Minister Rolnictwa
i Rozwoju Wsi

Czesław Siekierski

Warszawa, 29 sierpnia 2024 r.
znak sprawy: DNI.mr.622.88.2024

Pani Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: odpowiedzi na oświadczenie złożone przez Panią Senator Annę Górską na 17. posiedzeniu Senatu RP w dniu 25 lipca 2024 r.

Szanowna Pani Marszałek,

odpowiadając na ww. oświadczenie, uprzejmie informuję, co następuje.

Należy przede wszystkim podkreślić, że zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 589, z późn. zm.), Skarb Państwa powierzył Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (zwanemu dalej „KOWR"), wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2 tej ustawy. Zgodnie zaś z art. 5 ust. 2 ww. ustawy, KOWR, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne. Zatem podmiotem uprawnionym do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (zwanego dalej „ZWRSP"), w tym w sprawach dotyczących dzierżawy nieruchomości wchodzących w jego skład, jest KOWR. W celu udzielenia odpowiedzi na złożone oświadczenie, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi wystąpiło do Centrali KOWR o przedstawienie szczegółowych wyjaśnień.

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi
ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa
+48 22 250 01 18
kancelaria@minrol.gov.pl
www.gov.pl/rolnictwo

Odpowiadając na pytanie nr 1 należy przede wszystkim wskazać, że ówczesna Agencja Nieruchomości Rolnych (powoływana dalej jako „ANR"), realizując przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382), wysłała dzierżawcom spełniającym kryteria określone w tej ustawie 1 091 zawiadomień, proponując wyłączenie 135,8 tys. ha gruntów. Podpisano 684 aneksy do umów dzierżawy na wyłączenie 30% użytków rolnych (całkowita powierzchnia do wyłączenia wyniosła 78,6 tys. ha). W stosunku do 403 umów dzierżawcy odrzucili proponowane warunki wyłączenia 30% dzierżawionych użytków rolnych. Całkowita powierzchnia nieruchomości objęta tymi umowami dzierżawy wynosiła 177,1 tys. ha, w tym kwalifikowanych do wyłączenia było 57,3 tys. ha. Ogólna liczba dzierżawców, którzy odmówili przyjęcia warunków tzw. „wyłączeń 30%" to 196 podmiotów (zarówno osób prawnych, jak i osób fizycznych). Do dnia 31 grudnia 2023 r., spośród 403 umów dzierżawy, dla których dzierżawcy odrzucili zaproponowane przez ówczesną ANR warunki wyłączenia gruntów, zakończyło się 248 umów o łącznej powierzchni 95,9 tys. ha. W latach 2024-2033 zakończy się pozostałych 155 umów, obejmujących 81,4 tys. ha gruntów. KOWR wskazał, że nie posiada informacji, ilu dotychczasowych dzierżawców mienia ZWRSP, którym umowy dzierżawy wygasły lub wygasną w związku z brakiem zgody na wyłączenie z umów dzierżawy 30% użytków rolnych, jest lub będzie zainteresowanych przystąpieniem do przetargów na dzierżawę ośrodków produkcji rolniczej (OPR).

Odpowiadając na pytanie 2 informuję, że obecnie funkcjonują trzy ośrodki produkcji rolniczej utworzone na nieruchomościach wyodrębnionych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, tj.: OPR Dąbki, o powierzchni 274,2 ha, ukierunkowany na produkcję krzewów owocowych i ozdobnych oraz hodowlę zwierzyny łownej i koni ras szlachetnych, OPR Grąblewo, o powierzchni 310,2 ha, ukierunkowany na chów i hodowlę bydła mlecznego i OPR Różanna, o powierzchni 263,0 ha, ukierunkowany na chów i hodowlę bydła mlecznego oraz chów trzody chlewnej. Wszystkie trzy ośrodki produkcji rolniczej funkcjonują na terenie działania Oddziału Terenowego KOWR w Poznaniu.

Z informacji przekazanych przez KOWR wynika, że KOWR jest w trakcie przygotowywania dokumentacji niezbędnej do utworzenia kolejnych dwudziestu ośrodków produkcji rolniczej. Łączna powierzchnia nieruchomości ZWRSP, na których planowane jest utworzenie ośrodków produkcji rolniczej, może wynieść blisko 9 070 ha. Plany obejmują utworzenie ośrodków produkcji rolniczej, ukierunkowanych zarówno na produkcję zwierzęcą, roślinną, jak i mieszaną. Mając jednak na uwadze, że są to szacunki wstępne, docelowa liczba OPR, które mogą powstać w na terenie całego kraju, może ulec zmianie.

Odpowiadając na pytanie nr 3 należy w pierwszej kolejności podkreślić, że KOWR może tworzyć OPR nie tylko na bazie nieruchomości zabudowanych zwracanych przez dzierżawców, którzy nie zgodzili się na wyłączenie z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, ale potencjalnie na każdej nieruchomości zabudowanej, która spełnia wymogi określone w art. 24b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, tj. wraz z innymi składnikami mienia tworzy nierozerwalną, zorganizowaną całość gospodarczą, o powierzchni przekraczającej 50 ha, której podział byłby nieuzasadniony ekonomicznie. Mając na względzie postanowienia art. 24b ust. 1-3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa należy zauważyć, że tworzenie OPR jest procesem czasochłonnym i dwuetapowym. W pierwszej kolejności KOWR obowiązany jest do uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na utworzenie OPR. W zgodzie tej Minister wskazuje działki, na których ma zostać utworzony OPR. Zatem koncepcja utworzenia OPR musi być poprzedzona szczegółowym przeglądem gruntów i obiektów budowlanych, tak aby areał gruntów, ich rozłóg oraz stan obiektów budowlanych umożliwiły przyszłym dzierżawcom prowadzenie racjonalnej działalności rolniczej. Należy również zwrócić uwagę, że zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie zawiera terminu, do którego dany OPR powinien zostać utworzony (zgoda ta jest zatem bezterminowa). Dopiero kolejnym etapem jest przygotowanie i przeprowadzenie przetargu ofert pisemnych albo publicznego przetargu ustnego na dzierżawę OPR.

Należy również podkreślić, że w dniu 17 lipca 2024 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie szczegółowych kryteriów wyboru najkorzystniejszej oferty w przetargu ofert pisemnych i liczby punktów przyznawanych za spełnienie tych kryteriów oraz rodzajów dowodów potwierdzających ich spełnienie (Dz.U. z 2024 r. poz. 972). Rozporządzenie to zostało wydane w ramach upoważnienia zawartego w art. 24b ust. 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zgodnie z którym minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi szczegółowe kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty, liczbę punktów oraz dokumenty jakie należy załączyć do oferty w przetargu ofert pisemnych na dzierżawę ośrodka produkcji rolniczej. Wskazane w rozporządzeniu kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty obejmują: wysokość rocznego czynszu dzierżawnego, doświadczenie w prowadzeniu produkcji rolnej zgodnej z profilem produkcyjnym OPR wskazanym w ogłoszeniu o przetargu, posiadane wykształcenie, zaplecze techniczne oraz współpracę uczestnika przetargu z określonymi podmiotami, takimi jak m.in. uczelnie, instytuty badawcze, szkoły rolnicze czy placówki rolnicze. Wejście w życie ww. rozporządzenia umożliwia wydzierżawianie OPR przez oddziały terenowe KOWR w drodze przetargów ofert pisemnych, w których czynsz nie jest jedynym kryterium wyboru oferty.

Należy przy tym podkreślić, że przy podejmowaniu decyzji o ewentualnym utworzeniu OPR branych jest pod uwagę szereg okoliczności związanych z nieruchomością, która ewentualnie miałaby zostać w ten sposób rozdysponowana. Bezspornym jest, iż do tych okoliczności z pewnością zalicza się możliwość utrzymania ciągłości zatrudnienia oraz w wielu przypadkach utrzymanie produkcji zwierzęcej, w kontekście działalności hodowlanej prowadzonej przez dotychczasowego dzierżawcę. Nie bez znaczenia pozostaje w tym przypadku również zapotrzebowanie na grunty, w tym grunty zabudowane, zgłaszane przez rolników indywidualnych i inne podmioty.

Odpowiadając na pytanie nr 4 należy przede wszystkim wskazać na utrzymujące się duże zapotrzebowanie na grunty rolne na rynku. Pozyskane z tzw. „wyłączeń 30%” z umów dzierżawy użytki rolne miały trafić przede wszystkim na powiększenie gospodarstw rodzinnych. Zainteresowanie gruntami i nieruchomościami

zabudowanymi powracającymi z wygasających umów dzierżawy ze strony rolników indywidualnych cały czas jest bardzo wysokie, co potwierdzają również izby rolnicze. O wydzierżawienie nieruchomości zabudowanych występują do KOWR również jednoosobowe spółki hodowli roślin i zwierząt o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej wyszczególnione w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie wykazu jednoosobowych spółek hodowli roślin uprawnych lub hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej (Dz.U. z 2018 r. poz. 1525, z późn. zm.). Są one uprawnione do wydzierżawienia gruntów w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Dzierżawą gruntów ZWRSP zainteresowane są także spółki zrzeszone w Krajowej Grupie Spożywczej – one również są uprawnione do wydzierżawienia gruntów w trybie bezprzetargowym, na podstawie przywołanych powyżej przepisów. Należy również wskazać, że do KOWR zgłaszają się także instytuty badawcze również zainteresowane doposażeniem w grunty.

Należy podkreślić, że tworzenie OPR stanowi jedną z form gospodarowania mieniem rolnym Skarbu Państwa. Oznacza to tym samym, że w przypadku dużych obszarowo nieruchomości mogą być stosowane równolegle różne formy rozdysponowania gruntów. KOWR, większość przejętych do ponownego rozdysponowania gruntów, przeznacza do wydzierżawienia na rzecz rolników indywidualnych.

Odpowiadając na pytanie nr 5 należy w pierwszej kolejności wskazać, że KOWR (jak i będąca jego poprzedniczką prawną ANR), zawierając umowę dzierżawy przekazuje dzierżawcy nieruchomość do używania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, w celu pobierania przez niego pożytków, natomiast dzierżawca zobowiązany jest do regulowania czynszu dzierżawnego w ustalonej wysokości i wskazanych w umowie terminach oraz ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno-prawnych, związanych z dzierżawioną nieruchomością. W przypadku, jeżeli przedmiotem dzierżawy są również budynki, budowle i urządzenia trwale z nimi związane, dzierżawca zobowiązany jest do ich utrzymania na własny koszt przez okres dzierżawy, w taki sposób aby poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia ,wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. W szczególności dzierżawca jest

zobowiązany do dokonywania konserwacji i remontów części zabudowanej na swój koszt, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania. Ponadto, dzierżawca może ponosić nakłady inwestycyjne polegające na budowie (odbudowie, rozbudowie, nadbudowie) i przebudowie obiektu budowlanego, powiększające jego wartość, po uzyskaniu pisemnej zgody wydzierżawiającego i ustaleniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co powinna określać odrębna umowa. Rozliczenie ponoszonych przez dzierżawcę nakładów inwestycyjnych następuje po zakończeniu okresu obowiązywania umowy dzierżawy. Jeżeli dzierżawcy posiadali zgodę wydzierżawiającego na poniesienie nakładów i zawarta była na tę okoliczność umowa inwestycyjna – rozliczenie ich nastąpi na zasadach określonych w tej umowie. Jeżeli natomiast dzierżawcy ponieśli nakłady bez zgody wydzierżawiającego – rozliczenie ich może nastąpić na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, o ile inwestycja nie jest samowolą budowlaną. Należy przy tym zauważyć, że KOWR nie gromadzi informacji co do zakresu ewentualnych roszczeń dzierżawców mienia ZWRSP, którym umowy dzierżawy wygasły lub wygasną w związku z brakiem zgody na wyłączenie z umów dzierżawy 30% użytków rolnych, dotyczących zwrotu nakładów inwestycyjnych zrealizowanych na przedmiocie dzierżawy (dzierżawionym mieniu ZWRSP).

Odpowiadając na pytanie nr 6 podkreślenia wymaga, że mając na uwadze termin wejścia w życie, tj. 3 grudnia 2011 r., ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, należy uznać, że dzierżawcy już w chwili odmowy przyjęcia propozycji ówczesnej ANR o zmianie umowy dzierżawy, czyli najpóźniej w 2012 r., posiadali pełną świadomość, że w świetle obowiązujących przepisów prawa umowy dzierżawy zakończą się zgodnie z terminem ich obowiązywania, bez możliwości dalszego ich przedłużenia. Tym samym już od tego momentu dzierżawcy powinni mieć na uwadze to, jak w przyszłości ich działania wpłyną na sytuację zatrudnianych przez nich osób. Należy też zauważyć, że od 2012 r. dany dzierżawca, jako pracodawca, miał dostateczny czas na zaplanowanie odpowiednich działań w zakresie realizacji polityki pracowniczej dla dobra swoich pracowników, co zgodnie z prawem należy do jego obowiązków w ramach nawiązanych stosunków pracy.

Dodatkowo należy wskazać, że pismem Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 12 stycznia 2023 r., o znaku: CEN.DGZ.WNZ.4200.13.2022.AZI, przekazane zostały oddziałom terenowym KOWR wytyczne dotyczące procedury przeprowadzania przetargów na utworzenie (dzierżawę) OPR, w tym w odniesieniu do mienia ZWRSP, które obecnie jest przedmiotem umów dzierżawy, które to umowy ze względów formalno-prawnych nie mogą zostać wydłużone, albo które to mienie znajduje się jeszcze w użytkowaniu dotychczasowych dzierżawców. W wytycznych wskazano, że jeżeli dzierżawca/użytkownik wywiązuje się z zobowiązań wynikających z umowy/porozumienia, istnieje możliwość zorganizowania przetargu na wydzierżawienie OPR przed planowanym przejęciem nieruchomości przez KOWR, np. na ok. 12 miesięcy przed tą datą. Przeprowadzenie przetargu na dzierżawę zabudowanej nieruchomości rolnej jeszcze przed wygaśnięciem dotychczasowej umowy dzierżawy, stwarza realną możliwość zachowania ciągłości produkcji zwierzęcej, nawet w sytuacji zmiany podmiotowej po stronie dzierżawcy nieruchomości ZWRSP, na której prowadzona jest ta produkcja, jak również utrzymania miejsc pracy.

Z wyrazami szacunku

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Czesław Siekierski
/podpisano elektronicznie/

Podstawa prawna:

(1) ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 589, z późn. zm.),
(2) ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382),
(3) rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie szczegółowych kryteriów wyboru najkorzystniejszej oferty w przetargu ofert pisemnych i liczby punktów przyznawanych za spełnienie tych kryteriów oraz rodzajów dowodów potwierdzających ich spełnienie (Dz.U. z 2024 r. poz. 972),

(4) rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie wykazu jednoosobowych spółek hodowli roślin uprawnych lub hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej (Dz.U. z 2018 r. poz. 1525, z późn. zm.).