



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

NOWE ZASADY PRZEDŁUŻANIA DZIERŻAW OBRÓT PRYWATNĄ ZIEMIĄ ROLNĄ

Stare Pole, 8 grudzień 2017 r.



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

1 września 2017 roku rozpoczął działalność **Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR)**, zastępując dwie agencje rolne: Agencję Rynku Rolnego oraz Agencję Nieruchomości Rolnych.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

NOWE ZADANIA

ZADANIA KOWR ZOSTAŁY UPORZĄDKOWANE WEDŁUG CZTERECH KLUCZOWYCH KOMPETENCJI:

ZASÓB

WIEDZA

PROMOCJA

ANALIZA

- ✓ **ZASÓB** - czyli gospodarowanie nieruchomościami ZWRSP;
- ✓ **WIEDZA** - czyli wspieranie beneficjentów w zakresie rozwoju ich działalności,;
- ✓ **PROMOCJA** - czyli prowadzenie działań informacyjnych i promocyjnych w kraju i za granicą w odniesieniu do rynków rolnych;
- ✓ **ANALIZA** - czyli prowadzenie badań, analiz i działań kształtujących politykę rolną.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

PRZEPISY PRAWNE

- Ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. **o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa**
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. **o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw**
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. **o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa**
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. **o kształtowaniu ustroju rolnego**





Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

**DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI
Z ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA**



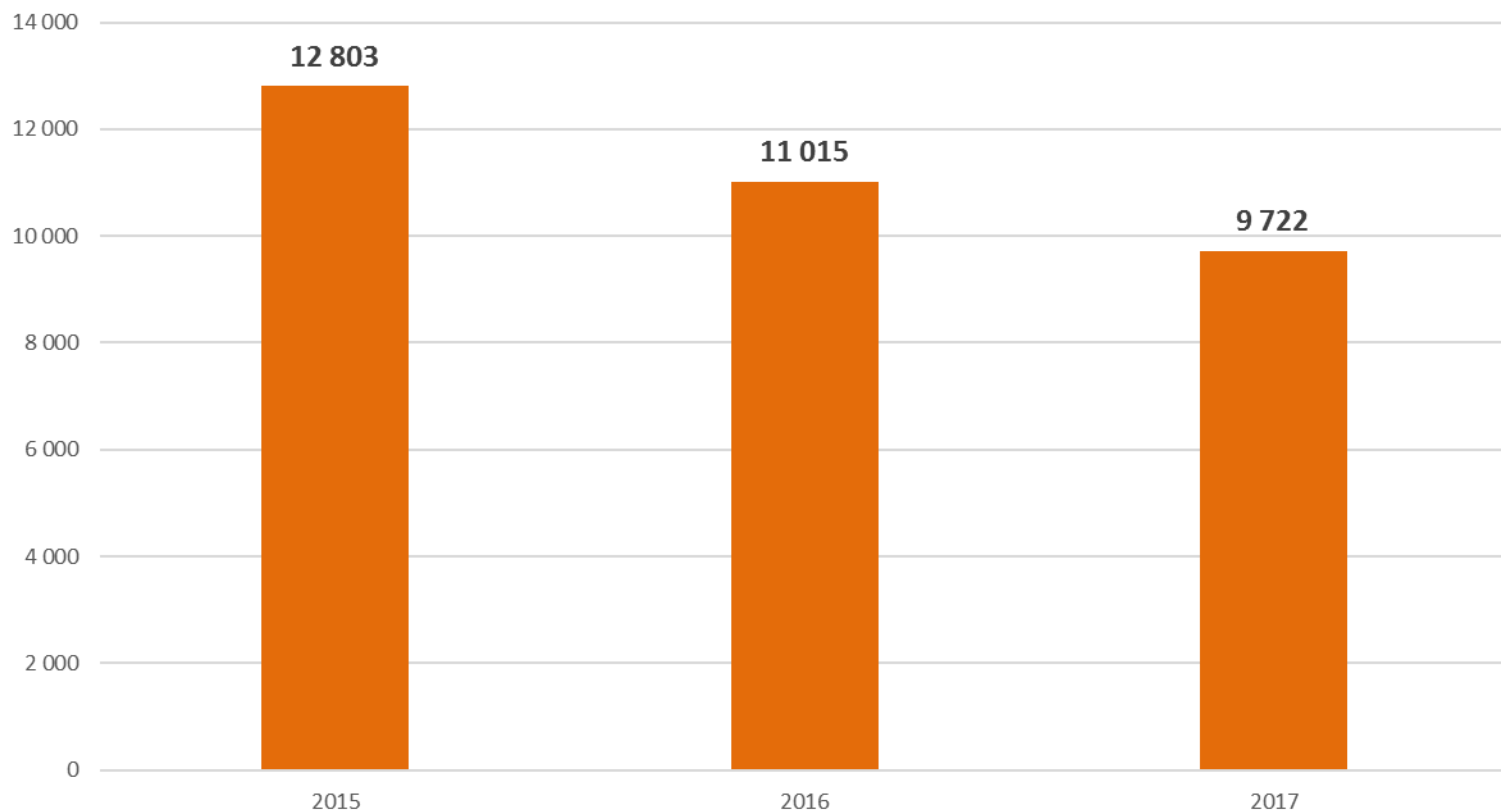
Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Wejście w życie 30 kwietnia 2016 r. Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, zmieniło zasady gospodarowania państwowymi gruntami.
Podstawową formą stała się dzierżawa.



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

**Powierzchnia gruntów pozostających do rozdysponowania w Zasobie WRSP w
latach 2015-paźdz.2017 w tys. ha**



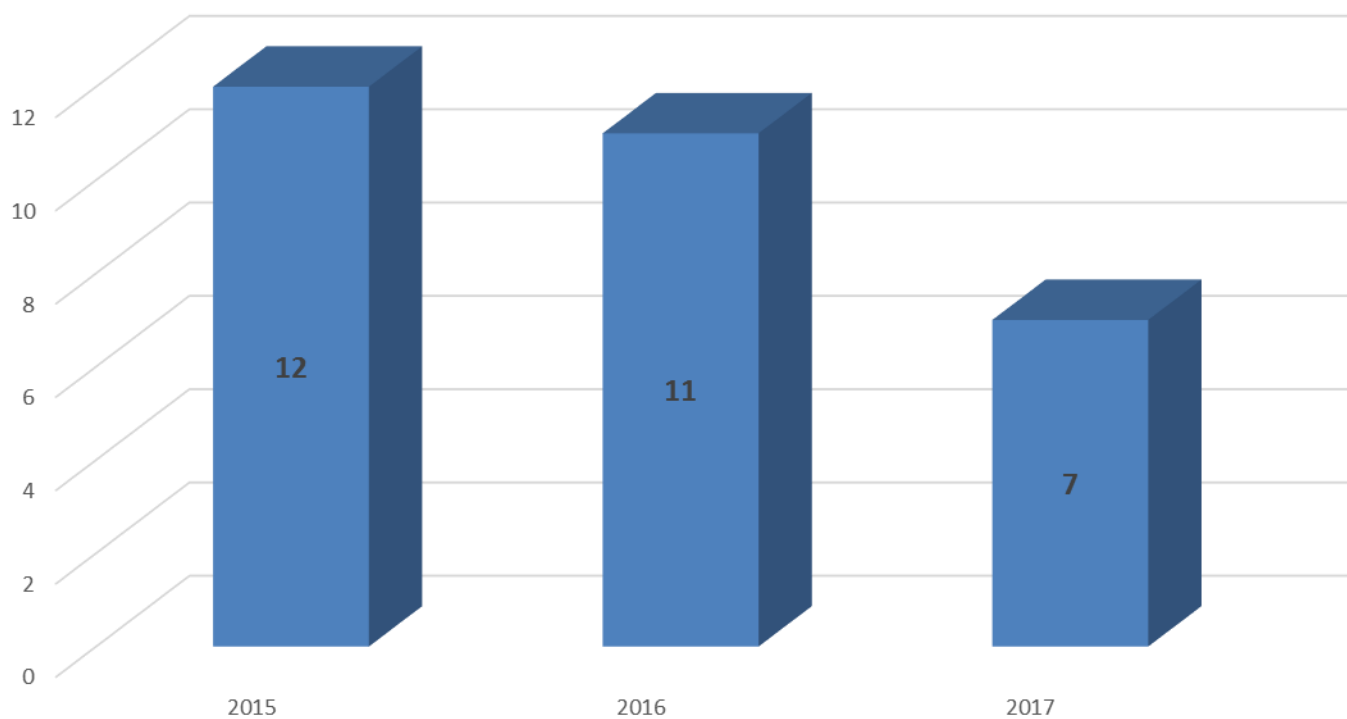
Według nowych zasad w pierwszej kolejności KOWR ma obowiązek oferować grunty rolne Zasobu, **w trybie przetargu ograniczonego, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie rolnicy indywidualni zamierzający powiększyć lub utworzyć gospodarstwo rodzinne**. Przetargi mają formę licytacyjną lub oferty pisemnej.

Przetargi ofert, KOWR organizuje na wniosek Rady Społecznej działającej przy Oddziale Terenowym, Izby Rolniczej oraz co najmniej dwóch rolników. W takim przypadku wysokość czynszu nie jest decydującym kryterium wyłaniania zwycięzcy.



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

**Czynsz dzierżawny w dt pszenicy za 1 ha
w latach 2015 - październik 2017 r.**



KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

NOWE ZASADY W ZAKRESIE WYKONYWANIA UMOWY DZIERŻAWY

SZCZEGÓLNE PEŁNOMOCNICTWO DYREKTORA GENERALNEGO KOWR W ODNIESIENIU DO DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI ZWRSP WYMAGANE JEST:

- ❑ dla nieruchomości **powyżej 50 ha** do:
 - zawarcia umowy dzierżawy

- ❑ dla nieruchomości **powyżej 500 ha** w przypadku:
 - wydłużenia okresu dzierżawy
 - zmiany dzierżawcy w wyniku cesji praw i obowiązków wynikających z umowy

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

NOWE ZASADY W ZAKRESIE WYKONYWANIA UMOWY DZIERŻAWY

ZGODA DYREKTORA GENERALNEGO KOWR W ODNIESIENIU DO DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI ZWRSP WYMAGANA JEST:

- ❑ dla nieruchomości **powyżej 50 ha** w przypadku:
 - wydłużenia okresu dzierżawy;
 - zmiany dzierżawcy w wyniku cesji praw i obowiązków wynikających z umowy wyłączenie gruntów (działek gruntu/części działek) z umowy dzierżawy, w wyniku którego przedmiotem dzierżawy pozostanie nieruchomość o powierzchni poniżej 50 ha.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

NOWE ZASADY OCENY KRYTERIÓW OFERT PISEMNYCH W PRZETARGACH OGRANICZONYCH DLA ROLNIKÓW INDYWIDUALNYCH NA DZIERŻAWĘ

- 1a. Odległość** siedziby gospodarstwa rolnego oferenta **od wydzierżawianej nieruchomości Zasobu** – liczba punktów **15**
- 1b. Odległość nieruchomości rolnej będącej przedmiotem własności lub użytkowania wieczystego lub dzierżawy z Zasobu** oferenta od nieruchomości Zasobu będącej przedmiotem przetargu - liczba punktów **15**
- 2. Powierzchnia** nieruchomości rolnych **nabytych lub wydzierżawionych z Zasobu** – liczba punktów **30**
- 3. Intensywność produkcji zwierzęcej** w gospodarstwie oferenta – liczba punktów **15**

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

NOWE ZASADY OCENY KRYTERIÓW OFERT PISEMNYCH W PRZETARGACH OGRANICZONYCH DLA ROLNIKÓW INDYWIDUALNYCH NA DZIERŻAWĘ

- 4. Kryterium wieku** – liczba punktów **10**
- 5. Powierzchnia** użytków rolnych stanowiących **dzierżawę, własność i użytkowanie wieczyste** rolnika i jego małżonka – liczba punktów **25**
- 6. Kryterium dodatkowe** uzgodnione z terenową radą społeczną – liczba punktów **10**

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

PRZEDŁUŻANIE OKRESU DZIERŻAWY

Możliwość przedłużenia umowy dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą wynika z przepisów ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1491) i jest realizowana **bez stosowania procedury przetargowej.**

Zgodnie z tą ustawą - **umowy dzierżawy zawierane są na czas oznaczony.**

Oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości składa dzierżawca.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

PRZEDŁUŻANIE OKRESU DZIERŻAWY

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 umożliwienie przedłużenia umowy i zapobieżenie użytkowania nieruchomości bez tytułu prawnego.**

O dotrzymaniu 3 miesięcznego terminu złożenia oświadczenia decyduje data wpływu do Oddziału.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

PRZEDŁUŻANIE OKRESU DZIERŻAWY

Umowy dzierżawy KOWR może przedłużać, na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy,

na nowych warunkach uzgodnionych z dzierżawcą, z tym że

czynsz nie może być niższy od dotychczasowego.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

PRZEDŁUŻANIE OKRESU DZIERŻAWY

Warunki przedłużenia umowy dzierżawy:

- ☐ złożenie przez dzierżawcę **oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia** nieruchomości, **najpóźniej na 3 miesiące, przed zakończeniem umowy dzierżawy** (art. 39 ust.4 pkt 1 ustawy)
- ☐ 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.**

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

PRZEDŁUŻANIE OKRESU DZIERŻAWY

**Umowy dzierżawy, których termin wygaśnięcia
jest dłuższy niż 1 rok 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 pomocowych z Unii Europejskiej.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

PRZEDŁUŻANIE OKRESU DZIERŻAWY

Umowa dzierżawy może być przedłużona na okres:

- ☐ **do 15 lat** – jeżeli dzierżawcą jest osoba prowadząca gospodarstwo rodzinne,
- ☐ **do 8 lat** – jeżeli dzierżawcą nie jest osoba prowadząca gospodarstwo rodzinne.

*Mając na uwadze specyfikę działalności rolniczej i inne uwarunkowania
wydłużenie umowy może nastąpić **na okres dłuższy**.*



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

**OBRÓT PRYWATNĄ ZIEMIĄ ROLNĄ
USTAWA O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO**

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

OBRÓT PRYWATNY ZIEMIĄ ROLNĄ

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI BĘDĄCYMI WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRYWATNYCH TJ. OSÓB FIZYCZNYCH I OSÓB PRAWNYCH REGULUJĄ:

- ☐ ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. **o kształtowaniu ustroju rolnego**;
- ☐ ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. **o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.**

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

OBRÓT PRYWATNY ZIEMIĄ ROLNĄ

USTAWA OKREŚLA ZASADY KSZTAŁTOWANIA USTROJU ROLNEGO PAŃSTWA POPRZEZ:

- ❑ **poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych** (rodzinnych gdyż w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią one podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej);
- ❑ **przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji** nieruchomości rolnych;
- ❑ **zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.**

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

OBRÓT PRYWATNY ZIEMIĄ ROLNĄ

PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH NABYCIE NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NIE STOSUJE SIĘ DO:

- ❑ nieruchomości rolnych przeznaczonych **w planach zagospodarowania przestrzennego w całości na cele inne niż rolne;**
- ❑ nieruchomości rolnych **o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha;**
- ❑ będących **drogami wewnętrznymi;**
- ❑ gruntów rolnych zabudowanych do 0,5 ha, które w dniu wejścia w życie ustawy **zajęte są pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej**, z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętymi na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli tworzą zorganizowaną całość gospodarczą i nie zostały wyłączone z produkcji rolnej;
- ❑ nieruchomości rolnych, które w dniu wejścia w życie ustawy **w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne;**
- ❑ wchodzących w skład **Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.**

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

OBRÓT PRYWATNY ZIEMIĄ ROLNĄ

PRZEPISY DOTYCZĄCE NABYCIE NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NIE DOTYCZĄ:

- ❑ **osób bliskich zbywcy**, tj. zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, dzieci rodzeństwa, małżonka, osób przysposabiających i przysposobionych;
- ❑ **jednostek samorządu terytorialnego**;
- ❑ **Skarbu Państwa lub działającego na jego rzecz KOWR**;
- ❑ **osób prawnych działających na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania**;
- ❑ **parków narodowych**, w przypadku zakupu nieruchomości rolnych na cele związane z ochroną przyrody;
- ❑ nieruchomości **nabywanych w wyniku dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego**;
- ❑ nieruchomości **nabywanych w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego**;
- ❑ nieruchomości **nabywanych na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego**.

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

OBRÓT PRYWATNY ZIEMIĄ ROLNĄ

Nabywcą nieruchomości rolnej może być co do zasady wyłącznie rolnik indywidualny, z pewnymi wyjątkami ustawowymi, przy czym powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy **nie może przekraczać 300 ha użytków rolnych**.

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

OBRÓT PRYWATNY ZIEMIĄ ROLNĄ

Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty może nastąpić **za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej**, wydanej na wniosek:

❑ **Zbywcy nieruchomości rolnej, jeżeli:**

- wykaże on, że nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez podmioty uprawnione;
- nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej;
- W wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;

❑ **Osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:**

- posiada kwalifikacje rolnicze albo której, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, przyznano pomocw ramach programu Młody Rolnik, a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął;
- daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej;
- zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

OBRÓT PRYWATNY ZIEMIĄ ROLNĄ

UPRAWNIENIA KOWR MAJĄCE SŁUżyć POPRAWIE STRUKTURY OBSZROWEJ GOSPODARSTW RODZINNYCH

- ❑ **pierwokup nieruchomości rolnej** (art. 3 ust 4 ukur);
- ❑ **pierwokup akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego, które są właścicielem nieruchomości rolnej** (art. 3a ukur);
- ❑ **prawo nabycia nieruchomości rolnej w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej** (art. 3b ukur);
- ❑ **prawo nabycia nieruchomości rolnej (akcji i udziałów) jeżeli nabycie nieruchomości rolnej (akcji i udziałów) następuje w wyniku** (art. 4 ust. 1 ukur):
 - 1) zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub
 - 2) jednostronnej czynności prawnej, lub
 - 3) orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub
 - 4) innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności:
 - a) zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne,
 - b) podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych.

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

OBRÓT PRYWATNY ZIEMIĄ ROLNĄ

OBOWIĄZKI NABYWCY NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

- ❑ Nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany **prowadzić gospodarstwo rolne**, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres **co najmniej 10 lat od dnia nabycia** przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej **prowadzić to gospodarstwo osobiście**;
- ❑ W okresie tym nabyta nieruchomość **nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom**;
- ❑ **Sąd, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej może wyrazić zgodę na zbycie lub oddanie w posiadanie innym podmiotom** nieruchomości rolnej przed upływem 10 lat , jeżeli jest taka konieczność i wynika ona z przyczyn losowych niezależnych od nabywcy



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa