



**Pan Wiktor Szmulewicz**  
Prezes Krajowej Rady Izb Rolniczych

**Uwagi Zarządu DIR**  
**do rządowego projektu z 21.11.2018r.dot. ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu**  
**ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw**

Opiniowany projekt jest kolejną propozycją nowelizacji ustawy, wprowadzając kilkadziesiąt zmian do ustawy, która tak naprawdę ma tylko kilkanaście artykułów. Nie ma praktycznie przepisu, który by nie był przedmiotem proponowanych zmian. Proponowane przepisy są na tyle szczegółowe, że zachodzi obawa o nie objęcie nimi wszystkich możliwych przypadków, z jakimi będziemy mieli do czynienia przy jej stosowaniu. Co jeszcze istotne, nowe regulacje są na tyle obszerne, zawierają wiele odnośników, że duży problem z ich zrozumieniem, a przede wszystkim stosowaniem będą mieli ci, do których w pierwszej kolejności ta ustawa jest kierowana – czyli do rolników. Projekt eliminuje kontrolę sądową przy wyrażaniu zgody na zbycie, obciążenie nieruchomości rolnej przed upływem 5 lat, wrzucając to do – i tak już dużych i licznych - kompetencji Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wypychając tym samym nabywców w ramiona urzędników. Wątpliwości jest jeszcze bardzo dużo. Poniżej szczegóły (według numerów artykułów, które zostaną zmienione w wyniku nowelizacji):

**art. 1a pkt 1**

Zwiększono katalog nieruchomości wyłączonych z pod działania ustawy UKUR. Umożliwione zostanie swobodne zbywanie nieruchomości rolnych nabytych z ZWRSP przez najemców domów, lokali mieszkalnych i budynków gospodarczych, stanowiących tzw. „grunty niezbędne”, ogródki przydomowe, a także gruntów położonych w granicach administracyjnych miast oraz nieruchomości rolnych stanowiących stawy rybne. **Proponowane zmiany, wraz ze złagodzeniem rygorów ustawy w odniesieniu do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha (art. 2a ust 1a projektu) należy zaopiniować pozytywnie.**

**Proponujemy rozważyć rozszerzenie tego katalogu poprzez dopisanie możliwości swobodnego nabycia:**

- 1. nieruchomości zabudowanych o powierzchni do 2 ha;**
- 2. nieruchomości zabytkowych.**

**art. 1a pkt 2**

Wprowadzone zmiany należy uznać za dobre, eliminują dotychczasowe problemy związane ze zniesieniem współwłasności. Zgodnie z projektowanym art. 1a pkt 2 UKUR przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie będą miały zastosowania nie tylko do nieruchomości rolnych wymienionych w pkt 1 tego przepisu, ale także do udziałów we współwłasności tych nieruchomości, co również ułatwi ich nabycie.



## DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

---

### **art. 2a ust. 4 pkt 1**

Zrezygnowano z konieczności dawania przez nabywcę nieruchomości rolnej rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej na rzecz zobowiązania się przez niego do prowadzenia działalności rolniczej na nabywanej nieruchomości oraz uzyskania pozytywnej opinii właściwego wojewódzkiego ośrodka doradztwa rolniczego.

### **art. 2a ust. 4a-4f**

Sama deklaracja, że ktoś jest zainteresowany nabyciem nieruchomości rolnej za cenę podaną w ogłoszeniu, nie chroni sprzedającego przed negatywnymi skutkami, w sytuacji kiedy zainteresowany np. nie będzie miał środków finansowych, lub będzie uparczywie unikał finalizacji sprzedaży. Jest co prawda zapis w ust. 4 e i 4 f, o naprawieniu szkody przez to, że podmiot udzielający odpowiedź bądź zbywca liczył na zawarcie umowy, ale będzie to mało skuteczne. Aby pociągnąć nielojalnego kontrahenta do odpowiedzialności odszkodowawczej trzeba będzie wykazać typowe jej przesłanki, tj. poniesioną podczas tego postępowania szkodę, winę kontrahenta oraz związek między jego zawinionym działaniem a poniesioną szkodą. Chodzi tu przede wszystkim o obowiązek przywrócenia stanu majątkowego, w jakim znajdowała się strona poszkodowana przed rozpoczęciem postępowania. Może to być trudne do wykazania, a poza tym nie wszystkim będzie chciało się wchodzić na drogę sądową. O wiele bardziej skuteczne byłoby stosowanie sankcji finansowych w postaci procentu od wartości nieruchomości, np. 10%.

Ponadto duże zastrzeżenia budzi sformułowanie ust 4d pkt 4) - przekazanie przez KOWR zainteresowanemu odpowiedzi na ogłoszenie o zamiarze sprzedaży nieruchomości „niezwłocznie” – co to znaczy niezwłocznie? Już dzisiaj wiemy, że termin 30 dni na wydanie decyzji przez KOWR zamienia się w pół roku, a co dopiero „niezwłocznie”...

**Należy doprecyzować, że nastąpi to niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni**

### **art. 2a ust. 4g**

Zawężenie możliwości wystąpienia do KOWR przez zbywcę o wyrażenie zgody na sprzedaż na rzecz innego podmiotu niż uprawniony z ustawy do 6 miesięcy jest zbyt krótki. Wykazanie przez zbywcę, że uprawniony do nabycia na podstawie art 2a ust 4d wprawdzie złożył oświadczenie o nabyciu nieruchomości, ale unika zawarcia umowy może być niemożliwe do udowodnienia przez zbywcę w tak krótkim okresie. Należy domniemać, że dopiero po wykazaniu szkody zbywcy, KOWR będzie przyjmował, że osoba która złożyła oświadczenie odstąpiła od nabycia. Jak opisano to w akapicie dotyczącym **art. 2a ust. 4a-4 f** **będzie się to wiązało z postępowaniem sądowym, które nie zakończy się w ciągu 6 miesięcy.**

### **art. 2a ust. 6d**

Przypadki, w których KOWR nie będzie zobowiązany, na żądanie sprzedającego, nabyc nieruchomości w zasadzie wykluczają możliwość takiego żądania w przypadku odmowy udzielenia zgody na nabycie. Z treści art. 2a ust 6d wynika bowiem, że takie żądanie **nie będzie możliwe w przypadku** jeżeli odmowa wyrażenia zgody nastąpi w sytuacji gdy: nie zostanie wykazany brak możliwości sprzedaży nieruchomości podmiotom uprzywilejowanym wg. UKUR i w wyniku nabycia dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych oraz we wszystkich innych przypadkach wskazanych w projekcie ustawy – począwszy od art. 2a ust 4 pkt 2 do 5 (osoby chcące utworzyć gospodarstwo rolne, chcące



## DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

---

powiększyć gospodarstwo rolne, uczelni publicznej, państwowej lub samorządowej osoby prawnej...). **Takie uregulowania po raz kolejny dają jednostronne, władcze i dowolne uprawnienia KOWR.**

*Jednocześnie zwracamy uwagę na niespójność pomiędzy uzasadnieniem a projektem aktu. W uzasadnieniu projektodawca wskazuje, że przepis art. 2a ust 6d pkt 1) zakłada, że KOWR nabędzie nieruchomość rolną w przypadku, gdy nabywca nieruchomości rolnej nie uzyska pozytywnej opinii właściwego ze względu na położenie nieruchomości rolnej wojewódzkiego ośrodka doradztwa rolniczego, dotyczącej zamierzonej działalności rolniczej (art. 2a ust 4) Tymczasem w projekcie ustawy zapisano, że KOWR nie będzie zobowiązany, na żądanie sprzedającego, nabyć nieruchomości w przypadku nie zostanie wykazany brak możliwości sprzedaży nieruchomości podmiotom uprzywilejowanym wg. UKUR lub w wyniku nabycia dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych.*

### **art. 2b ust. 3**

Zastąpienie zgody sądu powszechnego na zgodę urzędnika – zdanie się na łaskę bądź niełaskę Dyrektora Generalnego KOWR. **Pojęcie ważnego interesu nabywcy nieruchomości rolnej lub interesu publicznego jest bardzo ogólne, co daje dowolność KOWR w podejmowaniu decyzji.**

### **art. 3 ust. 9a, art. 3a ust 3a, art. 4 ust 4a**

Ustawodawca zablokował stronom transakcji wycofanie się z umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, w sytuacji gdy objęta jest ona prawem pierwokupu. Jest to niebezpieczne rozwiązanie dla stron takiej transakcji, gdyż wystarczy, że któraś nie spełni umówionych warunków, druga już nie może od umowy odstąpić, niezależnie od tego, jak bardzo taka umowa byłaby dla niej niekorzystna. Można sobie wyobrazić taką sytuację: strony zawarły umowę warunkową sprzedaży, nikt z uprawnionych nie złożył oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, ale okazało się, że sprzedający nie spełnił pewnych określonych w umowie warunków, dla których kupujący nabywa nieruchomość. Od takiej umowy nie ma już odwrotu.

**Ustawodawca daje możliwość wycofania się z transakcji (bez rygoru nieważności) jedynie w sytuacji gdy Krajowy Ośrodek wyrazi na to zgodę. Jest to kolejne niedookreślone, bardzo szerokie uprawnienie nadane urzędnikom, którzy będą wydawali taką zgodę wg. własnego uznania. Po raz kolejny ustawodawca daje jednostronne, władcze i dowolne uprawnienia KOWR.**

### **art. 4 ust. 4 pkt 1**

Kolejne ograniczenie dla rolników indywidualnych. Do tej pory KOWR nie mógł stosować prawa nabycia do nieruchomości nabytej przez rolnika indywidualnego, niezależnie gdzie mieszkał. Po zmianach wyłączenie prawa nabycia przez KOWR będzie dotyczyło tylko rolników indywidualnych, którzy nabyli nieruchomość w gminie stanowiącej miejsce ich zamieszkania lub gminie sąsiedniej. Czemu takie ograniczenie ma służyć – nie wiadomo. **Wnoskujemy o pozostawienie dotychczasowego brzmienia przepisu art. 4 ust 4 pkt 1.**

### **art. 4 ust. 4a**

Brak określenia jednoznacznego terminu pomiędzy nabyciem nieruchomości rolnej do czasu upływu terminu do złożenia oświadczenia o jej nabyciu. Pytanie jak będzie liczony termin



## DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

od zasiedzenia nieruchomości czy dziedziczenia. Dziedziczenie np. zachodzi w dniu śmierci spadkodawcy, tj. w dniu otwarcia spadku. Postanowienie sądu o stwierdzeniu nabyciu spadku czy notarialne poświadczenie dziedziczenie ma charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny. Chwilą nabycia nieruchomości rolnej jest więc dzień śmierci spadkodawcy, a nie dzień orzeczenia sądu lub podpisanie aktu notarialnego. Odstęp czasowy pomiędzy śmiercią spadkodawcy, a załatwieniem formalności spadkowych może być wieloletni. Który więc termin jest dla spadkobiercy wiążący, skoro w dniu śmierci spadkodawcy może on nawet nie wiedzieć, że jest spadkobiercą nieruchomości rolnej.

### **art. 7 ust. 1 i ust. 5a**

Do tej pory było, że dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, **poświadczone przez wójta** (burmistrza, prezydenta miasta). Ustawodawca chce teraz usunąć poświadczenie prowadzenia gospodarstwa przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) **zastępując je oświadczeniem samego zainteresowanego**. Trudno będzie zweryfikować treść takiego oświadczenia, nie mówiąc już o tym, jak zweryfikować posiadanie kiedyś tam nieruchomości rolnej w gminie, w której mieszkało się poprzednio, co wpływa na status rolnika indywidualnego (**art. 6 ust. 1a**). Z pewnością może dochodzić w tym zakresie do nadużyć. Co prawda jest przewidziana odpowiedzialność karna za składanie fałszywego oświadczenia, ale kto i kiedy to zweryfikuje...

### **art. 9 ust 3**

W przypadku nie wykonania przez nabywcę nieruchomości rolnych zobowiązań wynikających z ustawy UKUR (m.in. nie podjęcia lub zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej itd.) KOWR może wystąpić do Sądu z o nabycie nieruchomości tej nieruchomości przez Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.

#### **Proponujemy aby treść zmienić w następujący sposób:**

„Krajowy Ośrodek może wystąpić do sądu o nabycie własności tej nieruchomości przez Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą ceny odpowiadającej jej **aktualnej** wartości rynkowej określonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami”

### **Zmiany w ustawie z dnia 19.10.1991r. gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (UognrSP)**

#### **Art. 24 ust 1 pkt 3)**

Dotychczasowa treść tego przepisu umożliwiała KOWR wniesienia mienia lub jego części do jednoosobowych spółek hodowli roślin uprawnych lub hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej, w których prawa z udziałów albo akcji wykonuje Krajowy Ośrodek lub innej spółki prawa handlowego, w której Skarb Państwa lub instytut badawczy posiada większość udziałów lub akcji. Obecnie wprowadza się bardzo szeroki zapis, że KOWR gospodaruje mieniem w drodze wniesienia mienia lub jego części do spółki prawa handlowego.



## DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

---

Czemu ma służyć taki zapis? Czy KOWR oprócz swoich ustawowych zadań dotyczących Rolnictwa będzie prowadził działalność gospodarczą jako udziałowiec w spółkach? Kto będzie sprawował nadzór nad mieniem wniesionym do spółek?

### art. 24b

**Wprowadza się nowe rozwiązanie, polegające na tworzeniu tzw. „ośrodków produkcji rolnej”, które będą miały powierzchnię przekraczającą 300 ha.** Brak uregulowań, na jakiej zasadzie KOWR będzie typował i tworzył takie ośrodki. Z treści przepisu wynika, że będzie to indywidualna decyzja Dyrektora Generalnego. **Takie uregulowania po raz kolejny dają jednostronne, władcze i dowolne uprawnienia KOWR, bez żadnej kontroli ze strony środowisk rolniczych.**

Wątpliwości budzą również zapisy ust 3, który zakłada, że wydzierżawić w przetargu „ośrodki produkcji rolnej” będą mogły podmioty (fizyczne i prawne), które co najmniej przez okres 10 lat nieprzerwanie prowadziły gospodarstwo rolne o powierzchni co najmniej 100 ha. Wynika z tego, że będą to nieruchomości niedostępne dla rolników indywidualnych, a na pewno dostęp do takich nieruchomości będzie dla nich utrudniony.

**Ponadto zastrzeżenia budzi sposób w jaki podmioty chcące wziąć udział w przetargu na ośrodki produkcji rolnej będą miały udokumentować 10 letni okres prowadzenia gospodarstwa o pow. co najmniej 100 ha oraz jak wykażą, że dają rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej.** Brak konsekwencji projektodawcy, ponieważ w projekcie UKUR rękojmię zastąpił pozytywną opinię ośrodka doradztwa rolniczego, a tu pozostawił to bez zmian.

### art. 32a ust. 1 i 2

Wprowadzone zapisy, że KOWR może nabywać **odpłatnie albo nieodpłatnie nieruchomości lub ich części oraz przedsiębiorstwa lub zorganizowane części przedsiębiorstw** w rozumieniu Kodeksu cywilnego na własność Skarbu Państwa, jeżeli wymaga tego realizacja zadań określonych w ustawie, budzą wątpliwości. W uzasadnieniu podaje się, iż „*zdarzają się sytuacje, że właściciele nieruchomości gotowi są oddać je za darmo. Dotyczy to w szczególności osób w trudnej sytuacji życiowej, które często nie mogą liczyć na pomoc osób bliskich przy prowadzeniu gospodarstw rolnych, a z różnych względów zbycie takich nieruchomości (odpłatnie lub nieodpłatnie) na rzecz osób trzecich nie jest zasadne*” Wskazano również, że nabycie nieruchomości przez KOWR w tych przypadkach zwolnione będzie z podatku. Takie zapisy, mogą prowadzić do nadużyć, tym bardziej że nie będą one podlegały żadnej kontroli społecznej. Trudno sobie wyobrazić, że podmioty dobrowolnie będą chciały przekazać nieruchomość nieodpłatnie na rzecz SP.

### art. 39 ust 2 pkt 7

**Brak ochrony dzierżawców, którym zabiera się i przekazuje w trwały zarząd:**

1. Nieruchomości przeznaczone na drogi krajowe które stają się nieodpłatnie, z mocy prawa, przedmiotem trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad
2. Nieruchomości objęte decyzją o:
  - 1) zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego



## DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

- (Dz. U. Nr 42, poz. 340 i Nr 161, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 951) wydanym na rzecz podmiotu, o którym mowa w art. 28 ust. 1 tej ustawy;
- 2) pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych wydaną na rzecz regionalnego zarządu gospodarki wodnej lub urzędu morskigo.

Projekt zmian zakłada, że KOWR może im wydzierżawić bez przetargu inne nieruchomości. W przypadku, kiedy wyłącza się dzierżawcom grunty na cele inne niż rolnicze, np. pod strefy ekonomiczne, jest wymagana zgoda dzierżawcy i w takich przypadkach dzierżawcy też mogą wydzierżawić w drodze bezprzetargowej inne grunty z Zasobu WRSP.

**Konieczne jest wprowadzenie przepisów, które zakładałyby, że dzierżawcy, którym zabrano grunty na pozostałe cele publiczne (np. pod budowę i utrzymywanie urzędzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urzędzeń służących ochronie środowiska, zakładanie i utrzymywanie cmentarzy, ustanawianie miejsc pamięci narodowej) otrzymają w drodze bezprzetargowej inne grunty od KOWR.**

### **art. 46 ust 3 i 4**

Wprowadza się bardzo szerokie uprawnienie dla KOWR, który ma nie tylko zaspokajać potrzeby mieszkaniowe najemców w budynkach i lokalach z Zasobu, ale również ma zaspokajać potrzeby mieszkaniowe ludności. W tym celu Krajowy Ośrodek może nabywać nieruchomości, w tym lokale i budynki mieszkalne stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności lub realizować inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Nabyte lub wybudowane lokale i budynki mieszkalne wejdą w skład Zasobu i będą mogły być mogą być sprzedawane albo wynajmowane osobom fizycznym.

Jak czytamy w uzasadnieniu powyższe przepisy mają umożliwić KOWR samodzielne realizowanie tzw. inwestycji mieszkaniowych, w celu poprawy warunków mieszkalnych zwłaszcza w mniejszych miejscowościach. Dotychczasowe brzmienie art. 46 umożliwiałoby Krajowemu ośrodkowi nabywać lub budować lokale, aby tam przesiedlać lokatorów z obiektów zabytkowych z Zasobu, lub takich których stan techniczny zagrażał ich życiu. Rozszerzenie tego zapisu do potrzeb lokalowych ludności budzi szereg wątpliwości, ponieważ KOWR ma problem ze sprawnym zagospodarowaniem gruntów rolnych i obiektów budowlanych, które już są w jego zasobie. Nadanie dodatkowych uprawnień w postaci najmu mieszkań na zasadach wolnorynkowych wprowadzi dodatkowy chaos i może spowodować, że Krajowy Ośrodek przestanie realizować swoje podstawowe zadanie tj. tworzenie oraz poprawa struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych, tworzenie warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i restrukturyzacja oraz prywatyzacja mienia Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolnicze.

### **Ponadto Zarząd Dolnośląskiej Izby Rolniczej wnioskuje:**

1. O wprowadzenie do ustawy o kształtowanie ustroju rolnego możliwości nabycia nieruchomości rolnych, **bez konieczności uzyskiwania zgody KOWR**, przez tzw. *młodych rolników*, **tj. osoby, które nie spełniają jedynie wymogu dotyczącego 5-letniego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego**, określonego w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, **w przypadku gdy osoby te w dniu**



## DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

---

**nabycia nieruchomości mają nie więcej niż 40 lat**, t.j. osoby które w dniu nabycia nieruchomości nie ukończyły 41 lat. Zaproponowana zasada pozwoli na zachowanie jednolitej praktyki procedowania stosowanej przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Programie Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020, adresowanym do młodych rolników oraz w KOWR.

Wprowadzenie proponowanych zmian do ustawy UKUR spowoduje, że jej przepisy będą spójne z obowiązującymi przepisami ustawy z dn. 19.10.1991r UognrSP. Zgodnie z art. 29 ust. 3bb pkt. 1) UognrSP w przetargach ograniczonych dla rolników indywidualnych (w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego) mogą uczestniczyć również osoby, które nie spełniają jedynie wymogu dotyczącego 5-letniego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego w przypadku gdy osoby te w dniu ogłoszenia wykazu nieruchomości Zasobu przeznaczonych do sprzedaży/dzierżawy mają nie więcej niż 40 lat.

- 2. Aby w projekcie ustawy UognrSP wprowadzić zapisy, że wyłączenie gruntów z umowy dzierżawy, przeznaczonych dla rolników indywidualnych, następowало po wyłonieniu dzierżawcy w procedurze przetargowej, z zastrzeżeniem, że wyłączenie to nastąpi po zbiorach plodów rolnych przez dzierżawcę w danym roku.** Z naszego wieloletniego doświadczenia wynika, że procedury przetargowe w KOWR są bardzo rozciągnięte w czasie (średnio pół roku), w związku z czym, dzierżawcy wyłonieni w takich przetargach tracą możliwość zagospodarowania gruntów, uzyskania plonów i uzyskania dopłat. Co więcej, grunty - zanim nie zakończy się procedura przetargowa w KOWR- leżą niezagospodarowane. W efekcie obecnie obowiązujących rozwiązań, przed rolniczym zagospodarowaniem takich gruntów niezbędne jest przeprowadzenie wielu zabiegów mechanicznych, agrotechnicznych oraz chemicznych. Proces ten jest nie tylko kosztowny, ale jest również rozłożony w czasie. Rolnicy, którzy wydzierżawiają z Zasobu WRSP uprzednio odłogowane nieruchomości (z uwagi na długotrwałe procedury przetargowe), oprócz kosztów związanych z przywróceniem gruntu do użytkowania rolniczego, ponoszą od dnia zawarcia umowy dzierżawy również opłaty związane z czynszem dzierżawnym i zobowiązaniami publiczno - prawnymi (podatek rolny, leśny, opłaty melioracyjne). Jak słusznie zauważają rolnicy przez okres co najmniej 2-3 lat dzierżawa takich gruntów nie przynosi im pożytków, a jedynie generuje koszty. Zaproponowane przez nas rozwiązania ustawowe zapobiegą odłogowaniu gruntów, w nader często występującej sytuacji niewydolności KOWR z organizacją przetargów.

- 3. O zmianę art. 31 ust 2 UognrSP, poprzez wydłużenie okresu spłaty należności rat za wykup nieruchomości z 15 do 25 lat.** Postulujemy również, aby wydłużony termin spłaty rat z tytułu zakupu nieruchomości od ANR/KOWR mógł być zastosowany do umów zawartych w latach ubiegłych, o ile z takim wnioskiem wystąpi nabywca nieruchomości i przedłoży on KOWR zabezpieczenie spłaty należności.

W obecnym brzmieniu art. 31 ust 2 przywołanej ustawy zakłada, że Krajowy Ośrodek może rozłożyć spłatę należności na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości nabywca nieruchomości wpłacił co najmniej 10% jej ceny i przedłożył zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności. Do naszej Izby coraz liczniej zgłaszają się rolnicy, którzy w latach ubiegłych nabyli nieruchomości od ANR/KOWR. Ustalona wówczas cena sprzedaży z Zasobu WRSP, czy to w drodze przetargowej, czy też w ramach pierwszeństwa w nabyciu niejednokrotnie była bardzo



## DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

wysoka. W związku z tym, że prowadzenie działalności rolniczej jest zależne od wielu czynników, w tym od warunków pogodowych i cen skupu produktów rolnych coraz częściej rolnicy mają problemy ze spłatą należności wobec KOWR z tytułu wykupu nieruchomości.

4. **O zmianę art. 40 ust 2 UogrnSP, poprzez obligatoryjne zwolnienie dzierżawcy z opłat czynszowych okresie pierwszych 3 lat dzierżawy użytków rolnych odlogowanych co najmniej przez okres jednego roku przed dniem zawarcia umowy dzierżawy.**

Przepis art. 40 ust 2 w obecnym brzmieniu zakłada, że KOWR może, a nie musi zwolnić dzierżawcę z opłat czynszowych. Decyzja czy zastosować zwolnienie z czynszu czy też nie, jest dowolną decyzją dyrektora Oddziału. Jak pokazuje praktyka nagminnie występują przypadki, kiedy KOWR pomimo tego, że w wykazach nieruchomości do dzierżawy informuje, że nieruchomości są np. „*nieużytkowane rolniczo, porośnięte wysoką trawą i chwastami*”, lub „*nieruchomość w całości nieużytkowana, porośnięta chwastami*” nie zamieszcza informacji o zwolnieniu z czynszu dzierżawnego. Zdaniem Zarządu Dolnośląskiej Izby Rolniczej, unikanie stosowania przepisów art. 40 ust 2 ustawy, kłóci się z aktualną polityką rolnej przyjętą przez rząd Polski, który nastawiony jest na wspieranie gospodarstw rodzinnych. Dlatego wnioskujemy o zmianę art. 40 ust 2 UogrnSP.

5. O wprowadzenie przepisów, które zakładałyby że użytki rolne będące w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe oraz użytki rolne stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego (Gmin, Powiatów), były w pierwszej kolejności wydzierżawiane rolnikom indywidualnym. **Wnioskujemy o wprowadzenie do ustawy o gospodarce nieruchomościami, w oparciu którą działają wymienione przez nas jednostki przy gospodarowaniu swoimi zasobami, takich samych rozwiązań jak w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a więc wprowadzić zapisy, które pozwolą LP czy samorządom dzierżawić grunty rolne w pierwszej kolejności na powiększenie czy utworzenie gospodarstw rodzinnych.**

Jednocześnie, w oparciu o bardzo liczne wnioski rolników, **postulujemy także, aby wprowadzić podobne rozwiązania w stosunku do gruntów rolnych, które na podstawie ustaw o stosunku państwa do Kościoła Katolickiego i innych związków wyznaniowych, stały się ich własnością.**

Rolnicy wnoszą, aby analogicznie jak w poprzednich przypadkach, w momencie wydzierżawiania gruntów rolnych przez kościoły i związki wyznaniowe, w pierwszej kolejności grunty te były wydzierżawiane na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych.

*Z poważaniem*

PREZES IZBY  
*Leszek Grala*  
Leszek Grala