie jej trwania – umowa wygasa. W odpowiedzi kierowanej do dzierżawcy nieruchomości o powierzchni powyżej 100 ha, należy zamieścić informację o konieczności uzyskania zgody/pełnomocnictwa szczególnego Dyrektora Generalnego KOWR. Obowiązek udzielenia przez KOWR odpowiedzi w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez dzierżawcę oświadczenia o zamiarze dalszej dzierżawy, dotyczy także tych przypadków, gdy dzierżawca nie dotrzyma 3-miesięcznego terminu na złożenie oświadczenia w tym zakresie. W takim przypadku OT powinien poinformować (w ciągu miesiąca) dzierżawcę o braku możliwości przedłużenia umowy i wyznaczyć termin odbioru nieruchomości uwzględniający zakończenie zbiorów.

Rozpatrując wniosek dzierżawcy o przedłużenie umowy dzierżawy należy zwrócić szczególną uwagę na następujące kwestie:

- prawidłowość wywiązywania się dzierżawcy z zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy (w tym prowadzenia przez dzierżawcę racjonalnej gospodarki rolnej na dzierżawionej nieruchomości),

- wywiązywanie się dzierżawcy z zobowiązań finansowych zarówno wobec KOWR, jak i z innych zobowiązań związanych z przedmiotem dzierżawy,
- wiarygodność finansowa dzierżawcy,
- zabezpieczenie należności KOWR,
- użytkowania części albo całości przedmiotu dzierżawy przez osoby trzecie (i na jakiej podstawie) - każdy przypadek oddania przez dzierżawcę gruntów do korzystania innej osobie powinien być przeanalizowany pod względem okoliczności, które miały wpływ na tę decyzję, czas trwania umowy poddzierżawy i ewentualnie innych umów/zgód, charakter i rodzaj prowadzonej na nieruchomości działalności.

W przypadku, jeżeli w momencie określania warunków dalszej dzierżawy istnieje znaczne zapotrzebowanie na grunty ze strony rolników indywidualnych mających miejsce zamieszkania w gminie, gdzie położone są grunty objęte umową dzierżawy lub w gminie graniczącej z tą gminą, jednak z uzasadnionych względów np. gospodarczych, społecznych, formalnoprawnych - nieprzedłużenie okresu trwania umowy dzierżawy lub zmniejszenie przedmiotu dzierżawy wywołałoby negatywne skutki - KOWR powinien zaproponować dzierżawcy krótszy okres dzierżawy, albo wskazać późniejszy termin wyłączenia gruntów. Pozwoliłoby to na przeprowadzenie racjonalnej restrukturyzacji dzierżawionej nieruchomości, a dzierżawcy - na podjęcie działań mających na celu zmianę profilu lub ograniczenie prowadzonej działalności rolniczej. Działki przewidziane do wyłączenia z umowy w późniejszym okresie, powinny być wyodrębnione w umowie, ze wskazaniem terminu ich wyłączenia, o ile jest to możliwe. Będzie to oznaczało, że dzierżawca musi liczyć się z możliwością zaprzestania prowadzenia przez niego działalności rolniczej na tej części gruntów przed upływem deklarowanego okresu, co ma wpływ np. na możliwość zgłaszania tych działek do programów pomocowych współfinansowanych ze środków UE, których termin związania celem przekracza termin obowiązywania umowy lub termin planowanego wyłączenia działki z przedmiotu dzierżawy. Działania KOWR, w odpowiedzi na zapotrzebowanie okolicznych rolników na grunty Zasobu, co do zasady, nie mogą prowadzić do likwidacji działalności gospodarczej dotychczasowego dzierżawcy.

Pismo kierowane do dzierżawcy, zawierające warunki dalszej dzierżawy, powinno zawierać również informację, że przed zawarciem aneksu wydłużającego umowę, dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć m.in. dokumenty potwierdzające wiarygodność finansową, dotyczące zabezpieczeń, czy też potwierdzające uczestnictwo w programach pomocowych, których okres realizacji i tzw. „związania celem” może mieć wpływ na długość okresu dzierżawy.

Umowy dzierżawy, których termin wygaśnięcia jest dłuższy **niż 24 miesiące** - nie są przedłużane, chyba że z analizy wniosku dzierżawcy wynika, że wcześniejsze przedłużenie umowy jest uzasadnione gospodarczo, np. jeśli dzierżawca uczestniczy lub zamierza przystąpić do realizacji programów rolno-środowiskowo-klimatycznych i ekologicznych współfinansowanych lub finansowanych ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRROW) w ramach wspólnej polityki rolnej (WPR), Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego albo uzyskać pomoc w ramach interwencji objętych Planem Strategicznym dla Wspólnej Polityki Rolnej na lata 2023-2027.

Umowa dzierżawy może być przedłużona na poniżej podany okres (z uwzględnieniem okresu pozostającego do wygaśnięcia umowy), przy czym okresy te nie dotyczą spółek hodowli roślin i zwierząt uznanych przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi za strategiczne dla gospodarki narodowej.

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

ze środków pomocowych, dla których wymagany jest okres „związania celem”, poziom zatrudnienia, nakłady poniesione w ramach prowadzonej działalności rolniczej).

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

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

Może to mieć miejsce w szczególności w przypadku, gdy:

- nieruchomość stanowiąca przedmiot dzierżawy stanowi przedmiot roszczeń lub postępowania sądowego i istnieje możliwość przeniesienia prawa jej własności na inny podmiot,
- w odniesieniu do nieruchomości zmieniło się jej przeznaczenie na nierolne (co wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub planu ogólnego¹ lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub miejscowego planu rewitalizacji lub miejscowego planu odbudowy) lub trwają prace nad zmianami w kierunku przeznaczenia nierolnego lub też sąsiedztwo nieruchomości wskazuje na przyszły nierolny sposób jej użytkowania lub na terenie nieruchomości znajdują się udokumentowane złoża kopalin a OT zamierza trwale tę nieruchomość rozdysponować,
- dzierżawca jest niewiarygodny finansowo i w przeszłości dochodziło do licznych opóźnień w płatności zobowiązań wobec wydzierżawiającego,
- dzierżawca ma problemy zdrowotne skutkujące brakiem możliwości samodzielnego prowadzenia gospodarstwa rolnego,
- dzierżawca we wniosku o wydłużenie umowy dzierżawy wnioskuje o okres wydłużenia umowy krótszy niż 5 lat.

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

Może to mieć miejsce w szczególności w przypadku, gdy:

- dzierżawca poniósł znaczne nakłady finansowe w ramach prowadzonej działalności rolniczej, czy też nabył znaczną część dzierżawionej nieruchomości (w tym także ośrodek gospodarczy, z rozłożeniem zapłaty ceny sprzedaży na raty lub z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytu - natomiast przedłużenie umowy dzierżawy, ze względu na poniesione koszty, jest niezbędne do zachowania stabilności gospodarowania oraz płynności finansowej gospodarstwa,
- podjął inwestycje na potrzeby prowadzonej działalności rolniczej, w oparciu o środki finansowe pochodzące m.in. z kredytu bankowego lub programu pomocowego, którego termin spłaty wykracza poza okres dzierżawy (dotyczy to inwestycji realizowanych na gruntach własnych dzierżawcy, a grunty dzierżawione ujęte zostały w biznesplanie lub innej ekspertyzie, opracowanych na potrzeby banku finansującego),
- przedmiotem dzierżawy są nieruchomości stawowe lub też grunty, na których znajdują się plantacje kultur wieloletnich,
- jest związane z udziałem dzierżawcy w programie pomocowym i koniecznością spełnienia wymagań w nim określonych,
- przemawiają za tym względy społeczno-gospodarcze (np. wysokość zatrudnienia, profil produkcji).

Dzierżawca występując z wnioskiem o wydłużenie umowy na czas tzw. „związania celem”, z uwagi na zamiar uczestnictwa w programach pomocowych finansowanych m.in. ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRROW) w ramach wspólnej polityki rolnej (WPR) albo Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego w przypadku produkcji rybackiej albo o pomoc finansową w ramach interwencji objętych Planem Strategicznym dla Wspólnej Polityki Rolnej na lata 2023-2027 - nie musi przedstawiać KOWR kopii złożonego wniosku do ARiMR, ani też pisma ARiMR stanowiącego wezwanie do uzupełnienia złożonego już wniosku m.in. w zakresie spełnienia wymagań dotyczących czasookresu

¹ ilekroć w Wytycznych jest mowa o **planie ogólnym** należy stosować odpowiednio przepis art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

trwania umowy dzierżawy. Takie dokumenty dzierżawca powinien przedstawić najpóźniej do dnia podpisania aneksu wydłużającego umowę dzierżawy, o czym powinien zostać poinformowany na piśmie, w którym OT przedstawił warunki dalszej dzierżawy.

W sytuacji, w której przedłużenie umowy dzierżawy następuje zarówno ze względu na zamiar uczestnictwa bądź też uczestnictwo w programach pomocowych, w umowie dzierżawy (w § 5 i w § 17 wzoru umowy) należy zamieścić zapis umożliwiający KOWR wcześniejsze rozwiązanie umowy przez jednostronne oświadczenie woli, jeżeli dzierżawca zrezygnuje z uczestnictwa w programie, nie nabędzie bądź utraci prawo do realizacji tego programu.

Propozycje zapisów zawiera wzór aneksu do umowy dzierżawy, wprowadzający tekst jednolity, stanowiący załącznik 6.2.

Sposób dokumentowania przez dzierżawców uczestnictwa, bądź zamiaru uczestnictwa w programach pomocowych.

1. W przypadku uczestnictwa dzierżawcy w programach rolno-środowiskowo-klimatycznych albo ekologicznych – okres dzierżawy może zostać wydłużony na czas niezbędny do realizacji lub dokończenia tego programu. Jako potwierdzenie uczestnictwa w tych programach, dzierżawca powinien przedłożyć decyzję o przyznaniu płatności rolno-środowiskowo-klimatycznej albo ekologicznej wraz z kopią wniosku o przyznanie płatności i kopią planu rolnośrodowiskowego, a jeżeli nie otrzymał jeszcze takiej decyzji – kopię wniosku o przyznanie płatności wraz z kopią planu rolnośrodowiskowego, lub zaświadczenie wydane przez ARiMR o objęciu ww. programem gruntów będących w dzierżawie.
2. W przypadku jeśli dzierżawca złożył wniosek o przyznanie środków finansowych na modernizację gospodarstw rolnych, a warunkiem jego pozytywnego rozpatrzenia jest posiadanie odpowiedniego areалу gruntów przez tzw. okres „związania celem” – umowa dzierżawy może zostać wydłużona na okres niezbędny do realizacji takich programów. Jako udokumentowanie zamiaru uczestnictwa w tych programach, dzierżawca powinien przedłożyć pismo skierowane do niego przez ARiMR o uzupełnienie złożonego wniosku o dokument potwierdzający tytuł prawny do danego gruntu rolnego na okres związania celem (aneks wydłużający umowę dzierżawy) lub stosowne zaświadczenie, wystawione przez właściwą, ze względu na miejsce realizacji operacji, jednostkę organizacyjną ARiMR, z którego wynikać będzie, że pozytywne rozpatrzenie wniosku uzależnione jest od posiadania wydłużonej umowy dzierżawy oraz oświadczenia dzierżawcy o okresie niezbędnym do realizacji tego programu.
3. W przypadku dzierżawy stawów, jeśli dzierżawca złożył wniosek o przyznanie pomocy finansowej współfinansowanej lub finansowanej z Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego lub uczestniczy w takim programie - przedłużenie umowy dzierżawy może nastąpić na okres niezbędny do wykorzystania tych środków. Jako potwierdzenie, dzierżawca powinien przedłożyć zawartą umowę przyznającą pomoc danemu beneficjentowi (w przypadku uczestnictwa w tym programie, o ile wydłużenie takie jest niezbędne do realizacji warunku tego programu) lub pismo skierowane do niego przez ARiMR o uzupełnienie złożonego wniosku o dokument stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cel związany z realizacją operacji (aneks wydłużający umowę dzierżawy) lub stosowne zaświadczenie wystawione przez właściwy, ze względu na miejsce realizacji operacji, Oddział Regionalny ARiMR, z którego wynikać będzie, że pozytywne rozpatrzenie wniosku uzależnione jest od posiadania wydłużonej umowy dzierżawy (jako udokumentowanie zamiaru uczestnictwa w programie).

Mając na uwadze przepisy art. 38 ust. 1b pkt 1 ugrnSP, do umów dzierżawy nie stosuje się przepisu art. 695 K.c., co oznacza że z chwilą upływu 30 lat dzierżawy, umowa taka nie stanie się z mocy prawa umową zawartą na czas nieoznaczony.

W przypadku umów, które podlegały renegotjacji w trybie art. 17a ugrnSP, termin od którego liczony jest okres trwania umowy dzierżawy przypada na dzień zawarcia umowy z Agencją Nieruchomości Rolnych.

W odniesieniu do gruntów Zasobu wykorzystywanych do prowadzenia gospodarki rybackiej (chów, hodowla, połów ryb) zasadnym jest - w przypadku przedłużania prawa rybackiego użytkownika obwodów rybackich przez Regionalne Zarządy Gospodarki Wodnej – umożliwienie dotychczasowemu dzierżawcy przedłużenie umowy dzierżawy lub zakup nieruchomości od KOWR, niezbędnych do wykonywania działalności rybackiej. W związku z tym uprawnieni do rybactwa powinni mieć co do zasady zagwarantowaną możliwość przedłużenia dzierżawy nieruchomości Zasobu związanych z gospodarką rybacką (w tym zaplecza w postaci budynków i urządzeń niezbędnych w gospodarstwie rybackim, tzw. rybakówek) na okres zgodny z trwaniem umowy rybackiego użytkownika obwodu rybackiego. W związku z tym OT powinien nawiązać stosowną współpracę z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie (Regionalnymi Zarządami Gospodarki Wodnej), w celu uzgodnienia terminu obowiązywania wydłużanych umów dzierżawy gruntów Zasobu niezbędnych do wykonywania działalności rybackiej.

Grunty niezwiązane z gospodarką rybacką, jeśli mogą zostać odrębnie zagospodarowane, powinny być wyłączone z przedmiotu dzierżawy. Nieruchomości atrakcyjne pod względem możliwości lokalizacji inwestycji o zakresie mogącym mieć istotne znaczenie dla aktywizacji gospodarczej i tworzenia nowych miejsc pracy lub dla realizacji innych przedsięwzięć inwestycyjnych (np. położone w pobliżu jezior i innych zbiorników wodnych o szczególnych walorach turystycznych) lub których najbardziej korzystnym sposobem wykorzystania są cele inne niż rolne – jeżeli są przedmiotem dzierżawy – powinny być przeznaczone do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego po wyłączeniu z przedmiotu dzierżawy lub po wygaśnięciu umowy dzierżawy. Wyłączenie z umowy dzierżawy gruntów atrakcyjnych do odrębnego zagospodarowania nie może jednak skutkować utrudnieniami lub brakiem możliwości wykonywania przez uprawnione podmioty prawa rybackiego użytkowania obwodu rybackiego (chowu, hodowli oraz połowu ryb), np. poprzez brak dojazdu do jeziora, brak zaplecza itp.

3. CZYNSZ DZIERŻAWNY PRZY PRZEDŁUŻANIU OKRESU TRWANIA UMOWY

Zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 1 ugrnSP, nowy czynsz dzierżawny od nieruchomości, dla której przedłużany jest okres dzierżawy - nie może być niższy od dotychczasowego. W związku z tym, że co do zasady, czynsz ustalany jest odrębnie od gruntów i odrębnie od budynków, budowli i urządzeń – czynsz w obu tych kategoriach nie może być niższy niż dotychczasowy.

Dokonana analiza czynszu zarówno od gruntów jak i od budynków powinna być dołączona do dokumentacji danej umowy. Nowe warunki dzierżawy należy określać według aktualnego wzoru umowy. Przy określaniu nowych warunków dzierżawy, należy porównać wysokość dotychczasowego czynszu z czynszem ustalonym na podstawie rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (**zwanym dalej „rozporządzeniem”**) i powinien stanowić on sumę oczekiwanego czynszu dzierżawnego od poszczególnych składników nieruchomości:

- gruntów rolnych, z podziałem na rodzaj użytków i klasy, z uwzględnieniem okręgów podatkowych,
- lasów, z drzewostanem w wieku powyżej 40 lat, jeśli przewiduje się pozyskiwanie drewna,
- plantacji wieloletnich,
- budynków i budowli, z rozbiem na poszczególne obiekty, w tym urządzenia trwale związane z budynkami i budowlami,
- gruntów nie będących gruntami rolnymi w rozumieniu Kodeksu cywilnego i lasami w rozumieniu przepisów o lasach (w tym od gruntów o specjalnym przeznaczeniu, np. pod budowę elektrowni wiatrowych lub eksploatację złóż kopalin).

Nie ustala się czynszu od:

- 1) użytków rolnych klasy VI i VIz, z wyłączeniem użytków rolnych wydzierżawianych na cele związane z działalnością pozarolniczą;
- 2) gruntów pod rowami oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków, zwanej dalej „ewidencją”, symbolem – **W**;
- 3) gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oznaczonych w ewidencji symbolem – **Lzr**;
- 4) nieużytków oznaczonych w ewidencji symbolem – **N**;
- 5) gruntów leśnych oznaczonych w ewidencji symbolami – **Ls** i **Lz**;
- 6) gruntów rolnych zabudowanych oznaczonych w ewidencji symbolem – **Br**;
- 7) terenów komunikacyjnych oznaczonych w ewidencji symbolami – **dr**, **Tk**, **Ti** oraz **Tp**.

Czynsz od gruntów rolnych, do porównania z dotychczasowym, należy ustalać w zależności od rodzaju użytków i klasy gruntów oraz okręgu podatkowego, zgodnie ze stawkami podanymi w załączniku do rozporządzenia, z uwzględnieniem obniżki, o której mowa w § 4 tego rozporządzenia:

Wysokość czynszu dzierżawnego dla gruntów ornych:

Okręg podatkowy	Klasy gruntów ornych (dt pszenicy/ha)						
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V
I	11,1	10,3	9,4	7,7	6,3	4,6	2,0
II	10,3	9,4	8,6	7,1	5,7	4,3	1,7
III	9,4	8,6	8,0	6,6	5,1	3,7	1,4
IV	8,3	7,7	7,1	5,7	4,6	3,4	1,1

Wysokość czynszu dzierżawnego dla trwałych użytków zielonych:

Okręg podatkowy	Klasy trwałych użytków zielonych (dt pszenicy/ha)				
	I	II	III	IV	V
I	10,0	8,3	7,1	4,3	1,1
II	9,1	7,7	6,6	4,0	1,1
III	8,3	7,1	6,0	3,4	0,9
IV	7,7	6,3	5,4	3,1	0,9

Zgodnie z § 4 rozporządzenia, wysokość czynszu od użytków rolnych położonych:

- 1) na obszarze, na którym zgodnie z przepisami o ochronie środowiska i o ochronie przyrody obowiązują ograniczenia w prowadzeniu produkcji rolnej,
- 2) w międzywałach i na obszarach zalewowych, stanowiących naturalne obszary retencyjne,
- 3) na terenach podgórskich i górskich

- ustala się jako równowartość pieniężną ilości pszenicy, przyjmując 75% stawek czynszu dzierżawnego określonych w powyższej tabeli.

Czynsz za budynki i budowle – czynsz za budynki, budowle i urządzenia, podobnie jak czynsz za grunty, nie może być niższy od dotychczasowego. Czynsz do porównania należy ustalać zgodnie z rozporządzeniem, tj. jako sumę pieniężną stanowiącą 1,8% wartości księgowej netto ustalonej na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego uzgodnienie nowych warunków dzierżawy, nie mniej niż 0,6% wartości początkowej, odrębnie za każdy budynek, budowlę i urządzenie.

Do przeliczenia na miernik naturalny należy przyjmować średnią krajową cenę skupu pszenicy (ustalaną na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za jedenaście kwartałów poprzedzających półrocze roku kalendarzowego, w którym przypada termin płatności czynszu²⁾), publikowaną przez GUS po upływie każdego półrocza kalendarzowego, poprzedzającego uzgodnienie nowych warunków dzierżawy.

Co do zasady czynsz dzierżawny jest naliczany od wszystkich składników (środków trwałych) będących przedmiotem dzierżawy, w tym od budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnych. KOWR może odstąpić od naliczania czynszu dzierżawnego za takie obiekty jedynie w przypadku, gdy obiekty te ze względu na zły stan techniczny nie są wykorzystywane przez dzierżawcę i nie nadają się do alternatywnego zagospodarowania, a remont tych obiektów jest nieuzasadniony ekonomicznie, a co za tym idzie dzierżawca obecnie ani w przyszłości nie będzie mógł czerpać żadnych pożytków z tych obiektów. Nie zwalnia to jednak dzierżawcy z obowiązku ponoszenia kosztów ewentualnego ubezpieczenia tych obiektów, obciążeń publiczno-prawnych, a także kosztów ich zabezpieczenia lub dozoru. Analogicznie można podejść do kwestii ustalenia czynszu od budynków mieszkalnych i związanych z nimi budynków gospodarczych. Jeśli stan techniczny tych budynków umożliwia dzierżawcy czerpanie korzyści wynikających np. z ewentualnego najmu, to czynsz powinien zostać ustalony. W przeciwnym wypadku KOWR może odstąpić od naliczania czynszu. Ocena w tym zakresie należy do KOWR.

Czynsz za nieruchomości używane na cele sadowniczo-ogrodnicze – jako sumę czynszu za nasadzenia i za grunty pod nasadzeniami.

Za drzewa owocowe w wieku co najmniej 5 lat od posadzenia - czynsz dzierżawny powinien wynosić równowartość pieniężną 2 kg pszenicy za jedno drzewo rocznie.

²⁾ ustalanie średniej ceny skupu pszenicy za jedenaście kwartałów poprzedzających półrocze roku kalendarzowego – zgodnie z art. 39a ust. 4, który wchodzi w życie z dniem 01.01.2024 r.

Za krzewy owocowe w wieku co najmniej 3 lat od posadzenia - czynsz dzierżawny powinien wynosić równowartość pieniężną 0,1 kg pszenicy za jeden krzew rocznie.

Czynsz dzierżawny za składniki przedmiotu dzierżawy inne niż wymienione w § 2 ust. 1 rozporządzenia ustala się jako sumę pieniężną stanowiącą nie więcej niż 10% wartości pożytków, które rocznie stanowiłyby normalny dochód brutto z tych składników zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki albo jako odpowiednią ilość pszenicy stanowiącą równowartość tej sumy pieniężnej.

Czynsz za nasadzenia leśne ustala się jako 75% wartości pozyskanego drewna w danym roku przez dzierżawcę, zgodnie z ustaleniami uproszczonego planu urządzenia lasu lub zadaniami gospodarczymi ustalonymi przez nadleśniczego. Wartość drewna, określa się według średniej ceny sprzedaży drewna w nadleśnictwie na terenie którego położony jest las, z uwzględnieniem klasy wymiarowej i rodzaju drewna.

Czynsz dzierżawny za grunty zabudowane i zurbanizowane, oznaczone symbolem B, Ba, Bi, Bp, Bz, itp. jeżeli są wykorzystywane na cele inne niż rolne – ustala się jako 5-krotność stawki czynszu za grunty IVa w danym okręgu podatkowym; jeśli grunty te, mimo oznaczenia, wykorzystywane są rolniczo – czynsz ustala się tak jak za grunty rolne klasy IVa, w zależności od okręgu podatkowego.

3.1. Podwyższanie czynszu w trakcie trwania umowy dzierżawy

KOWR przysługuje prawo podwyższenia czynszu - w przypadku zmiany aktualnego **rozporządzenia** wprowadzającego podwyższenie stawek czynszu za poszczególne składniki objęte umową dzierżawy lub po upływie każdych 10 lat dzierżawy, o ile umowa została zawarta na okres dłuższy niż 10 lat. W umowie dzierżawy (§ 3 ust. 1 wzoru umowy) Wyzdierżawiający zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu nie więcej jednak niż do wysokości wynikającej z obowiązującego rozporządzenia. Jeżeli czynsz ustalony na podstawie rozporządzenia będzie niższy – wówczas czynsz pozostaje na dotychczasowym poziomie. Oznacza to, że KOWR powinien dokonać stosownej analizy i podjąć decyzję o podwyższeniu lub pozostawieniu czynszu na dotychczasowym poziomie po upływie 10 lat lub w przypadku zmiany rozporządzenia, o którym mowa powyżej. O nowej wysokości czynszu dzierżawca powinien zostać powiadomiony pisemnie z odpowiednim wyprzedzeniem wynikającym z zawartej umowy. W wypadku, jeżeli dzierżawca nie zaakceptuje zaproponowanej nowej wysokości, przysługuje mu prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy. Analiza czynszu dzierżawnego powinna być dokonywana odrębnie w odniesieniu do gruntów, jak i budynków, budowli i urządzeń – tak jak przy wydłużaniu okresu dzierżawy. Oznacza to, że podwyższenie wysokości czynszu może dotyczyć poszczególnych jego składników. Podwyższenie czynszu za budynki i budowle, należy stosować w przypadku, gdy KOWR poniósł nakłady na przywrócenie obiektom takiego stanu, jaki miały w chwili wydzierżawienia, a który utracił w wyniku normalnego zużycia (w zw. z rozdz. 4.3.1.).

3.2. Pozostałe ustalenia

W przypadku wydłużania umów dzierżaw przed terminem ich wygaśnięcia, dotychczasowy czynsz dzierżawny, powinien obowiązywać do końca okresu dzierżawy, określonego w przedłużanej umowie. Natomiast nowy czynsz dzierżawny należy wprowadzić po tym terminie. W związku z tym, w aneksie wydłużającym umowę dzierżawy (§ 15 ust. 1 wzoru umowy) należy zamieścić treść, z której wynikać będzie jaką wysokość czynszu dzierżawca jest zobowiązany płacić w okresie do dnia pierwotnego wygaśnięcia umowy, a jaką w okresie od dnia jej wydłużenia.

4. REALIZACJA UMOWY DZIERŻAWY

Obowiązki stron określa umowa dzierżawy. KOWR powinien dążyć do dostosowania umowy do aktualnego wzoru, w sytuacjach, gdy umowa ta podlega zmianom.

4.1. Terminy płatności czynszu dzierżawnego

Czynsz za dzierżawę powinien być płatny w dwóch ratach półrocznych, tj. za pierwsze półrocze – 30 września (31 października, albo 15 listopada) a za drugie półrocze - 28 lutego (31 marca) następnego roku.

Należność pieniężną z tytułu czynszu w terminach określonych w umowie, ustala się poprzez przeliczenie połowy ilości decyton pszenicy przez średnią krajową cenę skupu pszenicy publikowaną przez GUS po upływie każdego półrocza kalendarzowego, za które przypada termin płatności raty czynszu.

4.2. Wyłączenie z dzierżawy części nieruchomości

4.2.1. Wyłączenie gruntów

W stosunku do umów zawartych przed dniem 03 grudnia 2011 r., co do których dzierżawca na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 16.09.2011 r., zakwalifikował się w zakresie wyłączenia (*powierzchnia dzierżawiona 428,5714 ha UR i powyżej*), stosuje się art. 4 tej ustawy. KOWR przedłużając okres trwania takiej umowy dzierżawy może wprowadzić do umowy dzierżawy zapis zastrzegający możliwość wyłączenia w okresie obowiązywania umowy nie więcej niż 30% użytków rolnych stanowiących przedmiot dzierżawy, w szczególności w przypadku jeżeli dzierżawcą nieruchomości nie jest osoba prowadząca gospodarstwo rodzinne w rozumieniu przepisów *o kształtowaniu ustroju rolnego* i na terenie położenia dzierżawionej nieruchomości jest zgłaszane zapotrzebowanie na grunty przez rolników indywidualnych. Szczegółowe zapisy dotyczące wyłączeń powinny być zawarte w umowie dzierżawy (§ 3 ust. 3 wzoru umowy).

Wyłączenie powinno następować sukcesywnie i przeprowadzane powinno być w zasadzie po zbiorach, w zależności od zgłaszanego zapotrzebowania.

Z dniem faktycznego wyłączenia gruntów z przedmiotu dzierżawy, które powinno nastąpić protokołem zdawczo-odbiorczym, należy uaktualnić umowę dzierżawy w drodze stosownego aneksu, zmieniającego m.in. powierzchnię i wysokość czynszu.

4.2.2. Gospodarowanie obiektami budowlanymi zbędnymi dla dzierżawcy

Jednym ze składników mienia przejętego do Zasobu są obiekty budowlane, przez które rozumieć należy: budynki wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowle stanowiące całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekty małej architektury.

Dzierżawca obiektu budowlanego, na podstawie umowy dzierżawy, obowiązany jest m.in. do utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz użytkowania go w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska, a także poddawać go okresowym kontrolom, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

Jeżeli dany obiekt jest wprawdzie nieużyteczny dla dzierżawcy, jednak znajduje się w stosunkowo dobrym stanie technicznym, należy rozważyć możliwość jego wyłączenia z umowy dzierżawy i przeznaczenia na inne cele. Nie powinno wyłączać się obiektów, do których nie byłby zapewniony dojazd.

4.2.3. Wyłączenie z podstawy naliczania czynszu dzierżawnego obiektów budowlanych

W odniesieniu do obiektów budowlanych, które w wyniku normalnego zużycia lub na skutek trudności ze zbytem wytwarzanych w nich produktów, nie mogą być wykorzystywane racjonalnie (w sposób zgodny z dotychczasowym lub w inny), jednocześnie nie ma możliwości ich wyłączenia z umowy w celu odrębnego zagospodarowania, albo fizycznej likwidacji, bądź dzierżawca zamierza w niedalekiej przyszłości przeprowadzić inwestycje w danym obiekcie za zgodą OT – KOWR może, w drodze stosownego aneksu do umowy, wyłączyć okresowo dany obiekt (obiekty) z podstawy naliczania czynszu dzierżawnego. Zastosowanie takiego rozwiązania nie powinno zwalniać dzierżawcy od obowiązku ponoszenia kosztów ubezpieczenia tych obiektów, podatku od nieruchomości oraz innych obciążeń publiczno-prawnych, a także kosztów ich zabezpieczenia i dozoru.

Wyłączenie takie może nastąpić na umotywowany wniosek dzierżawcy, w którym dzierżawca m.in. oświadczy, iż w okresie wyłączenia nie będzie korzystał z danego obiektu i pobierał z niego żadnych pożytków. Jeżeli oświadczenie to okaże się nieprawdziwe, KOWR będzie mógł żądać zapłaty czynszu powiększonego o 25%, za cały okres zwolnienia.

4.2.4. Gospodarowanie obiektami budowlanymi przeznaczonymi do likwidacji

Obiekty budowlane, które nie nadają się do prowadzenia w nich racjonalnej gospodarki rolniczej (zużyte w znacznym stopniu technicznie, funkcjonalnie lub środowiskowo), gdy ich remont lub adaptacja jest nieopłacalna i które nie mogą być w sposób alternatywny wykorzystywane, należy po uzgodnieniu z dzierżawcą przeznaczyć do likwidacji, z uwzględnieniem przepisów dotyczących zamówień publicznych.

Wartość zamówienia ustalana jest przez KOWR na podstawie kosztorysu inwestorskiego³⁾, sporządzonego na potrzeby zlecenia usługi. Przyjmując sposób rozliczenia, zamawiający może zastrzec, że rozliczenie nastąpi z uwzględnieniem wartości pozyskanego materiału porozbiórkowego (poprzez potrącenie), którego wartość powinna być oszacowana przed rozpoczęciem procesu likwidacyjnego. Zamawiający może również potrącać wynagrodzenie wykonawcy z tytułu realizacji zamówienia publicznego z zobowiązania wykonawcy z tytułu np. czynszu dzierżawnego, o ile wykonawcą robót będzie dzierżawca (dzierżawca może być wykonawcą robót, o ile zostanie wyłoniony zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych).

W wypadkach wątpliwych co do celowości dokonania rozbiórki, należy zlecić sporządzenie ekspertyzy oceny stanu technicznego i funkcjonalnego obiektu oraz ewentualnej opłacalności wykonania remontu.

Przebieg procesu likwidacji należy monitorować przy pomocy odpowiedniego rejestru, który OT powinny prowadzić począwszy od 1 lipca 2004 r. systematycznie, na podstawie przeglądów z przeprowadzonych lustracji i wniosków o likwidację. Umożliwia on sprawowanie bieżącej kontroli nad poszczególnymi etapami, aż do zakończenia procesu likwidacji. Rejestr powinien zawierać co najmniej następujące informacje o każdym obiekcie zakwalifikowanym do rozbiórki:

- wartość początkową i ewidencyjną netto,
- datę złożenia wniosku o fizyczną likwidację,
- uzasadnienie likwidacji,
- datę wyrażenia zgody na likwidację (lub datę zakwalifikowania przez KOWR obiektu budowlanego do rozbiórki),
- potwierdzenie faktu dopełnienia przez prowadzącego likwidację obowiązków wynikających z przepisów prawa budowlanego (zgłoszenie albo zgoda na likwidację),
- ustalony ostateczny termin rozbiórki obiektu,
- datę zakończenia fizycznej likwidacji potwierdzoną protokołem lustracji,
- datę zgłoszenia zmian do ewidencji gruntów i budynków,
- informację o sposobie rozliczenia.

Decyzję o fizycznej likwidacji umorzonych a także nieumorzonych obiektów budowlanych podejmuje dyrektor OT/zastępca dyrektora OT.

Po dokonaniu i udokumentowaniu likwidacji, należy sporządzić aneks do umowy dzierżawy. Aneks ten powinien zawierać nową wysokość czynszu z uwzględnieniem obniżki wg wyliczeń zawartych w stosownym załączniku. Data jego wprowadzenia powinna pokrywać się z dniem wyrażenia zgody na likwidację obiektu albo z dniem zaprzestania w nim przez dzierżawcę produkcji, jeśli po wyrażeniu zgody na likwidację produkcja w tym obiekcie była kontynuowana.

³⁾ kosztorys inwestorski powinien spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 20.12.2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym

4.3. Rozliczanie remontów i inwestycji

4.3.1. Remonty

W myśl postanowień wynikających z zawieranych umów dzierżawy, dzierżawca ma obowiązek dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, chyba że pogorszenie to wynika z normalnego zużycia rzeczy. Należy przez to rozumieć nie tylko bieżącą konserwację, ale i remonty obiektów i ich części składowych wchodzących w skład nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy niezależnie od tego, do której grupy środków trwałych są one zaliczane. Dotyczy to także utrzymania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nie objętych działalnością spółki wodnej.

Zgodnie z art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane, za remont należy uznać wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się zastosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

W przypadku wątpliwości, czy dana czynność powinna być zakwalifikowana jako remont, czy inwestycja, należy zasięgnąć opinii eksperta. Koszty związane z remontem ponosi dzierżawca i nie podlegają one zwrotowi przez KOWR.

W przypadku, gdy dzierżawca wykonuje na własny koszt także usuwanie skutków normalnego zużycia obiektów budowlanych, tj. w szczególności naturalnego pogorszenia się stanu elementów konstrukcyjnych obiektów budowlanych lub zużycia funkcjonalnego, utrudniającego prowadzenie racjonalnej gospodarki, prace takie należy traktować jako ulepszenie, które powinno być uwzględnione przy ustalaniu wartości nieruchomości w chwili jej zwrotu w oparciu o art. 676 K.c. w związku z art. 694 K.c.

W przypadku finansowania przez KOWR usuwania skutków normalnego zużycia obiektów - środki finansowe powinny być przewidziane na ten cel w planie finansowym danego OT. OT powinien podejmować decyzje dotyczące finansowania prac w szczególności w zakresie dostosowania obiektów do wymogów związanych z ochroną środowiska, poprawą bezpieczeństwa i warunków pracy oraz usunięcia wadliwie funkcjonujących instalacji. W przypadku obiektów zabytkowych nakłady powinny dotyczyć prac remontowo-zabezpieczających, z wyjątkiem tych prac, do których wykonania zobowiązany jest dzierżawca.

W przypadku zwolnienia dzierżawcy z czynszu dzierżawnego na podstawie art. 40 ust. 2 ugrnSP dzierżawca w okresie zwolnienia powinien ponieść uzgodnione z KOWR nakłady na przedmiot dzierżawy, wg wykazu rzeczowego i finansowego określonego w umowie. Celem takiego zwolnienia jest doprowadzenie przedmiotu dzierżawy do umówionego użytku lub przywrócenie wartości użytkowej.

4.3.2. Inwestycje

Inwestycją w rozumieniu umów dzierżawy zawieranych przez KOWR, jest budowa i przebudowa obiektu budowlanego (zgodnie z art. 3 pkt 6 i 7a ustawy Prawo budowlane). **Budowa** to wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowa, rozbudowa, nadbudowa obiektu budowlanego. Natomiast **przebudowa** obiektu budowlanego, to wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg dopuszczalne są zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego.

W razie wątpliwości dotyczących zaliczenia nakładów do remontów lub inwestycji KOWR zasięga opinii rzeczoznawcy budowlanego. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji jakie mogą się pojawić w stosunku do pojęcia „remontu kapitalnego”, które było używane we wcześniej zawieranych umowach dzierżawy.

Jeżeli dzierżawca zamierza prowadzić inwestycję, powinien zgodnie z umową dzierżawy wystąpić ze stosownym wnioskiem do KOWR (wydzierżawiającego).

Inwestycje mogą być prowadzone na koszt:

- dzierżawcy,
- KOWR albo dzierżawcy i KOWR – w ramach środków finansowych przewidzianych na ten cel w planie finansowym danego OT.

W przypadku realizacji inwestycji przez dzierżawcę na jego koszt, KOWR w umowie inwestycyjnej, powinien zapewnić dzierżawcę, że zatrzyma on ulepszenie za zapłatą sumy odpowiadającej wartości rynkowej ulepszenia w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy.

W przypadku uczestniczenia w inwestycji KOWR, należy uwzględnić przepisy dotyczące zamówień publicznych.

Inwestycje finansowane na koszt KOWR mogą mieć miejsce w szczególności, gdy inwestycje dotyczą ochrony środowiska (np. obiektów służących do uzdatniania wody, oczyszczania ścieków, wprowadzenia energooszczędnych technologii) lub służą poprawie bhp i ppoż. u dzierżawcy.

Jeśli inwestycja związana jest z wprowadzaniem nowoczesnych technologii, w uzasadnionych wypadkach finansowane ze środków KOWR mogą być środki trwałe, które stanowią pierwsze wyposażenie obiektu budowlanego objętego inwestycją. Chodzi o takie środki trwałe, które nie są częściami składowymi obiektu budowlanego, ale są jednak czasowo powiązane konstrukcyjnie z obiektem, np. poprzez fundament, podpory, konstrukcje wsporcze lub w inny sposób zamontowane. Pierwsze wyposażenie powinno być związane na stałe z funkcją danego obiektu, np. w budynku kotłowni - kotły, w budynku chłodni - urządzenia i aparaty chłodnicze nieprzenośne. Mogą być nim również maszyny, urządzenia i aparaty wchodzące w skład linii obróbczych przemysłu rolnego, powiązane w ciągi technologiczne (np. linie ubojowe, linie obróbki ziarna, zestawy sortujące, przenośniki), maszyny i urządzenia do chowu i hodowli zwierząt (np. dojarnie mechaniczne, rurociągowe, oziębniaki, schładzarki mleka), zestawy do karmienia i pojenia (np. do zadawania pasz), inkubatory oraz urządzenia przeciwpożarowe.

Nakłady dotyczące gruntów - powinny być finansowane przez dzierżawcę. Wykonywanie urządzeń melioracji szczegółowych należy do właściciela gruntu. Dlatego też ewentualne ich wykonanie przez dzierżawcę powinno być prowadzone na podstawie i według zasad określonych w umowie dzierżawy (§ 8 wzoru umowy).

W wypadku finansowania inwestycji przez KOWR, na podstawie umowy ustalany jest nowy roczny czynsz dzierżawny, obliczony zgodnie z formułą:

$$N_{czd} = D_{czd} + \frac{M_{psz}}{T} + Z$$

gdzie:

N_{czd} - nowy roczny czynsz dzierżawny od ulepszonego obiektu (dt pszenicy),

M_{psz} - nakład inwestycyjny w dt pszenicy (wartość z kosztorysu powykonawczego przyjętego przez KOWR, przeliczona według średniej arytmetycznej cen skupu pszenicy, publikowanych przez GUS za dwa półrocza poprzedzające faktyczny termin odebrania inwestycji - rozliczenia),

D_{czd} - dotychczasowy czynsz dzierżawny od obiektu przed ulepszeniem (dt pszenicy),

T - okres zwrotu inwestycji w latach (nie może być dłuższy niż wynikający z odpisów amortyzacyjnych),

Z - zysk KOWR wyrażony w dt pszenicy, ustalony procentowo od wysokości nakładów inwestycyjnych KOWR wyrażonych w dt pszenicy, gdzie: $Z = X \% \cdot M_{psz}$ (X nie może być niższy niż 0,4).

Wyżej podane zasady stosuje się także w razie finansowania przez KOWR zakupu pierwszego wyposażenia i jego zamontowania.

Jeśli inwestycja ma być prowadzona na wspólny koszt, nowy czynsz dzierżawny ustala się proporcjonalnie do udziału KOWR w kosztach inwestycji, zgodnie z powyższą zasadą.

Inwestycja, finansowana w całości lub w części przez KOWR (obligatoryjnie, jeśli udział kosztów wynosi co najmniej 50%), wykonywana jest z uwzględnieniem ustawy Prawo zamówień publicznych.

Do kosztów inwestycji zalicza się również zapłacony przez dzierżawcę podatek od towarów i usług (VAT) jeśli nie podlega on odliczeniu przez dzierżawcę od podatku należnego, o którym mowa w *ustawie o podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowym*. W wypadku gdy dzierżawca jest podatnikiem

podatku VAT i ma możliwość jego zwrotu, do rozliczenia inwestycji należy przyjmować wartość inwestycji wg kosztorysu powykonawczego bez tego podatku.

Nowy czynsz dzierżawny należy naliczać od dnia rozpoczęcia użytkowania, nie później niż po upływie jednego roku od dnia zakończenia inwestycji.

Wykonanie inwestycji bez pisemnej zgody KOWR, skutkujące zmianą przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy, może stanowić podstawę do rozwiązania umowy dzierżawy przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym i obciążenia dzierżawcy kosztami przywrócenia stanu poprzedniego.

W wyjątkowych wypadkach KOWR może zatrzymać inwestycje, na wykonanie których nie wyraził zgody, za zapłatą sumy odpowiadającej wartości rynkowej nakładów koniecznych i użytecznych, w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy, chyba że zachodzą przesłanki do dokonania rozbiórki w myśl przepisów prawa budowlanego.

Wnioski dzierżawców o zgodę na inwestycje powinna rozpatrywać powołana przez dyrektora OT komisja, z udziałem osoby z uprawnieniami budowlanymi lub rzeczoznawcy majątkowego. Inwestycje powinny być realizowane w oparciu o zawartą umowę inwestycyjną.

przykładowy wzór umowy stanowi załącznik nr 6.3

4.3.3. Odbiór wykonanej inwestycji

1. Po zgłoszeniu przez dzierżawcę informacji o zakończeniu inwestycji, przedłożeniu pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego (jeśli jest wymagane), kosztorysu powykonawczego i dokumentów umożliwiających sprawdzenie właściwego zastosowania ustawy Prawo zamówień publicznych (w przypadku, gdy był zobowiązany w umowie inwestycyjnej do stosowania przepisów tej ustawy) - komisja dokonuje wizji lokalnej w celu ustalenia zgodności wykonanych prac z umową inwestycyjną. W razie stwierdzenia wad, komisja wzywa dzierżawcę do ich usunięcia na jego koszt w wyznaczonym terminie.
2. Komisja analizuje przedłożony przez dzierżawcę kosztorys powykonawczy i porównuje go z kosztorysem inwestorskim, zarówno pod względem rzeczowym jak i finansowym. W wypadku udziału KOWR w kosztach inwestycji, komisja sprawdza czy poniesione przez dzierżawcę koszty są udokumentowane w formie faktur i rachunków. W wypadku wykonania określonych prac przez dzierżawcę we własnym zakresie uwzględnia się tylko koszty wytworzenia.
3. W razie stwierdzenia w kosztorysie powykonawczym błędnych lub niewłaściwych danych, komisja wzywa dzierżawcę do ich skorygowania w określonym terminie. Jeśli dzierżawca nie skoryguje kosztorysu w sposób i terminie wskazanym przez komisję, weryfikacji kosztorysu dokonuje biegły rzeczoznawca na zlecenie KOWR. Koszty weryfikacji, zgodnie z umową, ponosi dzierżawca, jeśli kosztorys sporządzony został wadliwie.
4. Komisja na podstawie zweryfikowanego kosztorysu powykonawczego ustala koszt wykonania inwestycji.
5. Po zakończeniu prac związanych z oceną kosztorysu, komisja przedkłada dyrektorowi OT wniosek o wyrażenie zgody na odebranie inwestycji.
6. Po wyrażeniu zgody przez dyrektora OT komisja:
 - a) dokonuje protokolarnego odbioru inwestycji,
 - b) przygotowuje stosowny aneks włączający do umowy dzierżawy inwestycję, tj. zarówno obiekt budowlany, jak i ewentualnie pierwsze wyposażenie tego obiektu; w wypadku inwestycji, w których finansowo uczestniczy KOWR, w aneksie do umowy dzierżawy, ustala się nowy roczny czynsz dzierżawny zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszych wytycznych.
7. W odniesieniu do sytuacji gdzie dzierżawca samowolnie dokonał zmian na przedmiocie dzierżawy dyrektor OT podejmuje decyzję czy zmiany te mogą pozostać czy też dzierżawca ma zostać wezwany do przywrócenia stanu pierwotnego. Co do zasady, legalizację samowolnych inwestycji budowlanych wykonuje właściciel nieruchomości. Nic jednak nie stoi na przeszkodzie aby w przypadku decyzji dyrektora OT o jej pozostawieniu w przedmiocie dzierżawy – do czynności legalizacyjnych umocować

dzierżawcę. W takiej sytuacji, ewentualne czynności legalizacyjne mogą być wykonywane na koszt dzierżawcy.

4.4. Podział umowy dzierżawy

Zgodnie z art. 39 ust. 6 ugnrSP (*obowiązującym od dnia 03.12.2011 r.*), jeżeli KOWR zbywa część wydzierżawionej nieruchomości osobie, która nie jest jej dzierżawcą, umowa dzierżawy przekształca się w odrębne umowy dzierżawy. Dotychczasowy czynsz dzierżawny ulega podziałowi proporcjonalnie do składników będących przedmiotem dzierżawy. Szczegółowe rozliczenie czynszu następuje w sposób określony w odpowiednich załącznikach do dotychczasowej umowy dzierżawy.

Wydzierżawiającym zbywanej części nieruchomości staje się jej nabywca na warunkach określonych w dotychczasowej umowie dzierżawy zawartej z KOWR, z zastrzeżeniem, o którym mowa wyżej.

W wyniku zbycia części dzierżawionej nieruchomości KOWR informuje dotychczasowego dzierżawcę o podziale umowy i wynikającej z tego podziału zmianie wydzierżawiającego, przedmiocie dzierżawy, wysokości czynszu od poszczególnych części przedmiotu dzierżawy, sposobie zabezpieczenia czynszu. Na tę okoliczność sporządza odrębne umowy dzierżawy i przedstawia je do podpisu zainteresowanym stronom. Czynność polegająca na przekształceniu umowy dzierżawy jest skuteczna nawet w przypadku odmowy podpisania przez którąkolwiek ze stron odrębnych umów dzierżawy.

Mając na uwadze, że odrębne umowy są następstwem uprzednio zawartej umowy dzierżawy, czas ich obowiązywania liczony jest od daty zawarcia pierwotnej umowy.

4.5. Zmiany klasyfikacji i powierzchni przedmiotu dzierżawy

Grunty stanowiące przedmiot umowy dzierżawy, a w szczególności ich położenie, granice, numery działek, ich powierzchnia, rodzaj użytków gruntowych oraz ich klasy bonitacyjne powinny być zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków, zwanej dalej „ewidencją”.

Kwestie związane z ewidencją regulują w szczególności dwa akty prawne:

- 1) ustawa z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz
- 2) rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27.07.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Urzędową tabelę klas gruntów oraz sposób i tryb przeprowadzania gleboznawczej klasyfikacji gruntów określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12.09.2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów.

W myśl przepisów ustawy z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków oraz gleboznawczej klasyfikacji gruntów należy do zadań starosty. Do jego zadań w tym zakresie należy także utrzymywanie operatu ewidencyjnego w stanie aktualności, tym bardziej że dane w ewidencji gruntów i budynków stanowią m.in. podstawę gospodarki nieruchomościami, w tym gruntami Zasobu, w szczególności ich obrotem w formach określonych w ugnrSP.

Dane z ewidencji gruntów i budynków w zakresie obrotu nieruchomościami Zasobu należy uznać za wiarygodne dokumenty urzędowe i brak jest podstaw do ich kwestionowania. Wszelkie zmiany danych objętych ewidencją, powinny być zgłaszane właściwemu staroście w terminie określonym w tej ustawie, przez wymienione w niej osoby. Do osób tych należy właściciel nieruchomości, a w odniesieniu do gruntów państwowych lub samorządowych – inne osoby fizyczne lub prawne, w których władaniu znajdują się te grunty. Przez władającego należy rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która ma odpowiedni tytuł prawny do władania gruntem pochodzącym od właściciela.

a) zmiana sposobu użytkowania gruntów

W odniesieniu do nieruchomości Zasobu - znajdujących się w dzierżawie, uaktualnienie informacji zawartych w ewidencji leży w interesie dzierżawcy i to on powinien zgłaszać zmiany i ponieść koszty z tym związane. W wyjątkowych wypadkach, w których zmiana sposobu użytkowania gruntów nastąpiła przed przekazaniem nieruchomości do dzierżawy i fakt ten potwierdzony został w protokole zdawczo-odbiorczym – wówczas koszty związane z aktualizacją danych ponosi KOWR, chyba że z umowy bądź innych ustaleń wynikało, że dzierżawca w określonym terminie przywróci stan zgodny z ewidencją gruntów.

Inny sposób użytkowania gruntów przez dzierżawcę, niż określony w ewidencji gruntów i budynków, nie w każdym przypadku będzie naruszeniem warunków umowy dzierżawy. Każdy taki przypadek powinien być analizowany w szerszym aspekcie, biorąc również pod uwagę fakt czy grunty rolne przy przekazywaniu dzierżawcy do dzierżawy były użytkowane zgodnie z ówczesnymi zapisami w ewidencji gruntów. Jeśli zmiana sposobu użytkowania nie była sprzeczna z przepisami, np. o ochronie środowiska, przyrody lub z ustaleniami planistycznymi (wynikającymi z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy lub planu ogólnego lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub miejscowego planu rewitalizacji lub miejscowego planu odbudowy) i polegała np. jedynie na użytkowaniu gruntów ornyczych jako użytki zielone, nie stanowi to zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy. Użytkowanie gruntów z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki rolnej może być prowadzone przemiennie. Zobowiązanie dzierżawcy do zagospodarowania dzierżawionej działki zgodnie z ewidencją gruntów może okazać się w niektórych przypadkach niewykonalne, m.in. jeżeli kontrola nieruchomości wykazała, że część lub cały obszar dzierżawionej działki stanowi teren podmokły, jest zadrzewiony i zakrzewiony.

b) zmiana klasyfikacji gruntów

Obowiązujące przepisy w sprawie klasyfikacji gruntów rolnych i leśnych nie przewidują okresowego ponawiania klasyfikacji. Wynika to z faktu, że czynnik czasu w procesie glebotwórczym powoduje tak powolne przeobrażenia w składzie i strukturze gleby, że na przestrzeni kilkudziesięciu lat nie wpływają one na wcześniej ustalone klasy bonitacyjne. Ewentualne zmiany w tym zakresie mogą zostać spowodowane gwałtownymi zjawiskami przyrodniczymi, w wyniku których powstają zmiany w profilu glebowym wpływające na zmianę właściwości fizyko-chemicznych w glebie, obniżające lub podwyższające urodzajność gleby.

Zmian w dotychczas obowiązującej klasyfikacji można więc dokonać tylko na gruntach zmeliorowanych, zrehabilitowanych lub dotkniętych klęskami żywiołowymi. W takich przypadkach ponowna klasyfikacja przeprowadzana jest na koszt Skarbu Państwa. Na koszt Skarbu Państwa przeprowadza się również ponowną klasyfikację zmienionych użytków gruntowych dokonywaną na potrzeby scalania i wymiany gruntów. W innych wypadkach zmiana klasyfikacji może być dokonana tylko wyjątkowo, po ujawnieniu w niej istotnego błędu (co najmniej dwie klasy bonitacyjne). W innych okolicznościach możliwe jest sprawdzenie zgodności klasyfikacji z faktyczną jakością gleb wyłącznie na koszt zlecającego, którym może być dzierżawca.

c) zmiana powierzchni działki i wskazywanie granic

Przekazywanie gruntów do dzierżawy następuje protokołem zdawczo-odbiorczym w oparciu o wypisy z rejestru gruntów i budynków oraz wyrisy z map ewidencyjnych. W przypadku wątpliwości co do przebiegu granic wydzierżawionych nieruchomości, KOWR na podstawie tych dokumentów, może na wniosek dzierżawcy dokonać wskazania granic gruntów oferowanych do wydzierżawienia. W przypadku gdy KOWR nie jest w stanie wskazać w terenie granic działek wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy lub gdy występują wątpliwości co do przebiegu granic nieruchomości strony umowy dzierżawy mogą skorzystać z pomocy geodety w ich wskazaniu. Przesunięte, uszkodzone lub zniszczone znaki graniczne, ustalone uprzednio, mogą być wznowione na podstawie istniejących dokumentów, znaków i śladów granicznych. Koszt związanych z tym prac geodezyjnych powinien pokryć KOWR. W przypadku sporu co do przebiegu granic nieruchomości – granice takie ustala się w postępowaniu rozgraniczeniowym w trybie przepisów o rozgraniczaniu nieruchomości zawartych w ustawie z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. W przypadku jeżeli postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadzi do zawarcia ugody między zainteresowanymi stronami lub nie ma podstaw do wydania przez właściwy organ decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości, wówczas sprawę rozstrzyga się w myśl art. 153 K.c. Rozbieżności pomiędzy dzierżawcą a wydzierżawiającym mogłyby powstać wówczas, gdyby w wyniku dokonanych pomiarów uległa zmianie powierzchnia wydzierżawionych nieruchomości. Gdyby okazało się, że wątpliwości dzierżawcy co do granic nieruchomości, które spowodowały czy wręcz zmusiły KOWR do skorzystania z usług geodety w celu wykonania określonych prac geodezyjnych, były nieuzasadnione – to KOWR jako wydzierżawiający powinien żądać od dzierżawcy zwrotu poniesionych kosztów, a zwłaszcza wynagrodzenia zapłaconego wykonawcy prac geodezyjnych. Podstawą takiego żądania

byłyby zasady ogólne wynikające z przepisów K.c., a przede wszystkim odpowiedzialność na zasadzie winy. O tej okoliczności KOWR powinien uprzedzić dzierżawcę, np. zawierając wcześniej stosowne porozumienie.

Wszelkie zmiany w przedmiocie dzierżawy wynikające ze zmian wprowadzanych w ewidencji gruntów i budynków – powinny być każdorazowo aktualizowane i na tę okoliczność sporządzany powinien być stosowny aneks do umowy dzierżawy. Nie w każdym jednak przypadku zmianie powinien podlegać czynsz dzierżawny, który dla danej nieruchomości został ustalony w trybie przetargowym i odnosi się do przedmiotu dzierżawy określonego na podstawie aktualnych wówczas wypisów z rejestru gruntów i budynków.

- Jeśli w wyniku zmiany klasyfikacji gruntów nastąpiło obniżenie lub podwyższenie klasyfikacji – należy ponownie przeliczyć wartości czynszu dla każdego klasoużytku i utrzymać wysokość czynszu dzierżawnego na dotychczasowym poziomie.
- Jeśli w wyniku modernizacji ewidencji gruntów prowadzonych z urzędu przez starostwo grunt orny stał się trwałym użytkowaniem zielonym – należy utrzymać wysokość czynszu dzierżawnego na dotychczasowym poziomie.
- Jeśli w wyniku nowych pomiarów geodezyjnych nastąpiła redukcja lub zwiększenie powierzchni przedmiotu dzierżawy – należy ponownie przeliczyć czynsz dzierżawny przy zastosowaniu dotychczasowych stawek czynszu dla klasoużytków, ustalonych po przetargu.

Docelowo przedmiot dzierżawy powstały z jednej działki ewidencyjnej, który został rozdysponowany w częściach ze względów organizacyjnych, powinien zostać wydzielony geodezyjnie. Późniejsze działania zmierzające do podziałów geodezyjnych leżą w kompetencjach OT nie zaś samych dzierżawców.

4.6. Obniżanie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 K.c.

4.6.1. Obniżanie czynszu na podstawie art. 700 K.c. w odniesieniu do gruntów

Wnioski dzierżawców o obniżenie czynszu dzierżawnego powinny być pozytywnie rozpatrzone, jeżeli powierzchnia upraw, na której wystąpiły straty, stanowi co najmniej 5% dzierżawionych użytków rolnych a straty te wyrażają się w spadku plonów większym niż 15% (w odniesieniu do danej uprawy) w porównaniu do średnich plonów z trzech lat poprzednich. Możliwe jest też przyjmowanie średnich plonów z siedmiu ostatnich lat lub z trzech lat z ostatniego siedmioletniego okresu, po wyeliminowaniu plonów najwyższych i najniższych. Ważne jest, aby metodyka przyjęta przez OT była jednolita w stosunku do wszystkich dzierżawców z terenu działania OT.

W odniesieniu do produkcji zwierzęcej, gdzie zmienność produkcji w niewielkim stopniu zależy od czynników zewnętrznych, za znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu należy uznać sytuację, gdy straty w inwentarzu produkcyjnym przekroczą 5% i zostały spowodowane chorobami zwalczanymi w ramach odpowiedniego programu na poziomie wspólnotowym, krajowym albo regionalnym. Straty w inwentarzu stanowią podstawę do obniżenia ustalonego czynszu od budynków i budowli, w których nastąpiły te straty. Czynsz dzierżawny za budynki, budowle i urządzenia może być również obniżony w związku z czasowym zaprzestaniem wykorzystywania obiektu, z powodu zniszczeń powstałych na skutek np. pożaru, trąby powietrznej, huraganu.

W odniesieniu do strat w produkcji roślinnej spowodowanych suszą, rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 03.06.2020 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i sposobów realizacji niektórych zadań Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, wprowadzona została publiczna aplikacja „Zgłoś szkodę rolniczą”, w której producent rolny po zalogowaniu się samodzielnie inicjuje szacowanie szkód spowodowanych przez **suszę** w uprawach rolnych. Wypełniony wniosek podpisany jest profilem zaufanym. Podpisanie wniosku uruchamia proces generowania przez aplikację:

- **kalkulacji** z oszacowania szkód w przypadku, gdy szkody wynoszą nie więcej niż 30% średniej rocznej produkcji rolnej w gospodarstwie rolnym, albo
- **protokołu** oszacowania szkód w przypadku, gdy szkody wynoszą powyżej 30% średniej rocznej produkcji rolnej w gospodarstwie rolnym.

Jeden producent rolny nie ma możliwości otrzymania kalkulacji oraz protokołu jednocześnie. Na podstawie **protokołu** producent rolny może ubiegać się w ARiMR o pomoc.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie *szczegółowego zakresu i sposobów realizacji niektórych zadań Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa*, wojewoda powołuje komisje do szacowania szkód powstałych w gospodarstwach rolnych i działach specjalnych produkcji rolnej w wyniku wystąpienia niekorzystnych zjawisk atmosferycznych. Komisja powołana przez wojewodę właściwego na miejsce szkód spowodowanych przez suszę:

- dokonuje szacowania szkód spowodowanych przez suszę w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia przez producenta rolnego wniosku o oszacowanie szkód w aplikacji „Zgłoś szkodę rolniczą”, nie później niż do czasu zbioru plonu głównego danej uprawy albo jej likwidacji i nie wcześniej niż od wschodów upraw,
- składa raport z oszacowania szkód w danym gospodarstwie rolnym za pomocą publicznej aplikacji w terminie 60 dni od dnia oszacowania szkód spowodowanych przez suszę nie później niż do dnia 15 października roku wystąpienia suszy oraz przekazuje uwierzytelniony przez członków komisji wydruk tego raportu **województwu** właściwemu ze względu na miejsce powstania szkód.

Zatem protokół albo kalkulacja z oszacowania zakresu i wysokości strat w gospodarstwie rolnym spowodowanych suszą, który producent rolny otrzymuje poprzez ww. aplikację, jest dokumentem potwierdzającym fakt wystąpienia suszy na gruntach wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i może stanowić podstawę do rozpatrzenia wniosku dzierżawcy o obniżenie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 K.c., w związku z wystąpieniem suszy. Jeżeli dzierżawca prowadzi rachunkowość, przy rozpatrywaniu wniosków o obniżenie czynszu, ustalenie spadku plonów z przedmiotu dzierżawy powinno być dokonywane na podstawie dokumentacji z gospodarstwa. Natomiast dla dzierżaw mniejszych nieruchomości, gdzie najczęściej dzierżawcy nie prowadzą takiej dokumentacji, należy posiłkować się danymi np. z urzędu gminy, na terenie której położona jest dzierżawiona nieruchomość lub gmin sąsiednich albo ODR, czy też opinią lekarza weterynarii. Do porównań mogą być także przyjmowane przedłożone przez organizacje i związki dzierżawców informacje o poziomie plonów z gospodarstw z danego terenu, dzierżawionych przez członków tych organizacji i związków, prowadzących sprawozdawczość. Informacje na temat wysokości plonów roślin uprawnych na terenie poszczególnych gmin, powinny być gromadzone przez OT, na podstawie zebranych informacji. OT powinny tworzyć bazy danych.

Wymienione źródła pozyskiwania danych do bazy zostały podane przykładowo, w związku z tym, OT mogą pozyskiwać je również z innych źródeł. Ważne jest, aby przyjęte do porównań dane były wiarygodne i obiektywne.

W przypadku trudności w pozyskaniu danych o średnich plonach roślin uprawnych ze źródeł wskazanych powyżej, przy procedowaniu wniosków dzierżawców gruntów Zasobu o obniżenie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 K.c., wnioski rolników należy rozpatrywać z uwzględnieniem poniższych modyfikacji:

- 1) ustalenie spadku plonów (dt/ha) z przedmiotu dzierżawy dla poszczególnych rodzajów upraw, w związku ze szkodami w gospodarstwie spowodowanymi suszą, powinno być dokonane na podstawie dokumentacji z gospodarstwa, a tam gdzie nie jest to możliwe na podstawie danych (% spadku plonu dla danej uprawy) z dokumentu „Zestawienie upraw”, który producent rolny może pobrać razem z protokołem albo kalkulacją poprzez aplikację „Zgłoś szkodę rolniczą”,
- 2) średni plon danej uprawy (dt/ha) z 3 ostatnich lat lub bardziej reprezentatywnego, np. siedmioletniego okresu, należy ustalić w oparciu o dane publikowane przez GUS dla danego województwa. Dane te dostępne są pod adresem: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rolnictwo-lesnictwo/uprawy-rolne-i-ogrodnicze>.

W dokumencie „Zestawienie upraw”, który producenci rolni mogą pobrać za pośrednictwem aplikacji „Zgłoś szkodę rolniczą” razem z protokołem albo kalkulacją, znajdują się informacje m.in. o rodzaju upraw i szacunkowej szkodzie (wyrażonej w %) w poszczególnych uprawach. Natomiast brak jest informacji, na jakich działkach ewidencyjnych znajdowały się poszczególne uprawy. Informacja ta jest niezbędną, aby określić rodzaj uprawy na gruntach dzierżawionych z Zasobu. Zatem dane dotyczące numeru działki i rodzaju uprawy powinien podać kontrahent we wniosku składanym do OT o obniżenie czynszu albo dołączyć wydruk wniosku o płatności obszarowe złożonego w ARiMR, wraz z potwierdzeniem jego złożenia.

Przedkładane przez dzierżawców protokoły gminnych, bądź wojewódzkich komisji do spraw szacowania szkód, potwierdzają fakt wystąpienia danego zjawiska i mogą być przyjmowane, jeżeli zawierają informacje, niezbędne do prawidłowego obliczenia zmniejszenia się plonów.

Jeżeli dzierżawca prowadzi sprawozdawczość, lecz na podstawie posiadanej przez niego dokumentacji nie można ustalić wysokości plonów niektórych roślin, gdyż nie były one wcześniej uprawiane w dzierżawionym gospodarstwie, bądź okres prowadzenia dokumentacji w tym zakresie jest zbyt krótki, wówczas przy ustalaniu obniżki czynszu, należy postępować tak, jak w przypadku wniosków składanych przez dzierżawców, którzy nie prowadzą rachunkowości.

W przypadku wystąpienia niekorzystnych zjawisk przyrodniczych mających wyłącznie charakter lokalny (np. gradobicie, trąba powietrzna, powódź), powodujących straty w uprawach, obniżenie czynszu powinno wynosić 100% dla powierzchni objętej tym zjawiskiem, o ile dotknęło ono ponad 5% powierzchni dzierżawionych użytków rolnych. W przypadku gdy z dokumentów przedłożonych przez dzierżawcę wynika, że poziom strat był niższy niż 100%, wówczas do wyliczeń należy przyjąć poziom strat podany w dokumentacji.

Przy ocenie, czy istotnie zwykły przychód, badany na podstawie spadku plonów, uległ znacznemu zmniejszeniu, należy brać pod uwagę również okoliczności, które mogą mieć wpływ na wyrównanie normalnych przychodów z dzierżawy, jak np. odszkodowania czy dotacje. Łączna suma pomocy jaką otrzyma dzierżawca w postaci odszkodowania i obniżenia czynszu dzierżawnego, w związku z wystąpieniem niekorzystnych zjawisk przyrodniczych, nie może przekroczyć 100% poniesionych strat.

KOWR może stosować obniżanie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 K.c. w ramach pomocy *de minimis* w rolnictwie. Zgodnie z zasadą *de minimis* w rolnictwie, pomoc państwa udzielona jednemu producentowi rolnemu, nie może obecnie przekroczyć kwoty 20 tys. euro, w okresie trzech lat. Przed udzieleniem pomocy, OT powinien ocenić, czy przyznanie nowej pomocy nie spowoduje przekroczenia pułapu *de minimis* w rolnictwie. Przyznając pomoc, OT powinien poinformować zainteresowanego, że ma ona charakter pomocy *de minimis* w rolnictwie.

W przypadku rozpatrywania wniosków dzierżawców na podstawie art. 700 K.c. w ramach programów pomocowych, zgłoszonych Komisji Europejskiej – wnioski takie powinny być rozpatrywane na warunkach określonych w tych programach. Zasada *de minimis* w rolnictwie nie ma wówczas zastosowania.

Obniżenie czynszu za dany okres gospodarczy z przyczyn niezależnych od dzierżawcy może nastąpić jedynie na wniosek złożony przez zainteresowanego do właściwego OT. Wniosek dzierżawcy o obniżenie czynszu dzierżawnego powinien być złożony w formie pisemnej, odpowiednio uzasadniony i udokumentowany. W sytuacji braku pełnej dokumentacji potwierdzającej wystąpienie strat (z przyczyn niezależnych od dzierżawcy), dokumentację tę należy uzupełnić niezwłocznie. Wnioski złożone po upływie trzech lat od wystąpienia niekorzystnych zjawisk przyrodniczych nie mogą być rozpatrywane.

Wniosek taki powinien zawierać informacje dotyczące:

- struktury zasiewów, z podaniem rodzaju uprawy (z określeniem czy jest to uprawa ozima, czy jara) oraz powierzchni poszczególnych upraw,
- okoliczności, które miały wpływ na znaczne zmniejszenie plonów,
- powierzchni uprawy, na którą miały wpływ ww. okoliczności (potwierdzone np. protokołem komisji dokonującej lustracji),
- wielkości uzyskanego plonu z danej uprawy w roku bieżącym i ewentualnie średni plon tej uprawy z 3 ostatnich lat (lub bardziej reprezentatywnego, np. siedmioletniego okresu),
- wielkości ewentualnie uzyskanych środków z tytułu odszkodowań i ubezpieczeń,
- wielkości pomocy *de minimis* w rolnictwie, uzyskiwanej w okresie ostatnich trzech lat.

Jeśli z informacji przekazanych przez dzierżawcę we wniosku wynika, że spadek plonów z dzierżawionej nieruchomości był niższy niż na terenie gminy, to do wyliczeń obniżki czynszu należy przyjmować dane przedstawione przez zainteresowanego.

Wnioski złożone przez dzierżawców powinna rozpatrywać komisja powołana przez dyrektora OT. W składzie komisji należy obligatoryjnie przewidzieć udział pracownika WKUZiGZ i WF-KiW. Nadzór

merytoryczny nad sprawami związanymi z obniżaniem czynszu dzierżawnego sprawuje Biuro Księgowo-Finansowe.

W wypadku wątpliwości co do przedstawionych okoliczności, komisja powinna zażądać od dzierżawcy dodatkowej opinii eksperta lub rzeczoznawcy (z uprawnieniami likwidatora szkód). Koszty takiej ekspertyzy ponosi zainteresowany.

Złożone wnioski powinny zostać rozpatrzone niezwłocznie, tak aby kwota udzielonych obniżek mogła być ujęta w księgach rachunkowych roku objętego sprawozdaniem.

W sytuacjach, gdy na skutek niekorzystnych warunków zimowania roślin, opóźnionej wiosny i niepomyślnych warunków agrometeorologicznych w pierwszym jej okresie wystąpiła konieczność dokonania przesiewów upraw ozimych na uprawy jare należy dodatkowo uwzględnić wysokość następujących kosztów bezpośrednich, poniesionych przez dzierżawcę:

- zabiegi uprawowe wykonane wiosną pod uprawę jara,
- koszty nasion rośliny ozimej i koszty ich wysiewu,
- koszt środków ochrony roślin i oprysku, stosowanych dla uprawy ozimej.

Nie należy uwzględniać kosztów orki i nawozów mineralnych zastosowanych pod uprawę ozimą, gdyż koszty te musiałyby być i tak poniesione.

Ww. koszty bezpośrednie należy wyrazić jako odpowiednią ilość jednostek plonu uprawy jarej. Faktycznie uzyskany plon uprawy jarej, należy skorygować o ww. koszty i ocenić, czy nastąpiło znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu z tej uprawy (określone w spadku plonu) i odnieść to do przychodów dzierżawcy uzyskanych z pozostałej części przedmiotu dzierżawy (wyrażonych w ilościach jednostek uzyskanego plonu).

Z czynności związanych z rozpatrzeniem wniosku dzierżawcy o obniżenie czynszu, komisja powinna sporządzić protokół.

(przykłady wyliczenia czynszu stanowią załącznik nr 6.4)

W odpowiedzi udzielanej dzierżawcom, na ich wnioski o obniżenie czynszu dzierżawnego w myśl art. 700 K.c., należy zamieszczać dokonane przez komisję wyliczenia.

Uwaga! Pozytywnego rozpatrzenia wniosku dzierżawcy nie należy uzależniać od wyrażenia przez niego zgody na dostosowanie umowy do aktualnego wzoru.

4.6.2. Obniżanie czynszu na podstawie art. 700 K.c. w odniesieniu do nieruchomości, na których prowadzona jest gospodarka stawowa

KOWR może stosować obniżanie czynszu dzierżawnego należnego od nieruchomości, na których prowadzona jest gospodarka stawowa, na podstawie art. 700 k.c. w ramach pomocy *de minimis* w rybołówstwie. Pomoc mająca charakter pomocy *de minimis* w rybołówstwie udzielona jednemu producentowi, nie może obecnie przekroczyć kwoty 30 tys. euro, w okresie trzech lat. Przed udzieleniem pomocy, OT powinien ocenić, czy przyznanie nowej pomocy nie spowoduje przekroczenia ww. limitu. Przyznając pomoc, OT powinien poinformować zainteresowanego, że ma ona charakter pomocy *de minimis* w rybołówstwie.

Wniosek dzierżawcy stawów powinien zawierać informacje dotyczące:

- okoliczności, które były przyczyną powstania śnięcia ryb lub ich migracji w wyniku powodzi, wraz z odpowiednią dokumentacją,
- procentowego udziału gruntów pod stawami (*powierzchnia stawu(ów)*), na których wystąpiło zdarzenie, w ogólnej powierzchni obiektu stawowego,
- gatunku produkowanych ryb (*np. karp, pstrąg*),
- wielkości uzyskanego odłowu w bieżącym roku i średnie odłowy z lat reprezentatywnych (*zgodnie z zasadami określonymi w tym rozdziale*),
- wielkości pomocy *de minimis* w rybołówstwie uzyskanej w okresie trzech lat.

Do wniosku należy załączyć:

- księgi stawowe z lat wskazanych przez OT,

- protokoły obsady i odłowu poszczególnych stawów dotkniętych zdarzeniem (z roku, w którym wystąpiło zdarzenie),
- świadectwo(a) badań zdrowotności ryb ze stawów, w których wystąpiło zdarzenie (z roku, w którym wystąpiło zdarzenie),
- dokument(y) potwierdzający(e) przekazanie śniętych ryb do zakładu utylizacji,
- opinię lekarza weterynarii dotyczącą przyczyn wystąpienia śnięcia,
- dokumenty potwierdzające wielkość ewentualnie uzyskanych środków finansowych z tytułu sprzedaży śniętych ryb. W przeciwnym wypadku dzierżawca powinien załączyć oświadczenie, iż nie uzyskał takich środków,
- dokumenty potwierdzające uzyskanie środków od ubezpieczyciela, tytułem odszkodowania za poniesione straty. W przeciwnym wypadku dzierżawca powinien załączyć oświadczenie, iż nie uzyskał takich środków,
- zaświadczenie z urzędu gminy potwierdzające fakt wystąpienia powodzi (*jeśli przyczyną strat była migracja ryb*).

Komisja rozpatrując wnioski dzierżawców o obniżenie czynszu powinna w szczególności zwrócić uwagę na:

- właściwe prowadzenie dokumentacji (*księgi stawowe*), a zwłaszcza zgodności danych zawartych w protokołach obsady stawów i odłowów z zapisami w księdze stawowej,
- łączną ilość sprzedanych i śniętych ryb przekazanych do utylizacji w porównaniu ze średnimi odłowami ryb w ostatnich latach (kg/ha) z powierzchni stawu(ów), na którym(ch) wystąpiły straty,
- świadectwo(a) badań zdrowotności ryb,
- właściwe wykonywanie zaleceń lekarza weterynarii (*jeżeli były wydane*),
- wyliczenie procentowego udziału powierzchni stawu(ów), na którym wystąpiły straty w produkcji, w stosunku do ogólnej powierzchni dzierżawionego obiektu stawowego,
- fakt, czy w latach poprzednich dzierżawca otrzymał obniżenie czynszu z tytułu śnięcia ryb.

4.7. Poddzierżawa nieruchomości rolnych

Regulacje dotyczące poddzierżawy opierają się na art. 698 K.c., w związku z art. 54 ugnrSP. Zgodnie z art. 698 § 1 K.c. – bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać. Natomiast § 2 tego artykułu stanowi – w razie naruszenia powyższego obowiązku wydzierżawiających może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Zatem poddzierżawa nie może budzić wątpliwości co do racjonalnego zagospodarowania nieruchomości rolnych Zasobu, a tym samym nie może stanowić alternatywy dla obowiązujących przepisów i wytycznych dotyczących głównych kierunków rozdysponowania nieruchomości Zasobu.

KOWR może wyrazić na piśmie zgodę na poddzierżawę całości lub części nieruchomości rolnej, na czas określony, nie dłuższy niż pozostały do wygaśnięcia umowy dzierżawy, jeżeli dzierżawca:

- 1) nie jest w stanie, z przyczyn zdrowotnych, przez czas określony, prowadzić działalności na przedmiocie dzierżawy,
- 2) rozpoczął starania o uzyskanie świadczeń emerytalno-rentowych, a poddzierżawcą ma być ustanowiony jego następca,
- 3) w związku z wyborem do pełnienia funkcji publicznych nie może przez ten czas prowadzić działalności gospodarczej,
- 4) ze względu na podejrzenie występowania kopalin lub występowanie na dzierżawionej nieruchomości kopalin i wobec braku innej możliwości - zamierza poddzierżawić ją podmiotom zajmującym się badaniem ich występowania,
- 5) z przyczyn ekonomicznych, technicznych (innych) zaprzestał wykorzystywać obiekt budowlany wchodzący w skład przedmiotu dzierżawy, a obiekt ten nie może być wyłączony z przedmiotu dzierżawy i rozdysponowany w przetargu (*odpowiednio jak w rozdz. 4.2.3.*),

- 6) zamierza poddzierżawić część lub całość nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego, organizacji społecznej lub jednostce o charakterze publicznym (np. Wojsko Polskie, Harcerstwo, Straż Pożarna, fundacja, stowarzyszenie, związek wyznaniowy) w celu organizacji np. biwaku, koncertu, dożynek, wydarzenia promującego wiedzę historyczną (m.in. organizujące rekonstrukcję bitew) lub innego wydarzenia o charakterze publicznym, w którym uczestnictwo ma charakter nieodpłatny,
- 7) wydzierżawił nieruchomość na cele związane z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych.

Zgoda Dyrektora Generalnego KOWR **wymagana jest**, jeżeli:

- 1) przedmiot poddzierżawy przekracza powierzchnię 100 ha niezależnie od sytuacji i okresu, na jaki umowa poddzierżawy będzie zawarta,
- 2) zaistnieje konieczność poddzierżawy na okres przekraczający łącznie 12 miesięcy, w przypadkach wskazanych w pkt 1 i 2 niezależnie od powierzchni nieruchomości stanowiących przedmiot poddzierżawy,
- 3) zaistnieje konieczność poddzierżawy na okres powyżej 5 lat w przypadkach wskazanych w pkt 4 i pkt 5, niezależnie od powierzchni nieruchomości stanowiących przedmiot poddzierżawy,
- 4) poddzierżawa podmiotom wskazanych w pkt 6 dotyczyć będzie powierzchni powyżej 5 ha lub na okres dłuższy niż 14 dni,
- 5) poddzierżawa nieruchomości rolnych dotyczyć będzie innych przypadków, niż wymienione w pkt 1-7, niezależnie od powierzchni nieruchomości stanowiących przedmiot poddzierżawy.

W przypadku gdy czynsz za poddzierżawioną nieruchomość rolną (lub jej część) jest wyższy niż czynsz dzierżawny, dzierżawca przez cały okres trwania umowy poddzierżawy zobowiązany jest do przekazywania do KOWR czynszu w wysokości obejmującej dotychczasowy czynsz oraz całą nadwyżkę ponad poziom czynszu dotychczasowego za przedmiot poddzierżawy. W takiej sytuacji zawarcie umowy poddzierżawy i wynikające z niej podwyższenie wysokości czynszu powinno być wprowadzone aneksem do umowy dzierżawy. Jeżeli poddzierżawiana nieruchomość będzie wykorzystywana na cele inne niż rolne, wysokość czynszu za poddzierżawę podlega weryfikacji przez KOWR, np. w oparciu o informację z gminy, na terenie której taka nieruchomość jest położona. Jeśli KOWR uzna, że czynsz za poddzierżawę powinien być wyższy, może zlecić rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie stosownej opinii.

Wniosek dzierżawcy o zgodę KOWR na poddzierżawę części lub całości dzierżawionej nieruchomości na określony czas powinien zawierać uzasadnienie poparte stosowną dokumentacją. W przypadku jeżeli wniosek dzierżawcy o poddzierżawę uzasadniony jest stanem jego zdrowia – niezbędne jest dołączenie przez niego do wniosku zaświadczenia lekarskiego potwierdzającego że stan zdrowia dzierżawcy uniemożliwia mu wykonywanie pracy w gospodarstwie rolnym. Ze względu na fakt, że informacje na temat stanu zdrowia stanowią dane osobowe podlegające szczególnej ochronie (o których mowa w art. 9 ust. 1 RODO⁴), zgodnie z zasadą minimalizacji danych i ograniczenia celu – KOWR nie ma podstaw do przetwarzania danych szczegółowych dotyczących stanu zdrowia dzierżawcy. KOWR nie może więc żądać szczegółowych informacji na temat historii i rodzaju choroby, ani też takich informacji weryfikować. Lekarz wydający takie zaświadczenie jest w posiadaniu dokumentacji medycznej i na tej podstawie ocenia stan zdrowia dzierżawcy. Niemniej jednak nic nie stoi na przeszkodzie aby umowa poddzierżawy mogła być rozwiązana jeżeli stan zdrowia dzierżawcy ulegnie poprawie i oceni on że może już wykonywać pracę na dzierżawionej nieruchomości osobiście.

Co do zasady umowa poddzierżawy pomiędzy dzierżawcą danej nieruchomości a jej poddzierżawcą powinna być zawierana po wyrażeniu zgody przez wydzierżawiającego (dyrektora OT albo odpowiednio przez Dyrektora Generalnego KOWR).

W pierwszej kolejności OT powinien dokonać analizy, czy dana nieruchomość jest zbędna dzierżawcy i czy nie mogłaby być rozdysponowana w jednej z form przewidzianych w ugnrSP.

⁴ RODO- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1).

OT prowadzi sprawozdawczość w zakresie rejestru umów poddzierżawy, według określonego wzoru. Dane zbierane są z częstotliwością kwartalną, począwszy od trzeciego kwartału 2022 r. Zestawienie umów poddzierżawy zawiera zarówno umowy zawarte w kwartale danego roku, jak i umowy poddzierżawy trwające na koniec okresu sprawozdawczego.

4.8. Cesja umowy dzierżawy

Zgodnie z art. 39c ugnrSP, na wniosek dzierżawcy, za zgodą KOWR, osoba trzecia może wstąpić w prawa i obowiązki dzierżawcy wynikające z umowy dzierżawy w przypadku, gdy dzierżawca uzyska uprawnienia do renty strukturalnej, emerytury lub z uwagi na stan zdrowia nie będzie mógł kontynuować umowy, a ze zgłoszonego do KOWR wniosku wynikać będzie, że przekazanie praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy następuje na rzecz osoby lub osób mu bliskich.

Zgodnie z art. 2 pkt 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przez „osobę bliską” należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, małżonka, rodziców małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione, ojczyma, macochę oraz pasierbów”.

Terminem „wstępny” określa się osobę będącą przodkiem danej osoby w linii prostej. Chodzi więc o rodziców (ojca i matkę), dziadków (dziadka i babcię), pradiadków (pradiadka, prababcie), prapradziadków i tak dalej. W pokrewieństwie takim jak „wstępni” chodzi o to, że jedna osoba pochodzi od drugiej.

Terminem „zstępny” określa się potomków danej osoby czyli: dzieci, wnuki, prawnuki, praprawnuki i tak dalej. Osoby te również spokrewnione są w linii prostej a związek między nimi polega na tym że jedna osoby pochodzi od drugiej. Zstępny zatem to inaczej potomek. Do „zstępnych” zalicza się także dzieci przysposobione (adoptowane) jak również dzieci uznane według prawa za własne oraz dzieci pochodzące spoza małżeństwa.

W przypadku uzyskania przez dzierżawcę uprawnienia do renty strukturalnej/emerytury, KOWR sporządza umowę cesji, przenoszącą prawa i obowiązki dzierżawcy na rzecz osoby (osób) mu bliskich oraz stosowny aneks do umowy dzierżawy wprowadzający zmiany podmiotowe. Kopia pozytywnej decyzji o przyznaniu uprawnienia do renty strukturalnej/emerytury, powinna stanowić załącznik do umowy cesji.

Zamiar przekazania, w drodze cesji, praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy z uwagi na stan zdrowia dzierżawcy powinien być poprzedzony złożeniem stosownego wniosku wraz z zaświadczeniem lekarskim potwierdzającym że stan zdrowia dzierżawcy uniemożliwia mu wykonywanie pracy w gospodarstwie rolnym. Ze względu na fakt, że informacje na temat stanu zdrowia stanowią dane osobowe podlegające szczególnej ochronie (o których mowa w art. 9 ust. 1 RODO⁴), zgodnie z zasadą minimalizacji danych i ograniczenia celu – KOWR nie ma podstaw do przetwarzania danych szczegółowych dotyczących stanu zdrowia dzierżawcy. KOWR nie może więc żądać szczegółowych informacji na temat historii i rodzaju choroby, ani też takich informacji weryfikować. Lekarz wydający takie zaświadczenie jest w posiadaniu dokumentacji medycznej i na tej podstawie ocenia stan zdrowia dzierżawcy

W przypadku, gdy zmiana podmiotowa dotyczy przekazania praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy przez osobę będącą w związku małżeńskim na rzecz osoby/osób jej bliskich należy przede wszystkim ustalić, czy dzierżawcy mają wspólność majątkową małżeńską.

Dlatego też:

1. Jeżeli między małżonkami występuje wspólność majątkowa, wówczas przed podpisaniem zarówno umowy cesji jak i stosownego aneksu wprowadzającego do umowy dzierżawy zmiany podmiotowe – koniecznym jest złożenie przez każdego z małżonków oświadczenia o przekazaniu praw i obowiązków wynikających z umowy na rzecz osoby trzeciej (osoby bliskiej). Wprawdzie przepis art. 39c ugnrSP nie precyzuje, czy warunki do dokonania cesji umowy dzierżawy powinni spełniać obydwójce współdzierżawcy, czy wystarczy spełnienie tego warunku tylko przez jednego z nich – to w takiej sytuacji (przy zawieraniu cesji), z umowy dzierżawy muszą wystąpić oboje małżonkowie, mimo że warunek wynikający z ww. art. 39c ugnrSP (uprawnienia do renty, emerytury, czy też stan zdrowia) spełnia jedno z nich. W przeciwnym przypadku powstałaby sytuacja, że w umowie - jako współdzierżawca - pozostawałby dalej jeden z małżonków. Zastosowanie takiego rozwiązania nie jest możliwe w świetle obowiązujących przepisów, które zakładają wstąpienie w prawa i obowiązki dzierżawcy, a nie przystąpienie do umowy dzierżawy.

2. Jeżeli pomiędzy obecnymi współdzierżawcami (małżonkami) występuje ustrój rozdzielności majątkowej (ustanowiony już w trakcie trwania umowy dzierżawy) – wówczas każde ze współmałżonków (w udziale po 1/2) wypełnia prawa i obowiązki wynikające z zawartej umowy. Zatem, jeżeli tylko jednemu z małżonków przyznane zostanie prawo do renty, emerytury, czy też stan zdrowia nie będzie pozwalał mu na dalsze prowadzenie działalności w gospodarstwie - jako dotychczasowy współdzierżawca - mógłby wystąpić z umowy dzierżawy, a drugi z nich pozostałby w umowie dzierżawy (jako współdzierżawca) razem z osobą bliską wstępującą do umowy w miejsce jednego ze współmałżonków występującego z umowy. Zastosowanie takiego rozwiązania nie pozostaje w sprzeczności z ww. art. 39c ugnrSP.

Zmiany podmiotowe w umowie dzierżawy nie będące cesją (nie jest faktyczną zmianą po stronie dzierżawcy, a jedynie czynnością techniczną), które powinny być ujawnione w umowie stosownym aneksem:

- wystąpienie z umowy dzierżawy współdzierżawcy,
- przekazanie aktem notarialnym całego gospodarstwa, w skład którego wchodzi umowa dzierżawy,
- zmiana nazwy lub siedziby spółki,
- „ujawnienie” w umowie współmałżonka, jeśli występuje wspólność ustawowa.

Zmiany podmiotowe w umowie dzierżawy wynikające z innych przepisów prawa, które powinny być ujawnione w umowie stosownym aneksem:

- 1) spadekbranie,
- 2) podział spółki w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 Ksh
 - spółka nowozawiazana z dniem jej wpisania do KRS wstępuje w prawa i obowiązki spółki dzielonej na zasadach określonych w planie podziału (zasada następstwa pod tytułem ogólnym, tzw. sukcesja uniwersalna),
 - wstąpienie nowej spółki w miejsce dotychczasowego dzierżawcy, dochodzi z mocy przepisu art. 531 § 1 Ksh, wyłączającego tego rodzaju stan faktyczny spod dyspozycji przepisów kodeksu cywilnego, dotyczących przejęcia długu i wymaganej tymi przepisami zgody wierzyciela – w tym przypadku nie jest wymagana zgoda wierzyciela (KOWR-u),
- 3) sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa na podstawie art. 55¹ K.c.
 - umowa sprzedaży przedsiębiorstwa (a także jego zorganizowanej części) znajduje swoje oparcie w art. 55¹, 55² i 55⁴ K.c.,
 - w skład przedsiębiorstwa wchodzi m.in. prawa, ale nie wchodzi obowiązki,
 - przejęcie długu (obowiązków) zgodnie z art. 519 K.c. wymaga pisemnej zgody wierzyciela,
 - wstąpienie (nabywcy) w miejsce dotychczasowego dzierżawcy (zbywcy) w zakresie przejęcia zobowiązań zbywcy związanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa wymaga zgody KOWR (zgoda leży w kompetencjach dyrektora OT niezależnie od wielkości dzierżawionej powierzchni).

4.9. Zakończenie umowy dzierżawy

Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie może być rozwiązana (w części lub całości) przez jednostronne oświadczenie woli przez dzierżawcę lub wydzierżawiającego przed upływem okresu, na jaki została zawarta, chyba że zachodzą okoliczności określone w umowie lub możliwość taka wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawa.

W wypadku, gdy dzierżawca nieruchomości rolnych zwróci się do KOWR o rozwiązanie umowy dzierżawy przed okresem, na jaki została ona zawarta lub wyłączenia z umowy części przedmiotu dzierżawy, zgoda na rozwiązanie umowy poprzedzona powinna być kontrolą przedmiotu dzierżawy i zawarciem z dzierżawcą pisemnego porozumienia, dotyczącego w szczególności przedmiotu rozwiązania umowy, sposobu rozliczenia wzajemnych zobowiązań oraz terminu wydania dzierżawionych nieruchomości. Wniosek o wcześniejsze rozwiązanie umowy, dzierżawca powinien złożyć w terminie **co najmniej na 3 miesiące przed planowaną datą rozwiązania umowy**, natomiast termin wydania dzierżawionych nieruchomości powinien uwzględniać terminy zbiorów płodów rolnych.

W przypadku rozpatrywania wniosków o rozwiązanie umowy dzierżawy, m.in. w związku ze wzrostem czynszu dzierżawnego, z uwagi na wysoką cenę pszenicy, w pierwszej kolejności należy informować dzierżawców o możliwościach wynikających z zapisów Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 31 października 2017 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz trybu postępowania w tych sprawach, a także możliwościach wynikających z art. 700 K.c. Analizując wnioski o rozwiązanie umowy dzierżawy, należy ustalić czy faktycznie wystąpiły okoliczności uzasadniające wcześniejsze jej rozwiązanie. W związku z tym, w analizie konkretnej sprawy, należy wziąć pod uwagę m.in. powierzchnię gospodarstwa wnioskodawcy i jego sytuację majątkową, w tym wysokość pobieranych przez wnioskodawcę dopłat, jak również procentową powierzchnię dzierżawionych nieruchomości w odniesieniu do całości gospodarstwa wnioskodawcy. W przypadku, gdy konieczność wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy motywowana jest trudną sytuacją finansową – dzierżawca powinien na wezwanie przedstawić dokumenty świadczące o jego sytuacji życiowej i materialnej oraz osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym (tj. odpowiednio np.: zaświadczenia o zarobkach, zaświadczenia o uzyskiwanych świadczeniach z ZUS-u, KRUS-u lub pomocy społecznej, kopii opłaconych rachunków, kopii umów kredytowych lub umów pożyczek, wydruku z rachunku bankowego, kopii zeznań podatkowych za ostatnie lata). Wniosek o rozwiązanie umowy dzierżawy powinien być procedowany w oparciu o dokumenty potwierdzające okoliczności wskazane przez dzierżawcę, jako powód wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy.

Rozwiązanie umowy dzierżawy przez jednostronne oświadczenie woli przez KOWR (wyzierżawiającego) może nastąpić jedynie z przyczyn wymienionych w umowie. Nieruchomości powinny być odbierane niezwłocznie. W wypadku, gdy na przedmiocie dzierżawy znajdują się zasiewy lub majątek obrotowy i ruchome środki trwałe dotychczasowego dzierżawcy i niezwłoczne ich usunięcie spowodowałoby znaczne straty dla zainteresowanego – termin wydania może być późniejszy (nie dłuższy niż 3 miesiące).

W przypadku podjęcia decyzji przez OT o niewydłużeniu umowy dzierżawy – na 12 miesięcy przed terminem wygaśnięcia umowy, KOWR informuje pisemnie dzierżawcę o zbliżającym się terminie jej wygaśnięcia i że nie zostanie ona wydłużona, wskazując jednocześnie termin wydania dzierżawionych nieruchomości, uwzględniający terminy agrotechniczne. Ponadto, w piśmie tym dzierżawca powinien zostać zobowiązany do pozostawienia gruntów w stanie w jakim będą znajdowały się po zbiorach bez ponoszenia jakichkolwiek nakładów na nieruchomości, pod rygorem utraty prawa do żądania od KOWR zwrotu wartości tych nakładów oraz o konsekwencjach odmowy wydania protokołem zdawczo-odbiorczym nieruchomości. Jeżeli dotychczasowy dzierżawca odmówi wydania nieruchomości nie podpisując protokołu lub też złoży na tę okoliczność pisemne oświadczenie osobiście lub poprzez osobę przez niego upoważnioną – wówczas nieruchomość objęta dotychczasową umową pozostaje w jego posiadaniu bez tytułu prawnego, co skutkuje naliczeniem przez KOWR wynagrodzenia, stosownie do art. 39b ugrnrSP.

Jeżeli natomiast dotychczasowy dzierżawca (prawidłowo powiadomiony przez OT o terminie przejścia nieruchomości) nie stawi się na przedmiocie dzierżawy osobiście lub upoważniona przez niego osoba – wówczas KOWR, stosownie do zapisów umowy dzierżawy (§ 17 ust. 8 wzoru umowy) ma prawo do jednostronnego przejścia nieruchomości, spisując na tę okoliczność protokół zdawczo-odbiorczy, wraz ze szczegółowym opisem stanu zagospodarowania gruntów, potwierdzonym dokumentacją zdjęciową. Przejęcie w tym trybie powinno dotyczyć wyłącznie nieruchomości niezabudowanych i niezagospodarowanych (w tym pozostawionej w ściernisku) przez dotychczasowego dzierżawcę, a zwłaszcza posiadających znamiona nieruchomości opuszczonych (tj. zachwaszczonych, zakrzewionych, porośniętych samosiejkami drzew i krzewów, itp.). O jednostronnym przejściu nieruchomości dotychczasowy dzierżawca powinien zostać powiadomiony przez KOWR na piśmie, do którego załączona powinna zostać kopia protokołu zdawczo-odbiorczego.

W KOWR, co kwartał powinien być dokonywany przegląd informacji w systemie WN dotyczących wygasłych/rozwiązanych umów dzierżawy w ostatnim kwartale i w miarę potrzeby wprowadzane ewentualne korekty do tego systemu.

W przypadku unieważnienia przetargu na nieruchomość, na którą zawarta została już umowa dzierżawy – KOWR powinien dążyć do rozwiązania takiej umowy i przejścia nieruchomości od dzierżawcy, w terminie

umożliwiający zakończenie zbiorów. Jeżeli nieruchomości została objęta zobowiązaniami, których przerwanie wiązałoby się z negatywnymi skutkami finansowymi dla dzierżawcy – termin rozwiązania umowy może być przesunięty do czasu ustania tych zobowiązań.

4.10. Wydanie nieruchomości

Co do zasady wydanie nieruchomości po wygaśnięciu tytułu prawnego, powinno nastąpić bez zbędnej zwłoki. Po wygaśnięciu umowy OT pisemnie wzywa dotychczasowego dzierżawcę do wydania dzierżawionej nieruchomości w terminach wynikających z treści umowy dzierżawy (§ 17 ust 6 wzoru umowy). Nie mniej jednak w sytuacji, kiedy umowa nie może być wydłużona ale dotychczas była prawidłowo realizowana a termin wygaśnięcia umowy przypada w okresie wegetacyjnym przed zbiorami – dzierżawcom, którzy złożą do OT stosowny wniosek, można umożliwić korzystanie z nieruchomości do zakończenia zbiorów albo wygaszenia produkcji, jednak nie dłużej niż przez okres **do 12 miesięcy**. Powyższa regulacja nie może jednakże być stosowana jako zasada. **Dotyczy ona w szczególności 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 dzierżawionej nieruchomości co do zasady powinno następować w formie pisma lub porozumienia. Terminy wydania poszczególnych gruntów powinny być uzależnione od terminów zbiorów występujących na nich upraw i terminu wygaszenia pozostałej działalności rolniczej. Nie wydanie w wyznaczonych terminach nieruchomości Zasobu oznacza, iż dotychczasowy dzierżawca jest ich bezumownym użytkownikiem. W sytuacjach uzasadnionych, możliwe jest zawarcie z dotychczasowym dzierżawcą stosownego porozumienia zawierającego powyższe ustalenia co do terminów wydania nieruchomości. Użytkownik gruntów Zasobu bez tytułu prawnego, do czasu wydania użytkowanych gruntów w terminach określonych w aneksie/porozumieniu/piśmie – zobowiązany jest do wpłat na rzecz OT sumy równowartości wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego oraz wszelkich obciążeń publiczno-prawnych 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.

Czynność polegająca na przesunięciu przez KOWR terminu wydania gruntów przez ich byłych dzierżawców, nie stanowi przedłużenia umowy dzierżawy w rozumieniu art. 39 ust. 2 pkt 1 ugrnrSP i nie powoduje ustalenia nowych warunków dzierżawy.

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 opłat za bezumowne użytkowanie nieruchomości Zasobu - KOWR nie może odmówić przejęcia nieruchomości Zasobu wydawanej przez dotychczasowego użytkownika.

5. SZCZEGÓLWE ZASADY DZIERŻAWY STAWÓW

5.1. Typu karpiego

Przy przedłużaniu okresu dzierżawy obiektów stawowych typu karpiego oczekiwany czynsz dzierżawny od poszczególnych składników obiektu, dla porównania z czynszem dotychczasowym, ustala się zgodnie z rozporządzeniem, w następujący sposób, dla:

- a) gruntów pod stawami - jako sumę pieniężną stanowiącą 20% iloczynu średniej wieloletniej wydajności naturalnej wyrażonej w kilogramach ryb z lustra wody i średniej ceny zbytu karpia handlowego w roku kalendarzowym poprzedzającym rok uzgodnienia nowych warunków dzierżawy,

- b) budowli ziemnych - jako sumę pieniężną stanowiącą 1% wartości początkowej,
- c) mniczków i zastawek - jako sumę pieniężną stanowiącą 5% wartości księgowej netto,
- d) jazów, tam i innych budowli hydrotechnicznych - jako sumę pieniężną stanowiącą 2% wartości początkowej.

Dla materiału obsadowego – 5% wartości według średniej ważonej ceny zbytu z roku kalendarzowego poprzedzającego rok uzgodnienia nowych warunków dzierżawy.

W przypadku, gdy KOWR uzna, że w trakcie trwania umowy wzrosła średnia wieloletnia wydajność naturalna może ustalić nową jego wysokość w oparciu o opinię eksperta z zakresu rybactwa stawowego. Natomiast czynsz za budynki, budowle i urządzenia inne niż stawowe, powinien być ustalony zgodnie z zasadami zawartymi w rozdziale 3, nie niżej niż czynsz dotychczasowy.

Po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu materiału obsadowego w ilościach i asortymentach jaki przejął protokołem zdawczo-odbiorczym lub dokonać zwrotu równowartości w aktualnych cenach, o ile przed lub w okresie dzierżawy nie został on wykupiony przez dzierżawcę.

5.2. Typu pstrągowego

Przy przedłużaniu okresu dzierżawy obiektów stawowych typu pstrągowego oczekiwany czynsz dzierżawny od poszczególnych składników obiektu, dla porównania z czynszem dotychczasowym ustala się zgodnie z rozporządzeniem, w następujący sposób, dla:

- a) gruntów pod stawami - jako równowartość pieniężną ilości pszenicy ustalonej dla gruntów ornych i użytków zielonych, z tym że w razie braku klasyfikacji gruntów stawki czynszu ustala się jak dla użytku zielonego klasy I,
- b) budowli stawowych - jako sumę pieniężną stanowiącą 2% wartości początkowej,
- c) budowli hydrotechnicznych - jako sumę pieniężną stanowiącą 2% wartości początkowej.

Dla materiału obsadowego – 5% wartości według średniej ważonej ceny zbytu z roku kalendarzowego poprzedzającego rok uzgodnienia nowych warunków dzierżawy.

Po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu materiału obsadowego w ilościach i asortymentach jaki przejął protokołem zdawczo-odbiorczym lub dokonać zwrotu równowartości w aktualnych cenach, o ile przed lub w okresie dzierżawy nie został on wykupiony przez dzierżawcę.

6. ZAŁĄCZNIKI

6.1. Wzór wniosku kierowanego do Dyrektora Generalnego KOWR

Miejscowość, data

Oddział Terenowy KOWR w
znak sprawy w EZD

Wniosek *)

o szczególne pełnomocnictwo Dyrektora Generalnego KOWR na przedłużenie terminu obowiązywania umowy dzierżawy nieruchomości o powierzchni powyżej 500 ha

Wniosek *)

o zgodę Dyrektora Generalnego KOWR na przedłużenie / odmowę przedłużenia*) terminu obowiązywania umowy dzierżawy nieruchomości o powierzchni powyżej 100 ha

Wniosek *)

o zgodę Dyrektora Generalnego KOWR na zmianę podmiotową (cesję) umowy dzierżawy nieruchomości o powierzchni powyżej 100 ha

1. Umowa dzierżawy nieruchomości zabudowanej/niezabudowanej*)
a) numer umowy, b) z kim została zawarta umowa pierwotna, c) data zawarcia umowy i na jaki okres (<i>wskazanie daty, od kiedy obowiązuje umowa pierwotna</i>); d) pełnomocnictwo szczególne lub zgoda właściwego Ministra – jeśli było wówczas wymagane, e) aneksy wydłużające umowę (<i>wraz z przeprowadzoną analizą w zakresie ciągłości umowy</i>): ➤ aneks numer z dnia - umowa została wydłużona do dniar. ➤ aneks numer z dnia - umowa została wydłużona do dniar. <i>Analiza terminów zawarcia poszczególnych aneksów wykazała że ciągłość umowy została zachowana (w przypadku gdy aneks został podpisany poza terminem obowiązywania umowy, należy zamieścić szczegółowe informacje, co do terminu uzgodnienia warunków przedłużenia umowy),</i> f) zmiany po stronie dzierżawcy (<i>podać numer i datę zawarcia aneksu i krótko opisać na czym polegała zmiana</i>), g) wysokość aktualnego czynszu dzierżawnego: dt pszenicy/rok.
2. Przedmiot dzierżawy
a) nazwa nieruchomości i położenie, b) powierzchnia objęta umową pierwotną, c) powierzchnia gruntów wyłączona z umowy, w tym z przeznaczeniem dla rolników indywidualnych i nabyta przez dzierżawcę w pierwszeństwie, d) obecna powierzchnia przedmiotu dzierżawy i położenie (obręb(y), gmina, powiat, województwo).
3. Realizacja warunków umowy
a) sposób użytkowania gruntów, b) sposób użytkowania budynków i budowli (w tym poniesione nakłady inwestycyjne), c) wywiązywanie się dzierżawcy z zobowiązań finansowych wobec KOWR oraz obciążeń publiczno-prawnych, d) data ostatniej kontroli przedmiotu dzierżawy oraz informacja nt. wydanych zaleceń pokontrolnych i ich realizacji przez dzierżawcę.
4. Dzierżawca **
a) obecny dzierżawca (pełna nazwa), a) nowy dzierżawca (<i>w przypadku cesji</i>) ** b) jeśli dzierżawcą jest osoba fizyczna - to czy posiada status rolnika indywidualnego (<i>na podstawie oświadczenia dzierżawcy</i>) TAK/NIE , c) powierzchnia gruntów wchodzących w skład gospodarstwa dzierżawcy (<i>na podstawie oświadczenia dzierżawcy</i>), d) grunty nabyte przez dzierżawcę z Zasobu (<i>na podstawie oświadczenia dzierżawcy</i>) ha

(podać daty zakupu i jeżeli cena sprzedaży rozłożona została na raty – podać terminy zapłaty ostatniej raty),

- e) czynne umowy dzierżawy gruntów Zasobu (na podstawie oświadczenia dzierżawcy) ha (wymienić umowy i podać ich powierzchnię i daty do których one obowiązują),
- f) powierzchnia gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym małżonka rolnika (dot. osób posiadających rozdzielność majątkową) – na podstawie oświadczenia dzierżawcy lub jego małżonka,
- g) rodzaj i skala prowadzonej produkcji zwierzęcej w gospodarstwie dzierżawcy (na podstawie oświadczenia dzierżawcy),
- h) zatrudnieni pracownicy na podstawie umowy o pracę w gospodarstwie dzierżawcy (na podstawie oświadczenia dzierżawcy).

5. Warunki przedłużenia umowy określone w projekcie aneksu wydłużającego umowę

- a) przedmiot dzierżawy: powierzchnia ogółem ha, powiat, gmina, obręb(y)
- b) czynsz dzierżawny określony w projekcie aneksu przedłużającego umowę (**w rozbiciu na poszczególne składniki objęte umową**),
- c) czynsz dzierżawny wyliczony na podstawie rozporządzenia MRiRW z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa: (**w rozbiciu na poszczególne składniki objęte umową**);
- d) data do kiedy umowa zostanie wydłużona;
- e) proponowane przyszłe wyłączenia gruntów rolnych (powierzchnia i terminy wyłączeń);
- f) ocena wiarygodności finansowej dzierżawcy (dotyczy wniosków o szczególne pełnomocnictwo Dyrektora Generalnego KOWR i przypadków, kiedy dzierżawca posiada zadłużenie wobec KOWR lub innych podmiotów w łącznej kwocie przekraczającej 1 tys. zł),
- g) informacja na temat sposobu i form zabezpieczenia czynszu dzierżawnego (dotyczy wniosków o szczególne pełnomocnictwo Dyrektora Generalnego KOWR).

6. Inne informacje uznane przez Oddział za istotne w sprawie

np. czy w stosunku do nieruchomości toczy się postępowanie administracyjne lub sądowe wymienione w art. 56 ust. 2 ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa lub inne

7. Uzasadnienie przedłużenia umowy / odmowy przedłużenia umowy / cesji

- a) zapisy ogłoszenia przetargu, które uniemożliwiłyby wydłużenie umowy, w tym m.in. informacja czy miało miejsce unieważnienie przetargu już po zawarciu umowy dzierżawy oraz ewentualne postępowania sądowe w tym zakresie,
- b) opinia izby rolniczej – **z wyłączeniem przypadków**, kiedy dzierżawcą jest osoba prowadząca gospodarstwo rodzinne w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego lub dzierżawcą są podmioty wskazane w art. 24 ust. 5d, w art. 24b i w art. 39 ust. 2 pkt 2 ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa),
- c) informacja czy nie zaszły przesłanki wydłużające umowę na podstawie art. 39 ust. 4a ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ,
- d) program obejmujący dzierżawione działki współfinansowany ze środków UE, którego przerwanie może spowodować negatywne skutki finansowe dla obecnego dzierżawcy (podać informację jaki to program i do kiedy jest zobowiązanie),
- e) rozpoznanie w zakresie zapotrzebowania na grunty, zgłaszanego przez rolników (osoby fizyczne), np. na podstawie przetargów przeprowadzonych w ostatnim okresie na grunty z danej gminy i gmin graniczących oraz informacje pozyskane ze środowisk rolniczych reprezentujących rolników na danym terenie,
- f) powierzchnia wolnych gruntów Zasobu znajdujących na terenie gminy, gdzie położona jest dzierżawiona nieruchomość i gmin graniczących (w tym wyłączone w ramach 30%, które mogą być przeznaczone dla rolników indywidualnych),
- g) uzasadnienie Oddziału co do okresu na jaki umowa ma zostać wydłużona oraz przedmiotu dzierżawy, w tym planowanych wyłączeń,
- h) w przypadku odmowy przedłużenia umowy – należy przedstawić harmonogram restrukturyzacji nieruchomości obejmującym ramy czasowe czynności, które zamierza podjąć OT KOWR, prowadzące do przyszłego jej rozdysponowania w trybie przetargów ograniczonych na rzecz rolników indywidualnych, wraz ze szczegółowym uzasadnieniem podjętej przez Dyrektora OT KOWR decyzji co do niewydłużenia umowy dzierżawy.

*) wybrać właściwe,

**) dot. wniosków o cesję:

- w **pkt 4** wniosku podajemy także nazwę nowego dzierżawcy a informacje w lit. b)-h) podajemy dla nowego dzierżawcy,
- **pkt 5** – nie uzupełniamy,
- w **pkt 7** – nie uzupełniamy lit. b)-f), a w lit. g) – podajemy powody dla których ma miejsce cesja

osoba przygotowująca wniosek w OT:

nr tel. e-mail:

Załączniki do wniosku

1)	<i>(jeżeli wniosek dotyczy umowy zawartej z osobą fizyczną)</i> – oświadczenie dzierżawcy o posiadaniu statusu rolnika indywidualnego w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,
2)	powierzchnia gruntów wchodzących w skład gospodarstwa dzierżawcy, a w przypadku osób posiadających rozdzielną majątkową – dodatkowo oświadczenie małżonka o powierzchni gruntów rolnych w jego gospodarstwie <i>(wg. wzoru do przetargu ograniczonego)</i> ,
3)	oświadczenie dzierżawcy o powierzchni gruntów nabytych z Zasobu oraz ilości i powierzchni innych czynnych umów dzierżawy gruntów Zasobu,
4)	oświadczenie dzierżawcy o skali produkcji zwierzęcej (ilości i rodzaju utrzymywanych zwierząt) w swoim gospodarstwie rolnym,
5)	oświadczenie dzierżawcy o liczbie zatrudnionych pracowników na podstawie umowy o pracę w jego gospodarstwie rolnym,
6)	opinia izby rolniczej (oprócz przypadków, kiedy dzierżawca jest osobą prowadzącą gospodarstwo rodzinne w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego lub dzierżawcą są podmioty wskazane w art. 24 ust. 5d, w art. 24b i w art. 39 ust. 2 pkt 2 ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) <i>(nie dotyczy cesji)</i>
7)	oświadczenie dyrektora oddziału terenowego lub jego zastępcy, zawierające treść że: <ol style="list-style-type: none"> umowa dzierżawy zawarta została po przeprowadzeniu przetargu poprzedzonego publikacją wykazu i ogłoszenia przetargu - lub w innym trybie przewidzianym przepisami prawa*) - oraz, że grunty obecnie dzierżawione objęte były pierwotną umową dzierżawy, dzierżawca (nie) podlegał pod wyłączenia z art. 4 ustawy z dnia 16.09.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382) i dzierżawca na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 tej ustawy nie złożył wniosku o wyłączenie z tej umowy gruntów o powierzchni 30% powierzchni użytków rolnych. Jeśli dzierżawca podlegał pod wyłączenia – wskazać kiedy nastąpiło lub nastąpi wyłączenie z umowy gruntów w tym trybie (powierzchnia, data wyłączenia gruntów, numer i data zawarcia aneksu wprowadzającego zmiany w tym zakresie) - <i>(dotyczy tylko tych umów dzierżawy, które zawarte zostały przed dniem 03.12.2011 r., czyli przed dniem wejścia w życie ustawy z 16.09.2011 r.)</i>, w ocenie Oddziału dzierżawca wywiązuje się z obowiązków wynikających z umowy dzierżawy i nie ma przeszkód formalnoprawnych do jej wydłużenia.
8)	oświadczenie dzierżawcy o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości wraz z kopią korespondencji prowadzonej między stronami umowy w tym zakresie <i>(w przypadku cesji – wniosek dzierżawcy (cedenta) o przekazanie praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy oraz wniosek nowego dzierżawcy (cesjonariusza)</i> ,
9)	protokół/notatka z kontroli z realizacji warunków umowy, sporządzone w ramach nadzoru właścicielskiego (nie starsze niż 12 miesięcy), wraz z dokumentacją fotograficzną (zaleca się wydruk zdjęć w kolorze); dokumentacja fotograficzna może być przesłana drogą elektroniczną
10)	<i>(jeżeli wniosek dotyczy uzyskania szczególnego pełnomocnictwa albo dzierżawca posiada zadłużenie przekraczające 1 tys. zł)</i> – dokumentacja dotycząca oceny wiarygodności finansowej dzierżawcy oraz ustalonego sposobu i formy zabezpieczenia należności KOWR,
11)	projekt aneksu dostosowujący umowę do aktualnego wzoru wraz z załącznikami <i>(w przypadku większej ilości aneksów utrudniających analizę dokonanych zmian – projekt aneksu powinien zawierać tekst jednolity)</i> ; każda strona projektu aneksu powinna być parafowana przez pracownika przygotowującego taki dokument,
12)	projekt umowy cesji praw i obowiązków <i>(w przypadku jeżeli wniosek dotyczy cesji umowy)</i>
13)	kopia: <ol style="list-style-type: none"> umowy dzierżawy z załącznikami (w szczególności wykaz gruntów, budynków, budowli i urządzeń oraz sposób naliczania czynszu), aneksów wraz z załącznikami (odpowiednio do wprowadzanych zmian).

UWAGA! – 1 wniosek = 1 umowa

6.2. Wzór aneksu do umowy dzierżawy (tekst jednolity)

ANEKS nr..... zawarty w dniu

do umowy dzierżawy nr zawartej w dniu w.....
nieruchomości rolnej

pomiędzy:

Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**” reprezentowanym przez
..... na podstawie pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR nr..... z dnia
.....,

a

....., legitymującym(a) się dowodem osobistym seria..... nr.....,
PESEL....., NIP.....zam. - zwanym dalej „**Dzierżawcą**”.

Spółkąz siedzibą wwpisaną do Krajowego Rejestru
Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy wpod
numerem....., NIP, REGONreprezentowaną przez
....., legitymującego się dowodem osobistym seria
nr,PESEL..... zam. - zwaną dalej „**Dzierżawcą**”,

o treści następującej:

I.

W związku z(np. wydłużeniem okresu dzierżawy⁵, zmianą podmiotową,
podziałami i pomiarami geodezyjnymi, wyłączeniem ha gruntów stanowiących działki nr:
..... o powierzchni.....ha, o powierzchni ha, położone w obrębie
....., gmina, powiat, województwo))

strony umowy dzierżawy zgodnie postanawiają nadać dotychczasowej umowie następującą treść:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy określony w § 2 stanowi mienie wchodzące w skład
Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

§ 2

Przedmiotem dzierżawy są nieruchomości położone na terenie gminy (gmin) woj.....,
w skład których wchodzi grunty określone w zestawieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy,
o ogólnej powierzchni ha (słownie.....) ha, w tym:

- grunty orne..... ha, (słownie.....ha)
- łąki..... ha, (słownie.....ha)
- pastwiska..... ha, (słownie.....ha)
- stawy..... ha, (słownieha)
- lasy..... ha, (słownie.....ha)

⁵ jeżeli czynność prawna wymagała zgody lub szczególnego pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR należy
powołać się na otrzymaną w tym zakresie zgodę lub szczególne pełnomocnictwo

- tereny zabudowane ha, (słownie.....ha)
- rowy..... ha, (słownie.....ha)
- drogi..... ha, (słownie.....ha)
- zadrzewienia śródpolne i przydrożne..... ha, (słownie.....ha)
- nieużytki..... ha, (słownie.....ha)
- inne

oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane, według wykazu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres lat, licząc od dnia r. (od dnia wydania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 4, albo od innej daty wskazanej w umowie pierwotnej) do dniar., z możliwością jej przedłużenia, jeżeli Dzierżawca, najpóźniej na 3 miesiące przed upływem tego terminu, wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne jej postanowienia.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu dzierżawnego w przypadku zmiany aktualnych przepisów określających wysokość stawek czynszu za poszczególne składniki przedmiotu dzierżawy lub po upływie 10 lat, nie więcej niż do wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów, a Dzierżawca wyraża na to zgodę¹⁾. Jeżeli czynsz ustalony na podstawie obowiązujących przepisów będzie niższy – wówczas czynsz pozostaje na dotychczasowym poziomie. Wydzierżawiający o nowej wysokości czynszu powiadomi Dzierżawcę na piśmie na miesięcy przed terminem płatności, o którym mowa w § 15 ust. 7 w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania takiego powiadomienia, Dzierżawcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy. Wypowiedzenie takie Dzierżawca złoży na piśmie co najmniej na trzy miesiące przed terminem rozwiązania umowy, z uwzględnieniem terminu zbioru płodów rolnych. Termin ten nie może być dłuższy, niż jest to konieczne do zakończenia zbiorów w danym roku.

2. Wydzierżawiający oddał Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawia go w jego używaniu wraz z prawem pobierania pożytków naturalnych przez okres trwania umowy, z zastrzeżeniem ust.3.

3. Strony ustalają, że z przedmiotu umowy mogą zostać wyłączone:

- 1) grunty o łącznej powierzchni nie większej niż powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy Wyłączenia dokonane mogą być w części lub całości z następujących działek: obręb, nr.....⁶⁾,
- 2) grunty, od których nie ustala się czynszu dzierżawnego, stosownie do § 15 ust. 4,
- 3) grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w planie ogólnym⁷⁾, lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub miejscowym planie rewitalizacji, lub miejscowym planie odbudowy są przeznaczone na cele inne niż rolne, a także grunty na których ujawnione zostały złoża kopalin lub przeznaczone są na cele publiczne,

Wyłączenie następuje w drodze oświadczenia woli Wydierżawiającego złożonego Dzierżawcy na piśmie na jeden rok naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Strony przyjmują, że upływ roku dzierżawnego następuje z dniem zakończenia zbiorów płodów rolnych w danym roku kalendarzowym z wyłączonej nieruchomości.

4. W wypadku wyłączenia gruntów, od których zgodnie z § 15 ust. 1 pobierany był czynsz dzierżawny, czynsz ten ulega zmniejszeniu o wysokość ustaloną dla wyłączonej części przedmiotu umowy, przy uwzględnieniu wyliczeń zawartych w zał. nr⁸⁾ do umowy.

¹⁾ jeżeli zapis ten został wprowadzony dopiero w momencie wydłużania umowy dzierżawy, upływ 10 lat trwania umowy liczony jest od daty wydłużenia umowy,

⁶⁾ jeżeli na dzień zawarcia aneksu wydłużającego umowę możliwe jest wskazanie konkretnych działek do wyłączenia z dzierżawy,

⁷⁾ ilekroć w umowie jest mowa o **planie ogólnym** należy stosować odpowiednio przepis art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

⁸⁾ należy wpisać numer załącznika z § 15 ust.1.

5. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w § 2 oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy.
6. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przebiegiem granic nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy. (w przypadkach wątpliwych, brak widocznego oznaczenia granic, KOWR powinna wskazać granice przed podpisaniem umowy.)

§ 4

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego spisane go w dniu..... Protokół ten stanowi integralną część umowy, jako załącznik nr.....

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na nim działalności gospodarczej i nie może zmieniać przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. ⁹⁾ Wydierżawiający oświadcza, że w skład przedmiotu dzierżawy wchodzi lokale mieszkalne wynajęte na podstawie umów najmu, wymienionych w wykazie stanowiącym załącznik nr do niniejszej umowy. Do umów tych stosuje się przepisy o ochronie praw lokatorów. Strony ustalają, że Dzierżawca, z dniem objęcia w posiadanie przedmiotu dzierżawy stosownie do § 4, wstępuje w wynikające z tych umów prawa i obowiązki wynajmującego. Dzierżawcy przysługuje prawo pobierania czynszu najmu poczynając od czynszu należnego w terminie płatności następującym po dniu objęcia w posiadanie przedmiotu dzierżawy. Za najemców będących rencistami lub emerytami, którzy zwolnieni są z opłacania czynszu najmu, czynsz ten opłaca Wydierżawiający. Zapłata następować będzie za poszczególne półrocza roku kalendarzowego z dołu w terminach określonych w § 15 ust. 7 w drodze potrącenia należnego Wydierżawiającemu czynszu, o którym mowa w § 15 ust. 1.
3. Ponadto, Dzierżawca zobowiązuje się do: ¹⁰⁾
 - 1) prowadzenia gospodarki leśnej wg zasad określonych w przepisach o lasach, w oparciu o uproszczony plan urządzenia lasu lub zgodnie z zadaniami z zakresu gospodarki leśnej ustalonymi przez nadleśniczego na podstawie inwentaryzacji stanu lasu,
 - 2) niedokonywania działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia organów gminy, po uzyskaniu zgody Wydierżawiającego, w której określone będą m.in. warunki wzajemnego rozliczenia z tytułu pozyskania drewna,
 - 3) użytkowania obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków pod nr zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie prace w dzierżawionych obiektach zabytkowych, takie jak remonty, przebudowy, konserwacje mogą być prowadzone wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Dzierżawca oświadcza, że otrzymał w dniu podpisania umowy „Pouczenie o skutkach wpisu do rejestru zabytków”,
 - 4) realizacji wskazań konserwatorskich wydanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w, określonych w załączniku nr do niniejszej umowy,
 - 5) prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, dla budynków wskazanych w załączniku nr 2a, w sposób określony w ustawie prawa budowlanego oraz w przepisach wykonawczych do tego aktu,
 - 6) niezwłocznego powiadamiania właściwych organów o zauważonych zanieczyszczeniach dzierżawionych gruntów lub innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe,
 - 7) prowadzenia produkcji i sposobu gospodarowania, zgodnie z wymogami dotyczącymi obszaru prawnie chronionego (wymienić jakiego obszaru dotyczy) ¹¹⁾,

⁹⁾ należy zamieszczać, gdy w skład przedmiotu dzierżawy wchodzi lokale mieszkalne,

¹⁰⁾ w zależności od charakteru przedmiotu dzierżawy,

¹¹⁾ należy wymienić akt prawny określający rodzaj i zakres ochrony danego terenu,

- 8) przedstawienia, na wezwanie Wydzierżawiającego, informacji o sytuacji finansowo-majątkowej wraz z aktualnymi zaświadczeniami o wywiązywaniu się ze zobowiązań publiczno-prawnych - w ciągu 21 dni od dnia otrzymania takiego wezwania,
- 9) (w wypadku gdy stroną umowy jest spółka) informowania Wydzierżawiającego o każdorazowej zmianie w strukturze własnościowej Spółki i w składzie zarządu Spółki, dołączając do pisemnego oświadczenia w tej sprawie stosowne dokumenty,
- 10) przedstawiania Wydzierżawiającemu na piśmie, w terminie do 28 lutego, informacji o wykonanych w poprzednim roku remontach obiektów budowlanych, z podaniem rodzaju prac oraz zestawieniem kosztów ich wytworzenia, bez uwzględnienia kosztów pośrednich oraz zysku,
- 11) niezwłocznego informowania Wydzierżawiającego o rezygnacji, nie nabyciu lub utracie prawa do realizacji programu stanowiącego podstawę wydłużenia okresu dzierżawy¹²,
- 12) informowania Wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres znany Wydzierżawiającemu w chwili zawarcia umowy.

§ 6

Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: o ochronie gruntów, o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie środowiska, przepisów prawa wodnego, prawa budowlanego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków¹³).

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
2. w szczególności Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania konserwacji i remontów budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy, w tym urządzeń melioracji szczegółowych, na swój koszt, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania oraz prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

§ 8

Dzierżawca może ponosić nakłady inwestycyjne, polegające na: budowie (odbudowie, rozbudowie, nadbudowie obiektu budowlanego) i przebudowie obiektu budowlanego, wykonywaniu urządzeń melioracji szczegółowych i nasadzeń wieloletnich, powiększające ich wartość, po uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego i uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co określać będzie odrębna umowa. Zasady dotyczące inwestycji stanowią załącznik nr do niniejszej umowy.

§ 9

1. Dzierżawca może, za zgodą Wydzierżawiającego, wyrażoną na piśmie, poddzierżawiać część przedmiotu dzierżawy osobom trzecim. Za szkody wyrządzone przez poddzierżawcę odpowiedzialność ponosi Dzierżawca, co nie wyklucza dochodzenia przez Wydzierżawiającego roszczeń od poddzierżawcy.
2. Lokale mieszkalne, wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca może wynajmować na czas oznaczony, nie dłuższy jednak niż czas trwania umowy dzierżawy.

§ 10

Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

¹²⁾ w przypadku jeżeli powodem przedłużenia umowy dzierżawy jest realizacja przez dzierżawcę programów pomocowych,

¹³⁾ w razie, gdy ograniczenia używania przedmiotu dzierżawy wynikają z innych szczególnych przepisów, przepisy te należy zamieścić w umowie,

§ 11

Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, chyba że są one konieczne do bieżącego utrzymania i ulepszenia części składowych przedmiotu dzierżawy.

§ 12

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy, Wyzierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi w terminie 14 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania. Po upływie tego terminu KOWR wydaje ostateczne zalecenia ze wskazaniem terminu ich wykonania przez dzierżawcę.

§ 13

1. Dzierżawca co najmniej raz na trzy lata dokona na własny koszt badania próbek gruntu w celu ustalenia zasobności gleb w składniki pokarmowe i ewentualnej zawartości substancji szkodliwych, z zastrzeżeniem ust. 2. W przypadku, gdy Dzierżawca nie przedłoży dokumentacji dotyczącej badania, o którym mowa w ust. 1, Wyzierżawiający może zlecić osobie przez niego upoważnionej wykonanie takich badań, na koszt Dzierżawcy.
2. Dzierżawca, na wniosek Wyzierżawiającego umożliwi uprawnionym podmiotom wejście na grunt i dokonanie prac związanych z budową, utrzymaniem i konserwacją ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń itp., które służą celom publicznym, za odszkodowaniem. Odszkodowanie to nie może przewyższać wartości utraconych pożytków z zajętej nieruchomości.

§ 14

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem 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 składek na rzecz Spółki Wodnej w
2. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć budynki wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych oraz dokonać każdorazowo cesji praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Wyzierżawiającego i najpóźniej przed upływem terminu zapłacenia składki ubezpieczeniowej, przedstawić Wyzierżawiającemu dowód jej wpłaty wraz z kopią polisy ubezpieczeniowej z ustanowioną cesją praw. W razie nie przedstawienia tego dowodu Wyzierżawiający może zapłacić należną składkę ubezpieczeniową i obciążyć tą kwotą Dzierżawcę.
3. W wypadku nie zapłacenia składki ubezpieczeniowej przez Dzierżawcę albo Wyzierżawiającego, obowiązek naprawienia szkody, którą pokryłby ubezpieczyciel, gdyby składka została wpłacona, obciąża Dzierżawcę.
4. Dochodzenie roszczeń z tytułu ubezpieczenia należy do obowiązków Dzierżawcy.
5. Dzierżawca jest także zobowiązany do regulowania należności za korzystanie z mediów związanych z nieruchomością (takich np. jak: energia elektryczna, gaz, woda, linia telefoniczna).
6. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Dzierżawcę, do której naprawienia został zobowiązany Wyzierżawiający, ciąży na Dzierżawcy.
7. W przypadku ubiegania się o ulgę w formie odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności KOWR, wynikających z umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do złożenia stosownej dokumentacji w zakresie dotyczącym pomocy publicznej.

8. W przypadku ubiegania się o obniżenie czynszu na podstawie art. 700 K.c., Dzierżawca zobowiązuje się do złożenia stosownego wniosku, w terminie umożliwiającym Wydierżawiającemu sprawdzenie okoliczności uzasadniających żądanie obniżenia czynszu oraz załączyć stosowną dokumentację w zakresie pomocy publicznej.
9. W przypadku wydania w stosunku do Wydierżawiającego ostatecznej decyzji, o której mowa w art. 454 ustawy Prawo wodne, gdy Dzierżawca odnosi korzyści z urządzeń spółki wodnej lub przyczynia się do zanieczyszczenia wody, dla której ochrony spółka wodna została utworzona – Dzierżawca jest obowiązany do zwrotu na rzecz Wydierżawiającego poniesionych przez niego świadczeń bądź ich równowartości.

§ 15

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości równowartości dt (słownie..... decyton) pszenicy w stosunku rocznym (w tym podatek VAT), w tym:
 - dt (słownie..... decyton) pszenicy za grunty ogółem (z wyłączeniem gruntów, o których mowa w ust.4), z czego przypada na:
 - grunty przeznaczone na cele rolnicze dt (słownie decyton) pszenicy,
 - grunty przeznaczone na cele związane z działalnością pozarolniczą dt (słownie decyton) pszenicy,
 - dt (słownie..... decyton) pszenicy za budynki i budowle oraz urządzenia,
 - dt (słownie..... decyton) pszenicy za (inne składniki przedmiotu dzierżawy).

Sposób naliczenia czynszu dzierżawnego od poszczególnych składników przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr do niniejszej umowy.

1. **(w wypadku ustalenia wysokości czynszu jako sumy pieniężnej)** Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokościzł (słownie.....) w stosunku rocznym (w tym podatek VAT), w tym:
 - zł (słownie.....) za grunty ogółem (z wyłączeniem gruntów, o których mowa w ust.4), z czego przypada na:
 - grunty przeznaczone na cele rolnicze zł (słownie),
 - grunty przeznaczone na cele związane z działalnością pozarolniczą zł (słownie)
 - zł (słownie.....) za budynki i budowle oraz urządzenia,
 - zł (słownie.....) za(inne składniki przedmiotu dzierżawy).
2. Sposób naliczenia czynszu dzierżawnego od poszczególnych składników przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr do niniejszej umowy. Czynsz dzierżawny, określony w ust. 1, nie obejmuje czynszu za nasadzenia leśne, który zostanie ustalony zgodnie z zasadami stosowanymi w KOWR i wprowadzony aneksem do niniejszej umowy, po opracowaniu uproszczonego planu urządzenia lasu lub ustaleniu przez nadleśniczego zadań z zakresu gospodarki leśnej.
3. Czynsz dzierżawny, określony w ust.1, w latach ulega obniżeniu, na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, pod warunkiem wykonania przez Dzierżawcę zadań określonych w załączniku nr do niniejszej umowy. i tak:
 - w roku – zwolnienie wynosi ...%, tj. (słownie:.....) dt (zł), a więc do zapłaty pozostaje:
 - (słownie.....) dt (zł) za grunty ogółem (z wyłączeniem gruntów, o których mowa w ust.4),
 - (słownie.....) dt (zł) za budynki i budowle oraz urządzenia.
4. ¹⁴⁾ Nie ustala się czynszu od nieużytków (N), gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych (Lzr), gruntów pod rowami (W), gruntów leśnych (Ls i Lz), gruntów rolnych zabudowanych (Br), terenów komunikacyjnych (dr, Tk, Ti, Tp) oraz użytków rolnych klasy VI i VIz z wyłączeniem użytków rolnych wydierżawianych na cele związane z działalnością pozarolniczą.

¹⁴⁾ dostosować stosownie do charakteru nieruchomości

5. Cenę pszenicy przyjmuje się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy, publikowanej przez GUS, po upływie każdego półrocza roku kalendarzowego.
5. **(w wypadku ustalenia wysokości czynszu jako sumy pieniężnej)** Czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1, od dnia (tj. od drugiego terminu płatności) podlega waloryzacji przy zastosowaniu publikowanych przez GUS wskaźników zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającym termin płatności.
6. Czynsz płatny jest za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy określonej w ust. 1 przez cenę pszenicy określoną w ust. 5.
7. Czynsz dzierżawny za I półrocze jest płatny w terminie 30 września (31 października, 15 listopada) wg cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze wg ceny pszenicy w II półroczu, w terminie 28 lutego (31 marca) następnego roku. Dzierżawca może zapłacić czynsz przed terminem płatności wyłącznie za zgodą Wyzierżawiającego.
7. **(w wypadku ustalenia wysokości czynszu jako sumy pieniężnej)** Czynsz płatny jest za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu. Czynsz dzierżawny za I półrocze jest płatny w terminie 30 września (31 października, 15 listopada) z uwzględnieniem wskaźnika waloryzacji w I półroczu, a za II półrocze – w terminie 28 lutego (31 marca) następnego roku z uwzględnieniem wskaźnika waloryzacji w II półroczu danego roku. Dzierżawca może zapłacić czynsz przed terminem płatności wyłącznie za zgodą Wyzierżawiającego.
8. W wypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z zadań określonych w załączniku nr ¹⁵⁾ zobowiązany jest on, po zakończeniu roku kalendarzowego objętego obniżką, w terminie 28 lutego, do zapłaty kwoty, stanowiącej różnicę między wysokością czynszu określoną w ust. 1, a dokonaną zapłatą czynszu w wysokości określonej w ust. 3, pomniejszoną o faktycznie poniesione nakłady w tym roku na wykonanie zadań.
9. Inny sposób zapłaty czynszu, w szczególności poprzez potrącenie, wymaga zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie.
10. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy w ciągu roku kalendarzowego, czynsz dzierżawny zarówno za I jak i II półrocze ustala się proporcjonalnie do okresu trwania dzierżawy w oparciu o aktualnie znaną średnią cenę pszenicy, o której mowa w ust. 5. Czynsz ten płatny jest w ciągu 1 miesiąca od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. w wypadku powstania różnicy pomiędzy ceną przyjętą do naliczenia czynszu a ceną opublikowaną przez GUS, KOWR dokonuje korekty wysokości czynszu, przyjmując ceny pszenicy odpowiednie dla poszczególnych półroczy. w wyniku dokonanej korekty, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia ceny pszenicy przez GUS następuje dopłata różnicy przez Dzierżawcę lub zwrot nadpłaty przez Wyzierżawiającego.
11. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny na rachunek bankowy Oddziału Terenowego KOWR w

§ 16

1. Dzierżawca, w celu zabezpieczenia zapłaty należności wynikających z umowy dzierżawy składa zabezpieczenie w postaci¹⁶⁾.
2. W wypadku wykorzystania zabezpieczenia, bądź wzrostu wysokości czynszu w związku z § 3 ust. 1 lub z uwagi na wzrost ceny pszenicy, a także w wypadku stwierdzenia utraty wartości dotychczasowych zabezpieczeń, Dzierżawca, na wezwanie Wyzierżawiającego, zobowiązany jest do odpowiedniego zwiększenia zabezpieczenia tego czynszu, albo do zabezpieczenia w innej formie, niż dotychczas.
3. Dzierżawca zobowiązuje się na każde wezwanie, do przedkładania wskazanej przez Wyzierżawiającego dokumentacji, pozwalającej na dokonanie oceny sytuacji majątkowej i finansowej poręczycieli.

§ 17

1. Jeżeli Dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półrocza umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wyzierżawiającego 3 miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.

¹⁵⁾ wymienić numer załącznika z § 15 ust. 3

¹⁶⁾ zabezpieczenia powinny być przyjmowane zgodnie z wytycznymi Dyrektora Generalnego KOWR w sprawie zabezpieczania należności KOWR.

2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Wyzierżawiającego przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Dzierżawca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy Prawo upadłościowe.
3. Jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 5 ust.1 lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 5 ust. 3 pkt 1–11, w § 6, § 7, § 11 oraz w § 12, § 14 ust.1, 2 i § 16 ust. 2-3 (*oraz następne – odpowiednio do przyjętych zabezpieczeń*), albo zakres prac podany w informacji, o której mowa w § 5 ust. 3 pkt 10, okazał się nieprawdziwy, a także jeżeli bez zgody Wyzierżawiającego wykona inwestycje skutkujące zmianą przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy, odda część lub całość nieruchomości do używania innym osobom, również jeżeli nie wyda gruntów wskazanych do wyłączenia w § 3 ust. 3 - Wyzierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
4. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli w przypadku otrzymania od Dzierżawcy informacji, o której mowa w § 5 ust. 3 pkt 11 lub pozyskania takiej informacji z innych wiarygodnych źródeł lub zmiany klasyfikacji gruntów, lub prowadzonego postępowania scaleniowego.
5. Umowa dzierżawy może być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych zobowiązań, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy.
6. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 7 przez Wyzierżawiającego, wówczas Wyzierżawiający naliczał będzie wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości, w wysokości określonej w przepisach obowiązujących na dzień wskazany do wydania nieruchomości.
Używanie przez byłego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nie oznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.
7. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wyzierżawiającemu we wskazanym terminie przez Wyzierżawiającego.
8. W przypadku nie wydania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 7, Wyzierżawiający ma prawo do jednostronnego przejęcia części lub całości nieruchomości
9. Za datę doręczenia strony przyjmują:
 - a) datę potwierdzenia odbioru listu poleconego wypowiadającego umowę lub wzywającego do wydania nieruchomości, albo
 - b) datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu, o którym mowa w pkt a), albo datę zwrotu tego listu z adnotacją, że adresat nie zamieszkuje pod wskazanym adresem lub nie ma tam swojej siedziby, albo
 - c) datę doręczenia w inny sposób pisma wypowiadającego umowę lub zawierającego wezwanie do wydania nieruchomości – za potwierdzeniem odbioru,
 - d) datę zwrotu przez pocztę podwójnie awizowanego listu poleconego.

§ 18

(w wypadku dzierżawy przez osobę fizyczną)

W razie śmierci Dzierżawcy przed upływem terminu, na który umowa została zawarta, prawa i obowiązki wynikające z umowy przechodzą na jego spadkobierców.

§ 19

Umowa niniejsza jest zwolniona od podatku od czynności cywilno-prawnych (art.26a ust.1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa).

§ 20

1. Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny.

2. Strony zgodnie ustalają, że właściwym sądem dla ewentualnych przyszłych sporów związanych z przedmiotową umową dzierżawy będzie Sąd w¹⁷⁾.

§ 21

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 22

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz w zakresie obowiązków Dzierżawcy jako wynajmującego również przepisy o ochronie praw lokatorów.

§ 23

¹⁸⁾ Dzierżawca oświadcza, że został poinformowany, że:

- 1) Administratorem jego danych osobowych, czyli podmiotem decydującym o celach i środkach przetwarzania jego danych osobowych jest Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (zwany dalej KOWR) z siedzibą w Warszawie (01-207) przy ul. Karolkowej 30. Z administratorem można się skontaktować poprzez adres e-mail: kontakt@kowr.gov.pl lub pisemnie na adres korespondencyjny: Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ul. Karolkowa 30, 01-207 Warszawa.
- 2) W KOWR wyznaczono Inspektora Ochrony Danych Osobowych, z którym może się Pani/Pan skontaktować w sprawach ochrony i przetwarzania swoich danych osobowych pod adresem e-mail: iodo@kowr.gov.pl lub pisemnie na adres naszej siedziby, wskazany w pkt 1).
- 3) Jako administrator KOWR będzie przetwarzał jego dane osobowe zawarte we wszelkich dokumentach wymaganych do zawarcia umowy dzierżawy w celu jej zawarcia realizacji, dokonywania rozliczeń, windykacji należności i zawarcia innych umów w związku z realizacją tej umowy, a także w celach związanych z obowiązkiem ewidencji korespondencji kierowanej z/do KOWR oraz w celu obowiązku archiwizacji dokumentacji, w związku z realizacją zadań KOWR określonych w przepisach ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i aktach wykonawczych do niej wydanych, co stanowi o zgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych w oparciu o przesłanki legalności, o których mowa w art. 6 ust. 1 lit. b i lit. c Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) dalej jako RODO.
- 4) Przetwarzane w celach o których mowa w pkt. 3 dane osobowe będą przetwarzane przez okres przewidziany przepisami prawa, w tym przez okres przechowywania dokumentacji określony w przepisach powszechnych i uregulowaniach wewnętrznych KOWR w zakresie archiwizacji dokumentów, który może zostać przedłużony o okres niezbędny do dochodzenia roszczeń przysługujących KOWR i w stosunku do niego.
- 5) Przetwarzane w celach o których mowa w pkt. 3 dane osobowe:
 - a) mogą być udostępniane innym podmiotom, jeżeli obowiązek taki będzie wynikać z przepisów prawa lub jeżeli będzie to niezbędne do realizacji przez podmioty trzecie zadań w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej;
 - b) mogą być udostępniane podmiotom upoważnionym do naliczania i egzekwowania obciążeń publiczno-prawnych, do których ponoszenia zobowiązuje zawarta umowa dzierżawy;Dostęp do danych osobowych przetwarzanych w celach o których mowa w pkt. 3 mogą też mieć podmioty przetwarzające dane w imieniu KOWR, np. podmioty świadczące usługi informatyczne, usługi niszczenia dokumentów, archiwizacji, jak również inni administratorzy danych osobowych przetwarzający dane we własnym imieniu, np. podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską.
- 6) Zgodnie z RODO osobom, których dane KOWR przetwarza w celach o których mowa w pkt. 3:

¹⁷⁾ tj. Sąd właściwy dla danego Oddziału Terenowego KOWR

¹⁸⁾ w przypadku umowy dzierżawy zawartej z osobą fizyczną lub osoba fizyczna prowadzącą działalność gospodarczą

- a) prawo dostępu do swoich danych osobowych oraz otrzymania ich kopii;
- b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
- c) prawo do usunięcia danych osobowych, w sytuacji, gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa lub w ramach sprawowania władzy publicznej;
- d) ograniczenia przetwarzania danych osobowych, przy czym przepisy odrębne mogą wyłączyć możliwość skorzystania z tego prawa.

W przypadku chęci skorzystania z któregośkolwiek z ww. praw prosimy o kontakt z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych, wskazany w pkt 2 lub pisemnie na adres naszej siedziby, wskazany powyżej.

Zgodnie z RODO, każdej osobie, której dane przetwarzamy przysługuje prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2; 00-193 Warszawa; <https://www.uodo.gov.pl/pl/p/kontakt>; tel. (22) 531 03 00 - gdy uzna, że przetwarzanie jej danych osobowych narusza przepisy RODO lub inne przepisy dotyczące przetwarzania danych osobowych.

- 7) Podanie jego danych osobowych jest niezbędne do zawarcia umowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i aktów wykonawczych do niej wydanych.
- 8) KOWR nie będzie podejmował decyzji wobec osób, których dane przetwarza w celach o których mowa w pkt. 3 w sposób zautomatyzowany, w tym decyzji będących wynikiem profilowania.
- 9) KOWR nie przewiduje przekazywania danych osobowych do państwa trzeciego (tj. państwa, które nie należy do Europejskiego Obszaru Gospodarczego obejmującego Unię Europejską, Norwegię, Liechtenstein i Islandię), ani do organizacji międzynarodowych.

§ 24

Umowa została sporządzona w jednobrzmiących egzemplarzach podla każdej ze stron.

II.

Aneks sporządzono w egzemplarzach po dla każdej ze stron.

III.

Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania /z dniem / z mocą obowiązującą od dnia*)

Wykaz załączników do aneksu*):

1. Wykaz gruntów z opisem ich stanu uprawnego.
2. Wykaz budynków i budowli wraz z urządzeniami, z ich opisem technicznym.
- 2a. Wykaz budynków, dla których należy prowadzić książki obiektów budowlanych.
3. Protokół zdawczo-odbiorczy.
4. Szczegółowe naliczenie czynszu dzierżawnego.
5. Oświadczenie dzierżawcy, iż jest on stanu wolnego / oświadczenie współmałżonka o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy dzierżawy lub informacja o rozdzieleniu majątkowej współmałżonków.
6.(np. w wypadku przedsiębiorców - wypis z KRS, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na rzecz KOWR)

.....
Wydzierżawiający

.....
Dzierżawca

Stosownie do art. 37 §1 pkt 3 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, żona/mąż

.....
(imię i nazwisko, PESEL)

oświadcza, że:

1) 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) zapoznał(a) się z treścią informacji dotyczącej przetwarzania jej/jego danych osobowych przez KOWR, w celach związanych z zawarciem przez męża/żonę umowy dzierżawy i udokumentowaniem niniejszej zgody.

.....
Podpis

Klauzula informacyjna art. 13 RODO – współmałżonek wyrażający zgodę na zawarcie umowy dzierżawy

W związku z pozyskaniem Pani/Pana danych osobowych, informujemy, że:

1. Administratorem czyli podmiotem decydującym o celach i środkach przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (zwany dalej KOWR) z siedzibą w Warszawie (01-207) przy ul. Karolkowej 30. Z administratorem może się Pani/Pan skontaktować poprzez adres e-mail: kontakt@kowr.gov.pl lub pisemnie na adres korespondencyjny: Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ul. Karolkowa 30, 01-207 Warszawa.
2. W KOWR wyznaczono Inspektora Ochrony Danych Osobowych, z którym może się Pani/Pan skontaktować w sprawach ochrony i przetwarzania swoich danych osobowych pod adresem e-mail: iodo@kowr.gov.pl lub pisemnie na adres naszej siedziby, wskazany w pkt 1.
3. Jako administrator będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe, stosownie do art. 37 §1 pkt 3 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego tzn. w celu związanym z wyrażeniem przez Panią/Pana zgody na zawarcie przez Pani/Pana żonę/męża umowy dzierżawy i ewentualnego dochodzenia roszczeń dotyczących tej umowy. Pani/Pana dane osobowe przetwarzamy także w celach związanych z obowiązkiem ewidencji korespondencji kierowanej z/do KOWR oraz w celu realizacji przez KOWR obowiązku archiwizacji dokumentacji. Przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych w ww. celach jest zgodne z prawem w oparciu o przesłankę legalności przetwarzania, o której mowa w art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) dalej jako RODO.
4. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres przewidziany przepisami prawa w tym zakresie, w tym przez okres przechowywania dokumentacji określony w przepisach powszechnych i uregulowaniach wewnętrznych KOWR w zakresie archiwizacji dokumentów, który może zostać przedłużony o okres dochodzenia roszczeń przysługujących KOWR i w stosunku do niego.
5. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane innym podmiotom jeżeli obowiązek taki będzie wynikać z przepisów prawa. Do Pani/Pana danych osobowych mogą też mieć dostęp podmioty przetwarzające dane w naszym imieniu np. podmioty świadczące usługi informatyczne, usługi niszczenia dokumentów jak również inni administratorzy danych osobowych przetwarzający dane we własnym imieniu, np. podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską.
6. Zgodnie z RODO przysługuje Pani/Panu:
 - a) prawo dostępu do swoich danych osobowych oraz otrzymania ich kopii;
 - b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
 - c) prawo do usunięcia danych osobowych, w sytuacji, gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa lub w ramach sprawowania władzy publicznej;

d) ograniczenia przetwarzania danych osobowych, przy czym przepisy odrębne mogą wyłączyć możliwość skorzystania z tego prawa.

W przypadku chęci skorzystania z któregoś z ww. praw prosimy o kontakt z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych, wskazany w pkt 2 lub pisemnie na adres naszej siedziby, wskazany powyżej.

Zgodnie z RODO, każdej osobie, której dane przetwarzamy przysługuje prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2; 00-193 Warszawa; <https://www.uodo.gov.pl/pl/p/kontakt>; tel. (22) 531 03 00 - gdy uzna, że przetwarzanie jej danych osobowych narusza przepisy RODO lub inne przepisy dotyczące przetwarzania danych osobowych.

7. Podanie Pani/Pana danych osobowych jest niezbędne do zawarcia umowy przez Pani/Pana męża/żonę, stosownie do art. 37 §1 pkt 3 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
8. W oparciu o Pani/Pana dane osobowe KOWR nie będzie podejmował wobec Pani/Pana zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania.
9. KOWR nie przewiduje przekazywania Pani/Pana danych osobowych do państwa trzeciego (tj. państwa, które nie należy do Europejskiego Obszaru Gospodarczego obejmującego Unię Europejską, Norwegię, Liechtenstein i Islandię) ani do organizacji międzynarodowych.

6.3. Wzór umowy o wykonanie inwestycji finansowanej przez dzierżawcę

U m o w a nr

zawarta w dniu.....

pomiędzy:

Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w, zwanym dalej „KOWR”, reprezentowanym przez, na podstawie pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR nr..... z dnia

a

.....- Dzierżawcą nieruchomości.....wydzierżawionej na podstawie umowy nr z dnia..... zwanym dalej „ **Dzierżawcą**”.

§ 1

1. KOWR wyraża zgodę na wykonanie przez Dzierżawcę inwestycji pod nazwą
Szczegółowy harmonogram wraz z zakresem rzeczowym i finansowym inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania inwestycji, o której mowa w ust. 1, zwanej dalej „inwestycją”, jako inwestor w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§ 2

Koszty wykonania inwestycji, które na podstawie kosztorysu inwestorskiego¹⁾ ustalono w kwocie.....zł poniesie Dzierżawca, wg harmonogramu rzeczowego i finansowego. Ostateczne koszty inwestycji ustalone zostaną na podstawie kosztorysu powykonawczego przyjętego przez KOWR.

§ 3

Inwestycja zostanie rozpoczęta dnia..... i wykonana do dnia.....

§ 4

1. Zmiana zakresu rzeczowego lub finansowego inwestycji, jak również przesunięcie określonego w § 3 terminu wykonania inwestycji, wymaga zawarcia stosownego aneksu do umowy.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) wykonania inwestycji w terminie określonym § 3, za kwotę, o której mowa § 2 i w zakresie ustalonym w harmonogramie rzeczowym i finansowym, stanowiącym załącznik nr 1,
 - 2) prowadzenia inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków, bhp i innych związanych z zakresem inwestycji, w tym uzyskania niezbędnych pozwoleń i dokumentów wymaganych tymi przepisami,
 - 3) przygotowania, prowadzenia i przechowywania dokumentacji budowy, w tym dziennika budowy i dokumentacji powykonawczej, oraz ustanowienia do dnia rozpoczęcia robót kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego²⁾,

¹⁾ kosztorys inwestorski powinien spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18.05.2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym

²⁾ o ile ustalenie inspektora nadzoru jest wymagane

- 4) w wypadku wydania decyzji przez właściwy organ, dokonania czynności określonych w tej decyzji na swój koszt,
 - 5) powiadomienia KOWR o terminie rozpoczęcia i zakończenia inwestycji oraz o terminie odbioru robót,
 - 6) umożliwienia KOWR dokonywania kontroli realizacji inwestycji,
 - 7) wykonania i odbioru robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych,
 - 8) uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego³⁾,
 - 9) usunięcia wad stwierdzonych przez właściwy organ lub KOWR,
 - 10) przedłożenia KOWR kosztorysu powykonawczego inwestycji,
 - 11) usunięcia błędów stwierdzonych przez KOWR w kosztorysie powykonawczym,
 - 12)
2. Na wniosek KOWR, Dzierżawca jest zobowiązany zaniechać wykonywania inwestycji. w takim wypadku przysługuje mu odszkodowanie w wysokości wartości poniesionych nakładów oraz wartości robót wykonanych systemem własnym łącznie z narzutami wynikającymi z kosztorysu inwestorskiego.
 3. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 2, nie przysługuje jeżeli zobowiązanie do zaniechania prac wynikało ze stwierdzonego naruszenia przepisów prawa w procesie realizacji inwestycji.

§ 6

1. Odebranie inwestycji przez KOWR nastąpi protokołem w terminie 30 dni od daty zaakceptowania przez nią kosztorysu powykonawczego, o którym mowa w § 5 ust. 1, pkt 10.
2. KOWR może zlecić biegłemu rzeczoznawcy dokonanie weryfikacji kosztorysu powykonawczego na koszt dzierżawcy, jeśli kosztorys ten został sporządzony wadliwie.
3. Z chwilą odebrania inwestycji nastąpi podpisanie aneksu do umowy dzierżawy, włączającego do niej wykonaną inwestycję z zaznaczeniem, iż czynsz dzierżawny z tego tytułu nie ulegnie podwyższeniu.

§ 7

1. W wypadku rozwiązania umowy dzierżawy w okresie realizacji inwestycji, o którym mowa w § 3, Dzierżawcy przysługiwać będzie zwrot nakładów w wysokości kosztów wytworzenia, bez uwzględnienia kosztów pośrednich oraz zysku.
2. W wypadku rozwiązania umowy dzierżawy po zakończeniu inwestycji, KOWR zatrzyma inwestycję za zapłatą kwoty odpowiadającej wartości rynkowej ulepszenia w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy.
3. Wartość rynkowa ulepszeń, o których mowa w ust. 2 jest ustalana na koszt Dzierżawcy przez rzeczoznawcę majątkowego, wskazanego przez KOWR.

§ 8

W razie:

- 1) odmowy dokonania odbioru inwestycji przez właściwy organ,
- 2) nie uzyskania pozwolenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 8,
- 3) oświadczenia Dzierżawcy o odstąpieniu od kontynuowania inwestycji,

Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów. w takim wypadku KOWR może także według własnego wyboru żądać przywrócenia na koszt Dzierżawcy stanu poprzedniego albo zapłaty przez Dzierżawcę kary umownej w wysokościz tym, że zapłata tej kary nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania przekraczającego tę karę, na zasadach ogólnych.

§ 9

1. W przypadku przekroczenia terminu wykonania inwestycji o więcej niż miesiący – KOWR przysługuje prawo do rozwiązania umowy oraz żądania przywrócenia stanu pierwotnego na koszt Dzierżawcy.

³⁾ o ile takie pozwolenie jest konieczne

2. Prawo, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje KOWR jeżeli Dzierżawca przed upływem terminu, o którym mowa w § 3, poinformował o jego przekroczeniu KOWR i KOWR nie wyraził sprzeciwu w tym zakresie.

§ 10

W wypadku nie rozpoczęcia przez Dzierżawcę inwestycji w terminie.....miesiący od dnia określonego w § 3 jako dzień rozpoczęcia inwestycji, umowa wygasa.

§ 11

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

.....
KOWR

.....
Dzierżawca

6.4. Przykłady obniżania czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 K.c.:

Przykład 1

Dzierżawca wydzierżawił od KOWR 80 ha użytków rolnych. Przed terminem płatności czynszu zwrócił się do oddziału terenowego z wnioskiem o obniżenie czynszu dzierżawnego z powodu suszy, która spowodowała spadek plonów pszenicy ozimej. We wniosku podał m. in. następujące informacje:

- powierzchnia uprawy pszenicy ozimej - 50 ha,
- czynsz dzierżawny od gruntów pod uprawą pszenicy ozimej - 3,5 dt/ha (ogółem 175 dt pszenicy),
- przeciętny plon pszenicy ozimej uzyskiwany w danym gospodarstwie z 3 ostatnich lat - 40 dt/ha,
- faktycznie uzyskany plon pszenicy ozimej w roku bieżącym wyniósł 26 dt/ha.

Komisja ds. rozpatrywania wniosków ustaliła, że:

- * powierzchnia uprawy pszenicy ozimej stanowi 62,5% użytków rolnych (a więc powyżej 5%),
- * dzierżawca ubezpieczył plantację i otrzymał odszkodowania z tytułu powstałych strat w wysokości 8289 zł (odszkodowanie otrzymane przez dzierżawcę należy przeliczyć na dt pszenicy według średniej arytmetycznej ceny skupu pszenicy za dwa ostatnie półrocza publikowanej przez GUS),
- * dzierżawca nie otrzymał w okresie ostatnich trzech lat pomocy udzielonej w ramach zasady *de minimis* w rolnictwie,
- * przeciętny plon pszenicy ozimej w gminie z 3 ostatnich lat wyniósł 35 dt/ha,
- * przeciętny plon pszenicy ozimej w gminie w roku bieżącym wyniósł 28 dt/ha,
Plony w gminie spadły o 20%, natomiast u dzierżawcy o 35%. Oznacza to, że spadek plonu w gospodarstwie był większy niż w gminie. (W tej sytuacji komisja powinna przyjąć średnie plony gminy jako wiarygodne, chyba że dzierżawca udokumentuje, że jego spadek plonów był wyższy i nie jest wynikiem zaniedbań z jego strony).
Przyjmując, że dzierżawca udokumentował własne informacje dotyczące spadku plonów, dlatego też:
- * dopuszczalny spadek plonów pszenicy ozimej uwzględniający poziom ryzyka gospodarczego wynosi:
 $40 \text{ dt/ha} \times 15\% = \underline{6 \text{ dt/ha}}$,
- * dolna granica spadku plonów pszenicy ozimej, poniżej której zasadna jest obniżka czynszu wynosi:
 $40 \text{ dt/ha (przeciętny plon)} - 6 \text{ dt/ha (dopuszczalny spadek plonów)} = \underline{34 \text{ dt/ha (dolna granica spadku plonów pszenicy)}}$

*** o ile należy obniżyć czynsz dzierżawny?**

- spadek plonów pszenicy ozimej poniżej dolnej granicy wynosi 8 dt/ha (34 dt/ha - 26 dt/ha),
Spadek ten należy odnieść do 50 ha,
tj. ogółem na powierzchni 50 ha strata wynosi 400 dt pszenicy (8 dt/ha x 50 ha),
- czynsz dzierżawny z powierzchni 50 ha wynosi:
 $3,5 \text{ dt/ha} \times 50 \text{ ha} = 175 \text{ dt}$
- przyjmując że średnia cena 1 dt pszenicy za dwa ostatnie półrocza wynosiła 55,26 zł/dt, dzierżawca otrzymał odszkodowanie w wysokości 150 dt pszenicy (8289 zł/55,26 zł/dt)
 $400 \text{ dt (strata)} > 175 \text{ dt (czynsz)} + 150 \text{ dt (odszkodowanie)}$.

Dzierżawca uzyska obniżenie czynszu dzierżawnego z powierzchni 50 ha obsianej pszenicą ozimą w wysokości 175 dt pszenicy, a więc maksymalnie tyle, ile wynosi czynsz z tej powierzchni.

Mając na uwadze, że strata w wysokości 400 dt jest ponad dwukrotnie wyższa od zastosowanej obniżki, dzierżawca może ubiegać się dodatkowo o umorzenie czynszu za pozostałą powierzchnię (30 ha) w wysokości do 87,5 dt pszenicy, tj. połowę zastosowanego obniżenia.

W tym przypadku umorzenie może wynosić 75 dt pszenicy, pod warunkiem że dzierżawca:

- nie ma żadnych zaległych płatności z tytułu jakichkolwiek umów zawartych z KOWR,
- uiści w terminie nieumorzoną część czynszu.

Przykład 2

Dzierżawca wydzierżawił od KOWR 200 ha użytków rolnych. Przed terminem płatności czynszu zwrócił się do oddziału terenowego z wnioskiem o obniżenie czynszu dzierżawnego z powodu suszy, która spowodowała spadek plonów rzepaku ozimego. We wniosku podał m.in. następujące informacje:

- powierzchnia uprawy rzepaku ozimego - 30 ha,
- faktyczny plon rzepaku ozimego - 15 dt/ha,
- czynsz od gruntów pod uprawą rzepaku - 4,5 dt/ha (ogółem 135 dt pszenicy)

Komisja ds. rozpatrywania wniosków ustaliła, że:

- * powierzchnia uprawy rzepaku ozimego stanowi 15% użytków rolnych (a więc powyżej 5%),
- * dzierżawca ubezpieczył plantację ale nie otrzymał odszkodowania z tytułu powstałych strat,
- * dzierżawca nie otrzymał w okresie ostatnich trzech lat pomocy udzielonej w ramach zasady *de minimis* w rolnictwie,
- * przeciętny plon rzepaku ozimego w gminie z 7 ostatnich lat wyniósł 25 dt/ha,
- * przeciętny plon rzepaku ozimego w gminie w roku bieżącym wyniósł 18 dt/ha,
Komisja przyjęła do wyliczeń poziom plonów uzyskanych w gminie, ponieważ dzierżawca nie udokumentował przedstawionych przez siebie informacji.
- * dopuszczalny spadek plonów rzepaku ozimego uwzględniający poziom ryzyka gospodarczego wynosi:
 $25 \text{ dt/ha rzepaku} \times 15\% = \underline{3,8 \text{ dt/ha}}$
- * dolna granica spadku plonów rzepaku ozimego, poniżej której zasadna jest obniżka czynszu:
 $25 \text{ dt/ha (przeciętny plon)} - 3,8 \text{ dt/ha (dopuszczalny spadek plonów)} = \underline{21,2 \text{ dt/ha}}$ (dolna granica spadku plonów rzepaku).

*** o ile należałoby obniżyć należny czynsz dzierżawny?**

ponieważ plony rzepaku i wysokość czynszu wyrażone są w różnych jednostkach naturalnych, należy wyrazić je w jednostkach porównywalnych. do przeliczeń należy przyjąć jednostki zbożowe. i tak:

1 dt pszenicy = 1 jednostka zbożowa,

1 dt rzepaku = 2 jednostki zbożowe (2 dt pszenicy)

(wyliczenie jednostek zbożowych dla poszczególnych produktów zawiera tabela stanowiąca załącznik do niniejszego rozdziału)

- spadek plonów rzepaku ozimego poniżej dolnej granicy wynosi 3,2 dt rzepaku z 1 ha (21,2 dt/ha – 18 dt/ha), tj. 6,4 dt pszenicy z 1 ha. Spadek ten należy odnieść do powierzchni 30 ha, (tj. ogółem na powierzchni 30 ha rzepaku strata wynosi 192 dt pszenicy (6,4 dt/ha x 30 ha),
- czynsz dzierżawny z powierzchni 30 ha wynosi:

$$4,5 \text{ dt/ha} \times 30 \text{ ha} = 135 \text{ dt}$$

$$192 \text{ dt (strata)} > 135 \text{ dt (czynsz)}$$

Dzierżawca uzyska obniżenie czynszu dzierżawnego z powierzchni 30 ha obsianej rzepakiem ozimym w wysokości 135 dt pszenicy, a więc maksymalnie tyle, ile wynosi czynsz z tej powierzchni.

Przykład 3

Dzierżawca wydzierżawił od KOWR 250 ha użytków rolnych. Przed terminem płatności czynszu zwrócił się do oddziału terenowego z wnioskiem o obniżenie czynszu dzierżawnego z powodu wymarznienia uprawy rzepaku ozimego i konieczności dokonania przesiewu rzepakiem jarym. We wniosku podał m.in. następujące informacje:

- powierzchnia uprawy rzepaku jarego - 20 ha,
- faktyczny plon rzepaku jarego - 22 dt/ha (dzierżawca nie posiada wiarygodnych danych dotyczących przeciętnych plonów uprawy z 3 ostatnich lat),
- czynsz od gruntów pod uprawą rzepaku - 4,0 dt/ha (ogółem 80 dt pszenicy).

Komisja ds. rozpatrywania wniosków ustaliła, że:

- * powierzchnia uprawy rzepaku jarego stanowi 8% ogólnej powierzchni gruntów (a więc powyżej 5%),
- * przeciętny plon rzepaku jarego w gminie z 3 ostatnich lat wyniósł 25 dt/ha,

- * przeciętny plon rzepaku jarego w gminie w roku bieżącym wyniósł 23 dt/ha,
Komisja przyjęła do wyliczeń poziom plonów uzyskanych w gminie
- * dopuszczalny spadek plonów rzepaku jarego uwzględniający poziom ryzyka gospodarczego wynosi:
 $25 \text{ dt/ha rzepaku} \times 15\% = \underline{3,8 \text{ dt/ha}}$
- * dolna granica spadku plonów rzepaku jarego, poniżej której możliwa jest obniżka czynszu wynosi:
 $25 \text{ dt/ha (przeciętny plon)} - 3,8 \text{ dt/ha (dopuszczalny spadek plonów)} = \underline{21,2 \text{ dt/ha}}$ (dolna granica spadku plonów rzepaku)
- * dzierżawca nie ubezpieczył plantacji i nie otrzymał odszkodowania z tytułu powstałych strat,
- * dzierżawca nie otrzymał w okresie ostatnich trzech lat pomocy udzielonej w ramach zasady *de minimis* w rolnictwie.

Bez uwzględnienia dodatkowych kosztów poniesionych przez dzierżawcę na założenie plantacji uprawy rzepaku jarego, w związku z przesiewem uprawy ozimej, spadek plonów rzepaku jarego nie stanowi podstawy do obniżenia czynszu.

W wypadku wymarżnięcia rzepaku ozimego i konieczności dokonania przesiewu rzepakiem jarym należy mieć na uwadze wysokość poniesionych dodatkowo kosztów bezpośrednich, tj. zabiegów uprawowych wykonanych wiosną pod uprawę rzepaku jarego, kosztu nasion rzepaku ozimego i kosztu ich wysiewu, kosztu środków ochrony i oprysku zastosowanych dla rzepaku ozimego (nie uwzględnia się kosztów orki i nawozów mineralnych zastosowanych pod uprawę rzepaku ozimego). w przykładzie tym, uwzględniając dokonane przesiewy, do wyliczeń przyjęto wysokość dodatkowych kosztów bezpośrednich na dokonanie przesiewu rzepakiem jarym na poziomie 300 zł/ha, co stanowi ekwiwalent 3,3 dt rzepaku z 1 ha (przy cenie skupu rzepaku 90 zł/dt). w związku z tym:

- * przeciętny plon rzepaku jarego w gminie w roku bieżącym, pomniejszony o dodatkowe koszty, wynosi:
 $23 \text{ dt/ha} - 3,3 \text{ dt/ha} = 19,7 \text{ dt/ha}$

W porównaniu do dolnej granicy spadku plonów dzierżawca uzyskał plony rzepaku jarego niższe o 1,5 dt/ha (21,2 dt/ha – 19,7 dt/ha).

* o ile należałoby obniżyć należny czynsz dzierżawny?

ponieważ plony rzepaku i wysokość czynszu wyrażone są w różnych jednostkach naturalnych należałoby przeliczyć je na dt pszenicy, posługując się jednostkami zbożowymi.

- spadek plonów rzepaku jarego poniżej dolnej granicy wynosi 1,5 dt rzepaku z 1 ha (21,2 dt/ha - 19,7 dt/ha), tj. 3,0 dt pszenicy z 1 ha. Spadek ten należy odnieść do powierzchni 20 ha, tj. ogółem na powierzchni 20 ha rzepaku jarego strata wynosi 60 dt pszenicy (20 ha x 3,0 dt),
- czynsz dzierżawny z powierzchni 20 ha rzepaku jarego wynosi:
 $4 \text{ dt/ha} \times 20 \text{ ha} = 80 \text{ dt}$
 $60 \text{ dt (strata)} < 80 \text{ dt (czynsz)}$

Dzierżawca uzyska obniżenie czynszu dzierżawnego z powierzchni 20 ha obsianej rzepakiem jarym w wysokości 60 dt pszenicy, a więc maksymalnie tyle, ile wynosi strata z tej powierzchni.

Tabela

Jednostki zbożowe opracowane przez Woermanna (1944)

	Produkty	Jednostki zbożowe w 100 kg		Produkty	Jednostki zbożowe w 100 kg
I.	Zbożowe		II.	Strączkowe (ziarno)	
	Zboże	1,00		Groch, bób	1,20
	Mieszanki zbóż	1,00		Fasola	1,20
	Kukurydza (ziarno)	1,00		Wyka	1,20
	Gryka	1,00	Łubin	1,20	
			Soja	1,50	
III.	Oleiste		IV.	Włókniste	
	Różne nasiona oleistych	2,00		Len włóknisty (nasiona +	1,00
	Rzepak, słonecznik	2,00		słoma)	0,70
	Mak	2,50	Słona lnu włóknistego	0,70	

	Len Gorczyca Konopie	2,50 1,50 1,40		Konopie (nasiona + słoma) Słoma konopii	0,50
V.	Okopowe Ziemniaki Buraki cukrowe Buraki pastewne Marchew	0,25 0,25 0,10 0,15	VI.	Warzywa Kapusta biała Kapusta czerwona Kapusta włoska Brukselka Kalarepa Kalafior Rzodkiew Rzepa Buraki Marchew Selery Rzodkiewka Cebula Pory Ćwikła Szpinak Korniszony Ogórki konserwowe Strączkowe (zielone) Groch Fasola Pomidory Szparagi Rabarbar Sałatowe Sałata (główki) Cykoria	0,15 0,15 0,15 0,30 0,20 0,30 0,15 0,15 0,15 0,15 0,15 0,25 0,15 0,30 0,15 0,15 0,25 0,30 0,30 0,15 0,30 0,15 0,15 0,25 0,25
VII.	Owoce Pestkowe Agrest Maliny	0,25- 0,50 0,50 0,75	VIII.	Nasiona - buraków cukrowych - buraków pastewnych - marchwi i cykorii - szpinaku - kminku - koniczyny - lucerny - seradeli - traw	3,00 3,00 10,00 3,00 2,00 5,00 5,00 2,00 5,00
IX.	Uprawy specjalne Tytoń Cykoria Chmiel	2,00 0,25 5,30			
X. Pastewne					
a.	Zielonki Koniczyna (także z trawami) Lucerna Esparceta, peluszka, groch, wyka pastewna, łubin wysłodki, kukurydza, trawa łąkowa (średnia), wyka z owsem, z żytem, mieszanka, pastwisko Seradela, kapusta pastewna, żyto pastewne, zielonka Słonecznik, rzepak, rzepik, gorczyca, proso Liście buraków (świeże)	0,15 0,15 0,13 0,11 0,08 0,10	b.	Kiszonki Wyka z owsem, trawa (młoda), koniczyna czerwona, lucerna Wyka z żytem, żyto pastewne, kukurydza	0,15 0,11
c.	Siano Siano koniczyny i lucerna (początek kwitnienia) Łubin słodki, mieszanka gorzowska, wyka z żytem, z owsem, Esparceta, wyka pastewna, żyto	0,50 0,50 0,40	d.	Słoma Grochowianka i plewy zbóż	0,25

	pastewne Siano łąkowe (dobre)	0,40			
e.	Treściwe Mieszanka treściwa Otręby Makuch roślin oleistych Makuchy słonecznikowe Śruta sojowa Mączka rybna, mięsna Mączka mięsno - kostna Drożdże pastewne Koncentrat białkowy Wytłoki buraków pełnowartościowe Wytłoki buraków suszone Wytłoki buraków świeże Preparat Troblako Krochmal Płatki kartoflane Serwatka Mleko chude	1,00 0,80 1,40 1,40 1,40 1,60 1,60 1,60 1,50 1,00 0,70 0,07 0,80 1,30 1,00 0,02 0,20			
XI.	Produkty zwierzęce Mleko pełne (100 l, 3,3% tłuszczu)* Śmietana (21%) przy pozostawieniu mleka chudego w gosp. Tłuszcz w mleku pełnym Masło (82%) przy pozost. mleka chudego i maślanki w gosp. Jaja Jaja (100 szt.) Wełna surowa Wełna chemicznie czysta Obornik **	0,90 3,50 0,23 13,00 5,00 0,25 40,00 100,00 0,10	XII.	Żywiec i utrzymanie inwentarza Konie Bydło (masa ciała bez różnicy) Trzoda chlewna * Owce bez wełny Drób żywy i ryby Króliki Spirytus 100 l (w przeliczeniu na czysty alkohol) Wywar Miód 100 kg	7,00 6,00 5,50 6,00 6,00 8,50 2,00 0,04 10,00

* poprawione przez IER

** ustalone w IER

W wypadku braku możliwości udokumentowania faktycznych plonów siana czy zielonki pastwiskowej należy do wyliczeń przyjmować spadek plonów zbóż jarych.

Obniżanie czynszu w odniesieniu do nieruchomości, w których prowadzona jest gospodarka rybacka

Przykład dla rybactwa stawowego.

Dzierżawca wydzierżawił od KOWR 100 ha stawów. w terminie umożliwiającym przeprowadzenie lustracji zwrócił się do oddziału terenowego o obniżenie czynszu dzierżawnego z powodu strat w produkcji ryb w wyniku śnieć lub ucieczki ze stawu(ów). We wniosku podał m.in. następujące informacje:

- powierzchnia stawu(ów), na którym wystąpiła obniżka odłowów 60 ha,
- średni czynsz dzierżawny od powierzchni stawowej 6,0 dt/ha,
- średnie odłowy z 3 ostatnich lat z powierzchni stawowej, na której wystąpiło zdarzenie¹⁾ 5,0 dt/ha,
- faktyczny odłów w bieżącym roku z powierzchni stawowej, na której wystąpiła obniżka odłowów 2,0 dt/ha,

Komisja ds. rozpatrywania wniosków ustaliła, że:

- powierzchnia stawu(ów) wynosi 60% powierzchni ogólnej (a więc powyżej 5%),
- przeciętne odłowy z 3 ostatnich lat wynoszą - 5,0 dt/ha,
- do utylizacji zostało przekazanych 126 dt ryb (2,1 dt/ha),
- dopuszczalny spadek odłowów uwzględniający poziom ryzyka gospodarczego wynosi:
 $5,0 \text{ dt/ha} \times 15\% = 0,75 \text{ dt/ha}$
- dolna granica spadku odłowów, poniżej której jest zasadna obniżka czynszu wynosi:

1) w przykładzie przyjęto trzy ostatnie lata

5,0 dt/ha (przeciętny odłów) – 0,75 dt/ha (dopuszczalny spadek odłowów) = 4,25 dt/ha (tj. dolna granica spadku odłowów)

- dzierżawca nie ubezpieczył prowadzonej produkcji i nie otrzymał środków z tytułu odszkodowania za poniesione straty,
- dzierżawca nie otrzymał w bieżącym roku oraz w ciągu dwóch lat go poprzedzających pomocy udzielonej w ramach zasady *de minimis* w rybołówstwie lub łączna pomoc publiczna otrzymana przez dzierżawcę w ramach zasady *de minimis* w rybołówstwie w wymienionym okresie jest niższa niż 30 tys. euro.

O ile zatem należy obniżyć czynsz dzierżawny ?

- dolna granica spadku wynosi: 4,25 dt/ha,
 - faktyczny odłów 2,0 dt/ha,
 - spadek odłowów zatem wynosi:
 $4,25 \text{ dt/ha (dolna granica spadku)} - 2,0 \text{ dt/ha (faktyczny odłów)} = 2,25 \text{ dt/ha}$
- Mając jednak na uwadze, że do utylizacji zostało przekazanych 126 dt ryb (2,10 dt/ha) należy przyjąć, że faktyczny spadek odłowów wyniósł 2,10 dt/ha
- spadek ten należy odnieść do 60 ha tj. $2,10 \text{ dt/ha} \times 60 \text{ ha} = 126,0 \text{ dt}$
 - zatem spadek odłowów (*strata*) z 60 ha wynosi 126,0 dt.

Uwzględniając przelicznik jednostek zbożowych dla ryb, który wynosi „6” (patrz „Tabela” zamieszczona w tym załączniku) ogólna strata wynosi:

126,0 dt x 6 = 756 dt.

- czynsz dzierżawny z powierzchni 60 ha wynosi: $(60 \text{ ha} \times 6 \text{ dt/ha}) = 360 \text{ dt}$
 $756 \text{ dt (strata)} > 360 \text{ dt (czynsz)}$

Dzierżawca uzyska obniżenie czynszu z powierzchni 60 ha w wysokości 360 dt pszenicy, a więc maksymalnie tyle, ile wynosi czynsz z tej powierzchni.

Mając jednak na uwadze, że różnica między dolną granicą spadku odłowów (przy uwzględnieniu przelicznika „6” wynosi: $4,25 \text{ dt} \times 6 = 25,5 \text{ dt}$), a faktycznie osiągniętymi odłowami ($2,0 \text{ dt} \times 6 = 12 \text{ dt}$) wynosi 13,5 dt i jest ponad dwukrotnie większa od zastosowanej obniżki (6 dt/ha) – można również, w formie umowy zawartej z dzierżawcą, umorzyć czynsz o połowę zastosowanej obniżki (tj. o 3 dt/ha), czyli o 180 dt (tj. $60 \text{ ha} \times 3 \text{ dt/ha}$), pod warunkiem że dzierżawca:

- nie ma żadnych zaległych płatności z tytułu jakichkolwiek umów zawartych z KOWR,
- uiszczy w terminie nieumorzoną część czynszu.

Do zapłaty pozostanie więc **60 dt**

tj. $600 \text{ dt (czynsz)} - 360 \text{ dt (obniżka)} - 180 \text{ dt (umorzenie)}$.

Uwaga !

Zgodnie z zasadą *de minimis* w rybołówstwie, pomoc państwa udzielona jednemu beneficjentowi, nie może przekroczyć w bieżącym roku oraz w ciągu dwóch lat go poprzedzających kwoty 30 tys. euro.

Jednocześnie zwracamy uwagę, że w przypadku zgłoszenia Komisji Europejskiej „programu pomocy” dla gospodarstw rybackich, wówczas pomoc taka będzie udzielana na zasadach określonych w tym programie i nie będzie wliczana do pomocy udzielanej w ramach zasady *de minimis* w rybołówstwie.

6.5. Wniosek o obniżenie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 K.c.

.....
/miejscowość i data/

.....
.....
(imię i nazwisko/nazwa)

.....
.....
(adres)

Numer umowy dzierżawy:

Wniosek

W związku z¹⁾, jaka(ie) miała(o) miejsce w roku, na dzierżawionych przeze mnie nieruchomościach poniosłem(am) straty i wnoszę o odpowiednie obniżenie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 k.c.

Na **dzierżawionej od KOWR nieruchomości** w roku posiadałem(am) następujące uprawy:

Lp.	Nazwa i rodzaj uprawy*	Numer(y) działki(ek)	Obręb(y)	Powierzchnia uprawy [ha]	Powierzchnia dotknięta stratą [ha]	Plon uzyskany w r. [dt/ha]	Średni plon z lat-.....** [dt/ha]
1							
2							
3							
4							
5							
6							

* należy podać nazwę (np. jęczmień) oraz rodzaj (np. jary albo ozimy) lub przeznaczenie (np. kukurydza na zielonkę, na ziarno, buraki cukrowe, pastewne itp.)

** lata, które należy wziąć do wyliczeń, określa Oddział Terenowy KOWR i kolumnę tę wypełniają wyłącznie dzierżawcy prowadzący rachunkowość.

Ponadto, w następujących **dzierżawionych od KOWR obiektach budowlanych**, prowadzę produkcję zwierzęcą (wypełniają dzierżawcy prowadzący taką produkcję):

Lp.	Nr inwentarzowy budynku	Nazwa budynku	Liczba stanowisk	Rodzaj hodowli prowadzonej w budynku	Średnia ilość sztuk (JD) w roku
1					
2					
3					
4					
5					
6					

¹⁾ wymienić przyczynę(y) strat

W załączeniu przedkładam²⁾:

1. Protokół(oły) strat sporządzony(e) w dniu r., przez
2. Dokumentację dotyczącą wysokości plonów uzyskanych w gospodarstwie w roku w którym wystąpiły straty oraz z lat - (składają ją osoby prowadzące rachunkowość, a lata z jakich dokumentację tę należy załączyć, określa Oddział Terenowy KOWR).
3. (W wypadku ubiegania się dzierżawcy dodatkowo o umorzenie): Dokument świadczący, iż spełniam warunki wymagane do uzyskania kredytu na wznowienie produkcji na terenach objętych klęską żywiołową (dokument taki, np. z banku lub gminy, składa dzierżawca, jeśli nie wynika to z protokołu o którym mowa w pkt 1).
4. Dokumenty świadczące o uzyskaniu środków od ubezpieczyciela, tytułem odszkodowania za poniesione straty (dotyczy to tych dzierżawców, którzy otrzymali takie środki, pozostali powinni załączyć oświadczenie iż nie otrzymali takich środków).
5. Zaświadczenia o pomocy *de minimis* w rolnictwie, jakie otrzymałem(am) w roku, w którym ubiegam się o pomoc, oraz w ciągu dwóch poprzedzających go lat (albo oświadczenia o wielkości pomocy *de minimis* w rolnictwie otrzymanej w tym okresie. Pozostali którzy nie otrzymali takiej pomocy, powinni załączyć oświadczenie iż nie otrzymali takiej pomocy),
6. Inne dokumenty związane z wystąpieniem strat (należy wymienić):
 -,
 -

Jednocześnie oświadczam, że pozostałą należność z tytułu czynszu dzierżawnego przypadającą do zapłaty, ureguluję w terminach określonych w umowie.

.....
(podpis dzierżawcy)

²⁾ pozycje, w których wymienione są dokumenty niedołączane do wniosku, powinny zostać wykreślone