



**MINISTER  
ROLNICTWA I ROZWOJU WSI**

Warszawa, 14 lipca 2022 r.

Znak sprawy: DNI.mr.073.99.2022

Telefon: 226231429

E-mail: Leszek.Juszczak@minrol.gov.pl

**Pan Wiktor Szmulewicz  
Prezes Krajowej Rady Izb Rolniczych  
ul. Przyszłości 5, Parzniew  
05-804 Pruszków**

**e-mail: sekretariat@krir.pl**

**Dotyczy: postulatów zgłoszonych podczas XII posiedzenia Krajowej Rady Izb Rolniczych VI kadencji.**

Szanowny Panie Prezesie,

odpowiadając na pismo z dnia 9 czerwca 2022 r. zawierające postulaty zgłoszone podczas XII posiedzenia Krajowej Rady Izb Rolniczych VI kadencji dotyczące organizowania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (powoływany dalej jako „KOWR”), przetargów na rozdysponowanie nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (powoływanego dalej jako „ZWRSP”), w formie przetargów ograniczonych ofertowych zamiast przetargów licytacyjnych oraz zmiany sposobu naliczania czynszu dzierżawnego według średniej ceny skupu pszenicy za 11 kwartałów poprzedzających termin płatności, uprzejmie informuję, co następuje.

W pierwszym rządzie podkreślenia wymaga, że KOWR gospodaruje nieruchomościami ZWRSP w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 514, z późn. zm.).

**Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi**  
ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa  
telefon: +48 22 250 01 18, e-mail: kancelaria@minrol.gov.pl  
[www.gov.pl/rolnictwo](http://www.gov.pl/rolnictwo)

Podstawowym sposobem zagospodarowania ww. nieruchomości jest dzierżawa albo sprzedaż nieruchomości. Tryb dzierżawy nieruchomości ZWRSP reguluje szczegółowo rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. 2021 r. poz. 1944), a sprzedaży nieruchomości rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z 2021 r. poz. 2092). Wobec wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2022 r. poz. 507), dzierżawa nieruchomości stała się główną formą rozdysponowania gruntów rolnych wchodzących w skład ZWRSP.

Postulat obligatoryjnego organizowania przez KOWR przetargów ofertowych na sprzedaż i dzierżawę nieruchomości ZWRSP był wielokrotnie podnoszony przez organizacje społeczno-zawodowe rolników. W niektórych rejonach kraju rolnicy są nade wszystko zainteresowani dzierżawą po przeprowadzonym przetargu ograniczonym ofert pisemnych. Dotychczasowa praktyka wskazuje jednak, że przetargi licytacyjne umożliwiają rolnikom szybsze wejście w posiadanie nieruchomości i rozpoczęcie prac agrotechnicznych. Należy podkreślić, że średni czas do zawarcia umowy dzierżawy po przetargu licytacyjnym to 21 dni, natomiast po przetargu ofertowym to 100 dni (termin ten liczony jest od otwarcia ofert). Przy czym po przetargu licytacyjnym skrócenie czasu niezbędnego do zawarcia umowy jest uzależnione tylko od ustalonego w drodze przetargu kandydata na dzierżawcę, tj. od terminu złożenia przez niego zabezpieczeń płatności czynszu dzierżawnego. Pismem z dnia 8 kwietnia 2022 r. Dyrektor Generalny KOWR zezwolił na zawieranie przez dyrektorów oddziałów terenowych KOWR umów dzierżawy z kandydatami na dzierżawców niezwłocznie po zakończeniu procedury przetargowej, mając na uwadze okres rozpoczęcia prac polowych, jak również okres składania wniosków o przyznanie płatności w ramach systemów wsparcia bezpośredniego, gdzie przyznanie płatności uwarunkowane jest posiadaniem przez rolnika na dzień 31 maja tytułu prawnego do tych gruntów, z możliwością wydłużenia terminów składania zabezpieczeń przez dzierżawców nieruchomości.

Z kolei długi termin niezbędny do zawarcia umowy dzierżawy po przetargu ofertowym wynika zarówno z konieczności wnikliwej oceny ofert, jak i niejednokrotnie wzywania do złożenia wyjaśnień, a także z czasu niezbędnego do analizy składanych zastrzeżeń na niedopuszczenie do przetargu, czy też na rozstrzygnięcie przetargu, a przede wszystkim z czasu niezbędnego na rozpatrzenie zastrzeżeń. Jeśli chodzi o przetargi ofertowe, z uwagi na to, że ocena ofert odbywa się w części niejawnej przetargu, zazwyczaj składane są zastrzeżenia na czynności przetargowe w nich przeprowadzone. W sytuacji, gdy kandydat na dzierżawcę ustalony jest w drodze licytacji, wynik przetargu jest znany wszystkim uczestnikom i nie budzi tylu zastrzeżeń. W odróżnieniu od przetargów licytacyjnych procedura przetargowa ofert pisemnych jest znacznie bardziej czasochłonna i pracochłonna, dlatego też do obsługi tych przetargów zaangażowana jest większość pracowników merytorycznych danego oddziału terenowego KOWR.

Podkreślenia wymaga, że wybór rodzaju przetargu jest dokonywany w oparciu o ustalenia ze środowiskiem rolniczym. Ostateczną decyzję o wyborze formy przetargu podejmuje dyrektor oddziału terenowego KOWR, posilkując się ustaleniami zawartymi z radą społeczną działającą przy każdym oddziale terenowym KOWR oraz wnioskami zainteresowanych osób. Główną przesłanką, choć nie bezwzględną, decydującą o wyborze pomiędzy przetargiem licytacyjnym a ofertowym, są opinie środowiska rolniczego. Należy mieć na względzie, iż przetargi licytacyjne są organizowane w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych, co do których występuje mniejsze zainteresowanie rolników. Oddziały terenowe KOWR wskazują, iż część przetargów licytacyjnych jest organizowana w odpowiedzi na wnioski samych rolników. Nie bez znaczenia pozostaje, jak wskazano powyżej, że organizowanie przetargów ustnych wpływa na szybsze wydzierżawianie nieruchomości, co nie jest obojętne z punktu widzenia terminów agrotechnicznych. Wiadomym bowiem jest, że terminy te są bardzo wymagające dla przeprowadzenia z powodzeniem określonych prac i zabiegów rolniczych. Wypada również ponownie podkreślić, iż średni czas rozdysponowania nieruchomości w drodze przetargu ofertowego jest odpowiednio dłuższy od licytacyjnego, co często wpływa na możliwość ubiegania się nowych dzierżawców o płatności bezpośrednio w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Odnosząc się do postulatu zmiany sposobu naliczania czynszu dzierżawnego, który, według propozycji Krajowej Rady Izb Rolniczych, powinien być naliczany według średniej ceny skupu pszenicy za 11 kwartałów poprzedzających termin płatności, na wzór

naliczania podatku rolnego, należy zwrócić uwagę na kilka istotnych kwestii. Podatek rolny nakładany na gospodarstwa rolne na podstawie ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333), jest generalnie jedyną należnością podatkową obciążającą gospodarstwa rolne. Podstawa opodatkowania w tym podatku jest uzależniona od powierzchni danej nieruchomości, a konkretnie oparta jest na umownej jednostce, którą jest hektar przeliczeniowy. Podatkowi rolnemu podlegają użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza i nie ma wpływu na to dochodowość, położenie, a nawet powierzchnia gospodarstwa. W podatku rolnym posłużono się stawkami kwotowymi, które mają złożoną strukturę i biorąc pod uwagę relację między przychodem normatywnym a rzeczywistym, stawki nabierają charakteru regresywnego. Oznacza to, że udział podatku rolnego w przychodach maleje wraz ze wzrostem faktycznego przychodu podatnika.

Z kolei czynsz dzierżawny w świetle ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jest przychodem z gospodarowania mieniem. Wysokość czynszu dzierżawnego określa się w umowie dzierżawy. Uiszczanie czynszu dzierżawnego należy do obowiązków dzierżawcy nieruchomości rolnych. Czynsz dzierżawny pobiera się od użytków rolnych z odniesieniem do jednostki przeliczeniowej, jaką jest hektar fizycznej powierzchni, budynków, budowli i urządzeń, obiektu stawowego typu pstrągowego, obiektu stawowego typu karpiego, plantacji wieloletnich. Zgodnie z art. 39a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa czynsz dzierżawny ustala się w umowie jako sumę pieniężną albo jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy. Czynsz ten jest płatny za półrocze roku kalendarzowego z dołu. Należność z tytułu czynszu określonego w umowie jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy ustala się na podstawie średniej krajowej ceny pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającym termin płatności czynszu. Średnią krajową cenę skupu pszenicy ustala się na podstawie obwieszczeń Prezesa GUS, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w terminie 20 dni po upływie każdego półrocza kalendarzowego.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w drodze rozporządzenia z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. z 2022 r. poz. 433), wyznaczył metodę ustalenia kwoty czynszu, która zależy od potencjału produkcyjnego przedmiotu dzierżawy, wartości księgowej budynków i budowli oraz charakteru możliwej

do prowadzenia działalności gospodarczej. Zatem istotnymi czynnikami wpływającymi na wysokość czynszu dzierżawnego jest klasa gruntów i ich potencjał gospodarczy oraz środki trwałe. Czynsz dzierżawny jest wypadkową potencjału gospodarczego nieruchomości. Można wręcz powiedzieć, że stanowi udział właściciela nieruchomości w przychodach uzyskiwanych przez dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy. Stąd też sposób wyliczania czynszu dzierżawnego w odniesieniu do średniej ceny skupu pszenicy w danym półroczu podawanej przez GUS jest odpowiedni do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa dzierżawy i odpowiedni do cen skupu kształtujących się na rynku. W swoich założeniach ustawodawca przyjął, że średnia cena pszenicy właśnie za dane półrocze jest wielkością, która obiektywnie odzwierciedla relacje kosztów produkcji rolniczej do zysków. Dodatkowo należy wskazać, że przy przyjęciu metodologii proponowanej przez Krajową Radę Izb Rolniczych byłoby korzystne przy założeniu ciągłego wzrostu cen, w razie spadku cen pszenicy w krótkim czasie i tak do podstawy czynszu liczone byłyby wartości z okresu poprzedzającego (11 kwartałów wstecz), gdy cena pszenicy była wyższa, a więc byłoby w takiej sytuacji niekorzystne dzierżawców. Wymagałoby to również zmiany założeń do statystyki prowadzonej przez GUS, tj. zbierania i przetwarzania danych co do cen pszenicy w innym ujęciu, niż na potrzeby dotychczasowe. Zmiana zasad mogłaby zasadniczo wpłynąć na obniżenie przychodów z gospodarowania mieniem ZWRSP. Dodatkowo postulowana zmiana podstawy naliczania czynszu musiałaby prowadzić w rezultacie do daleko idących zmian systemowych poprzez zmianę ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w odniesieniu do przepisu art. 39a oraz przepisów Rozdziału 4 Gospodarka finansowa. W oparciu o wpływy z rozdysonowania mienia ZWRSP budowany jest plan finansowy na rok obrachunkowy z projekcją wpływów na kolejne 2 lata. Zmiana ustawy automatycznie pociągałaby zmianę 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, jako przepisu wykonawczego do ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Względy te przemawiają zatem za brakiem uzasadnienia dla przejścia na inny sposób naliczania czynszu dzierżawnego.

Z poważaniem

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi  
Rafał Romanowski  
sekretarz stanu  
/podpisano elektronicznie/

**Podstawa prawna:**

- (1) ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 514, z późn. zm.);
- (2) ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2022 r. poz. 507);
- (3) ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333);
- (4) rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. 2021 r. poz. 1944);
- (5) rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z 2021 r. poz. 2092);
- (6) rozporządzenie 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 433).

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	2546715.8339681.5415239
Nazwa dokumentu	22-07-07 DNI.mr.073.99.2022 do KRIR postulaty odp.pdf
Tytuł dokumentu	22-07-07 DNI.mr.073.99.2022 do KRIR postulaty odp
Sygnatura dokumentu	DNI.mr.073.99.2022
Data dokumentu	2022-07-14 14:53:42
Skrót dokumentu	A7C9C76BF52292F5A7D830240068A23BECA6A9 A1
Wersja dokumentu	1.29
Data podpisu	2022-07-14
Podpisane przez	Rafał Romanowski; MRiRW sekretarz stanu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego karta
	EZD 3.106.7.7.
Data wydruku:	2022-07-14 15:14:55
Autor wydruku:	Juszczak Leszek

**Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:**

Identyfikator dokumentu	2546715.8389322.5415617
Nazwa dokumentu	22-07-07 DNI.mr.073.99.2022 do KRIR postulatory odp podp.pdf
Tytuł dokumentu	
Sygnatura dokumentu	
Data dokumentu	
Skrót dokumentu	D0751505D469CF655B023BF7A81BC02DDEC14F61
Wersja dokumentu	1.0

EZD 3.106.7.7.

Data wydruku: 2022-07-15

Autor wydruku: Hulak Tomasz w zastępstwie za Celary Bartłomiej (specjalista)