

Zarządzenie Nr ...09.../2013

PREZESA AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

z dnia 18 stycznia 2013 roku

w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Na podstawie art. 8 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U. z 30.10.2012 r., poz. 1187.) oraz § 9 pkt 1 lit. b) Statutu Agencji Nieruchomości Rolnych stanowiącego załącznik do rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 grudnia 2011 r. w sprawie nadania Statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz.U. z 2011 r. Nr 262, poz. 1567) zarządza się co następuje.

§ 1

Wprowadza się wytyczne w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa stanowiące załącznik nr 1 do zarządzenia.

§ 2

Za realizację zarządzenia odpowiadają dyrektorzy oddziałów terenowych (filii), a nadzór merytoryczny w Biurze Prezesa sprawuje dyrektor Zespołu Gospodarowania Zasobem.

§ 3

Za realizację zarządzenia w zakresie opiniowania i przygotowania szczególnych pełnomocnictw odpowiadają:

- dyrektor Zespołu Gospodarowania Zasobem,
- dyrektor Zespołu Finansowego,
- dyrektor Zespołu Prawnego.

§ 4

Traci moc zarządzenie nr 35/09 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 28 września 2009 roku w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 21 stycznia 2013 roku.

Prezes
Agencji Nieruchomości Rolnych
Leszek Piętochowski

1. ZASADY OGÓLNE	3
2. PRZYGOTOWANIE NIERUCHOMOŚCI DO DZIERŻAWY	4
3. OKRES DZIERŻAWY	4
4. SPOSÓB USTALANIA CZYN SZU DZIERŻAWNEGO	5
5. WYKAZ I OGŁOSZENIE PRZETARGU NA DZIERŻAWĘ	9
6. WADIUM	10
7. POWOŁANIE I ZASADY FUNKCJONOWANIA KOMISJI PRZETARGOWEJ	10
8. WYDZIERŻAWIANIE W TRYBIE PRZETARGOWYM	11
9. WNIOSEK O SZCZEGÓLNE PEŁNOMOCNICTWO PREZESA	11
10. WYKONYWANIE UMOWY DZIERŻAWY	12
10.1. Terminy płatności czynszu dzierżawnego	12
10.2. Wydzierżawianie bezprzetargowe na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 6 ustawy	12
10.3. Wyłączenie z dzierżawy części nieruchomości	13
10.3.1. Wyłączenie gruntów	13
10.3.2. Gospodarowanie obiektami budowlanymi zbędnymi dla dzierżawcy	13
10.3.3. Wyłączenie z podstawy naliczania czynszu dzierżawnego obiektów budowlanych	14
10.3.4. Gospodarowanie obiektami budowlanymi przeznaczonymi do likwidacji	14
10.4. Rozliczanie remontów i inwestycji	15
10.4.1. Remonty	15
10.4.2. Inwestycje	16
10.4.3. Odbiór wykonanej inwestycji	18
10.5. Podział umowy dzierżawy	18
10.6. Obniżanie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 K.c.	19
10.6.1. Obniżanie czynszu na podstawie art. 700 K.c. w odniesieniu do gruntów	19
10.6.2. Obniżanie czynszu na podstawie art. 700 K.c. w odniesieniu do nieruchomości, na których prowadzona jest gospodarka stawowa	21
10.7. Przedłużenie okresu dzierżawy i analiza wysokości czynszu	22
10.8. Poddzierżawa nieruchomości	25
10.9. Cesja umowy dzierżawy	26
10.9.1. Zasady ogólne	26
10.9.2. Cesja umowy dzierżawy nieruchomości ze spółek z udziałem zagranicznym na osoby fizyczne (uregulowania szczególne w związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej).	27
10.10. Rozwiązywanie umów dzierżawy (w części lub całości) na wniosek dzierżawcy	28

10.11. Rozwiązywanie umów dzierżawy w związku z niedotrzymaniem przez dzierżawcę warunków umowy	28
11. SZCZEGÓŁOWE ZASADY DZIERŻAWY STAWÓW	28
11.1. Typu karpiego	28
11.2. Typu pstrągowego	29
ZAŁĄCZNIKI	31

1. ZASADY OGÓLNE

Wydzierżawianie nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa prowadzone jest przez oddziały terenowe Agencji Nieruchomości Rolnych i ich filie, na zasadach określonych w ustawie z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2012 roku, poz. 1187 z 30.10.2012 r.) (zwana dalej ustawą) oraz w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14.01.2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 17, poz. 93 ze zm.) (zwanego dalej rozporządzeniem). W zakresie nieuregulowanym stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego, jak również ustawy szczególne z zakresu m.in. prawa budowlanego, ochrony środowiska, podatków, prawa wodnego, ubezpieczenia.

Przedmiotem dzierżawy są grunty, budynki, budowle oraz urządzenia trwale z nimi związane, a także nasadzenia wieloletnie. Majątek obrotowy i ruchome środki trwale związane z przedmiotem dzierżawy – podlegają sprzedaży na rzecz dzierżawcy.

Do dzierżawy przeznaczane są nieruchomości, które nie mogą lub nie powinny być sprzedane lub trwale rozdysponowane w inny sposób. Do nieruchomości tych należy zaliczyć w szczególności takie, co do których:

- 1) toczy się postępowanie w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa (art. 56 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zwanej dalej ustawą), lub
- 2) toczy się postępowanie na wniosek podmiotów uprawnionych do nieodpłatnego nabycia nieruchomości albo jej przejęcia w trwały zarząd, lub
- 3) toczy się postępowanie regulacyjne (*postępowanie takie wstrzymuje wszelkie procesy związane z rozdysponowaniem nieruchomości co wynika z uregulowań ustawowych – tzw. „ustaw kościelnych”*), lub
- 4) sposób rozprowadzania wody w nieruchomościach stawowych i limit 500 ha UR uniemożliwia sprzedaż na rzecz jednego nabywcy (*dotyczy obiektów stawowych zasilanych z jednego źródła wody, których nie można podzielić ze względów gospodarczych*), lub
- 5) trwają prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (*ze względu na brak informacji o przyszłym przeznaczaniu gruntów*), lub
- 6) niezbędne jest przeprowadzenie stosownych prac badawczych z uwagi na położenie ich na terenie występowania kopalin (*ze względu na brak możliwości określenia wartości gruntów bez przeprowadzenia stosownych badań zasobności złoża*), lub
- 7) nie ustalono ostatecznie przebiegu planowanych dróg publicznych (*planowanie przebiegu drogi w kilku wariantach uniemożliwia dokonanie podziałów celem wydzielenia gruntów pod drogą i przekazanie ich uprawnionym podmiotom*), lub
- 8) toczy się postępowanie mające na celu przygotowanie nieruchomości do sprzedaży (*np. w sytuacji trwających podziałów geodezyjnych lub ustalania stanu prawnego nieruchomości*), lub
- 9) występuje zainteresowanie lokalizacją elektrowni wiatrowych, lub
- 10) nie został wyłoniony kandydat na nabywcę pomimo prowadzonych przetargów na sprzedaż.

W przypadku dwukrotnego odstąpienia od przeprowadzenia przetargu ograniczonego na sprzedaż, Agencja przeznaczona nieruchomości do przetargu ograniczonego na dzierżawę krótkoterminową, nie krótszą niż jeden okres wegetacyjny.

Wydzierżawienie nieruchomości z przyczyn innych niż określone wyżej, następuje po wyrażeniu zgody przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

Do dzierżawy nie przeznaczają się nieruchomości bezumownie użytkowanych.

2. PRZYGOTOWANIE NIERUCHOMOŚCI DO DZIERŻAWY

2.1. Przygotowanie nieruchomości do dzierżawy powinno odbywać się na podstawie stosownej dokumentacji geodezyjno – prawnej i wykazu działek rolnych, sporządzonego przez ARiMR, które nie były utrzymane w dobrej kulturze rolnej na dzień 30.06.2003 r. oraz ustaleń z dokonanej lustracji gruntów, budynków i budowli wraz z częściami składowymi. Należy również sprawdzić zgodność danych z ewidencji gruntów ze stanem faktycznym. Ustalenie przebiegu granic nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy, z udziałem uprawnionego geodety, jest uzasadnione jedynie w razie sporu, co do ich przebiegu.

Ponadto należy dokonać analizy nieruchomości pod kątem zapotrzebowania na powiększenie gospodarstw rodzinnych z punktu widzenia ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Przeгляд gruntów powinien być prowadzony pod kątem wydzielenia części z nich do odrębnego rolniczego zagospodarowania oraz przeznaczenia na inne cele, nie związane z prowadzeniem na nich działalności rolniczej.

Przeгляд budynków i budowli należy przeprowadzić, ze względu na:

- ich przydatność funkcjonalną i techniczną dla danej jednostki gospodarczej, w razie gdy będą to obiekty zbędne należy rozważyć możliwość odrębnego ich zagospodarowania, a w wypadku braku możliwości odrębnego zagospodarowania – należy przeznaczyć je do fizycznej likwidacji,
- wymogi ochrony konserwatorskiej, jak również wynikające z innych przepisów, w tym: ochrony środowiska, przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny. W razie gdy zachodzi potrzeba poniesienia nakładów, należy rozważyć możliwość wykonania ich w ramach realizacji zadań statutowych Agencji lub określenia dodatkowych obowiązków w tym zakresie przyszłego dzierżawcy.

Dokonany przeгляд zarówno gruntów, jak i obiektów budowlanych powinien stanowić podstawę ustalenia czynszu wywoławczego oraz ewentualnego zwolnienia z czynszu dzierżawnego (art. 40 ust. 2 ustawy), w zamian za wykonanie przez dzierżawcę prac, określonych w załączniku do umowy dzierżawy.

Przygotowując grunty i dokonując przeglądu obiektów budowlanych należy mieć na uwadze przede wszystkim utworzenie takich jednostek gospodarczych, których wielkość, rozłóg i stan obiektów budowlanych, umożliwią dzierżawcy prowadzenie racjonalnej działalności gospodarczej.

2.2. Możliwość przeznaczenia nieruchomości do dzierżawy pod budowę i eksploatację elektrowni wiatrowych powinna wynikać z zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lub z warunków zabudowy. Powierzchnia tych nieruchomości ze względu na etapowość procesu budowy elektrowni wiatrowych, związaną z fazą wstępną (badawczą), może obejmować większy obszar. Należy mieć na uwadze, że po wybudowaniu elektrowni, z dzierżawionej nieruchomości mogą być wyłączane grunty, które nie będą związane z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych.

3. OKRES DZIERŻAWY

Zgodnie z ustawą umowy dzierżawy powinny być zawierane na czas oznaczony. Długość okresu, na jaki zawierane mają być umowy, zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości (rolna

zabudowana albo niezabudowana, pod budowę i eksploatację elektrowni wiatrowych, wydobywanie kruszyw itd.).

W przypadku, gdy rozpoczęto prace związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, umowa dzierżawy powinna być zawarta na czas niezbędny do przeprowadzenia tych prac.

Nieruchomość rolna przeznaczana jest do przetargu ograniczonego na krótkookresową dzierżawę - nie krótszą niż jeden okres wegetacyjny, w przypadku dwukrotnego odstąpienia od przetargu ograniczonego na sprzedaż, o którym mowa w rozdziale 1.

Umowy dzierżawy zawiera się na okres nie dłuższy niż 6 lat, chyba że nieruchomość nie może podlegać sprzedaży a jej utrzymanie w stanie niepogorszonym (lub przywrócenie stanu) wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych, bądź dzierżawca zamierza uczestniczyć w programach pomocowych - okres trwania umowy dzierżawy może być dłuższy niż 6 lat, jednak nie dłuższy niż 10 lat.

Wydzierżawienie nieruchomości na okres dłuższy niż w ww. przypadkach następuje po wyrażeniu zgody przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

Wyrażenie przez Prezesa zgody nie jest wymagane w przypadku wydzierżawiania nieruchomości przeznaczonych pod budowę elektrowni wiatrowych oraz nieruchomości o charakterze nierolnym.

W przypadku, jeśli okres dzierżawy ma być dłuższy niż 6 lat, należy wprowadzić do umowy postanowienie, że Agencja (wydzierżawiający) raz na 6 lat zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu dzierżawnego, nie więcej jednak niż o 50%. Nie dotyczy to czynszów ustalonych od gruntów pod elektrowniami wiatrowymi.

Ustalając datę wygaśnięcia umowy, należy mieć na uwadze terminy zakończenia zbiorów oraz określonego cyklu produkcyjnego.

4. SPOSÓB USTALANIA CZYNSZU DZIERŻAWNEGO

Czynsz dzierżawny za nieruchomość powinien stanowić sumę oczekiwanego czynszu dzierżawnego od:

- 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 rozbiciem na poszczególne obiekty lub grupy obiektów, 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).

Zaprezentowany poniżej (rozd. 4. oraz rozdz. 11) sposób wyliczania oczekiwanego czynszu za poszczególne składniki majątkowe, należy traktować jako wielkości wyjściowe. W wypadkach uzasadnionych względami ekonomicznymi (np. popytem, podażą), geograficzno-przyrodniczymi (np. ograniczeniami wynikającymi z położenia przedmiotu dzierżawy na obszarach chronionych lub w rejonach górskich i podgórskich, charakteryzujących się wyższymi kosztami produkcji, na terenach zalewowych, lub na obszarach znajdujących się w pobliżu terenów, na których prowadzona jest inna działalność mająca negatywny wpływ na produkcję rolniczą np. eksploatacja złóż kopalin) lub charakterem nieruchomości (np. nierolne) - oddział terenowy Agencji, przy ustalaniu czynszu dzierżawnego, może przyjmować inne wartości wyjściowe.

Zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy, dzierżawcę można zwolnić z opłat czynszowych na warunkach określonych w umowie:

- w okresie pierwszych trzech lat dzierżawy użytków rolnych odłogowanych co najmniej przez okres jednego roku przed dniem zawarcia umowy dzierżawy,
- na okres nie dłuższy niż pięć lat, w wypadkach uzasadnionych stanem przedmiotu dzierżawy lub realizacją inwestycji tworzących nowe miejsca pracy.

W wypadku przewidywania możliwości zwolnienia z czynszu dzierżawnego, tytuł, okres i warunki zwolnienia są podane w ogłoszeniu przetargu oraz w projekcie umowy dzierżawy, do których zainteresowany może, lecz nie musi, w swej ofercie zgłaszać propozycje.

Ostateczny poziom czynszu dzierżawnego ustalany jest na podstawie przedłożonych ofert, bądź w wyniku publicznego przetargu ustnego (licytacji).

Nie ustala się czynszu od:

- 1) użytków rolnych klasy VI i VIz oraz nieużytków,
- 2) gruntów pod rowami i drogami,
- 3) gruntów zadrzewionych i zakrzewionych,
- 4) gruntów pod obiektami budowlanymi.

Czynsz od gruntów rolnych należy ustalać w zależności od rodzaju użytków i klasy gruntów oraz okręgu podatkowego, zgodnie z poniższymi zasadami:

Czynsz za nieruchomości (grunty) rolne.

1. Oddział tworzy bazę danych obejmującą wszystkie umowy sprzedaży zawarte w okresie ostatnich trzech lat (od 1 stycznia do 31 grudnia).
2. Z przyjętych do obliczeń umów sprzedaży należy odrzucić transakcje sprzedaży:
 - gruntów o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
 - gruntów zabudowanych lub o specyficznym charakterze (np. ze złożami kopalin, pod wodami, itd.),
 - gruntów nierolnych,
 - które Oddział uzna za niereprezentatywne, w tym o ekstremalnych wartościach ceny za 1 ha.
3. W przypadku, jeżeli na terenie danego powiatu (gminy) liczba zawartych umów sprzedaży znajdujących się w bazie o której mowa w pkt 1, po odrzuceniu umów o których mowa w pkt 2 jest ≥ 10 – Oddział ustala średnią ważoną cenę sprzedaży 1 ha gruntu. W przeciwnym wypadku, Oddział uzupełnia bazę danych dla tego powiatu (gminy) o umowy sprzedaży z powiatu(ów) (gmin) sąsiednich, tak aby do wyliczenia średniej ceny sprzedaży można było przyjąć co najmniej 10 umów. Umowy sprzedaży nieruchomości położonych na terenie kilku powiatów (gmin), mogą być uwzględniane przy wyliczeniu średniej ceny sprzedaży 1 ha gruntu dla powiatów (gmin) na terenie których jest położona część tej nieruchomości. Ustalenie średniej ceny sprzedaży na poziomie poszczególnych gmin zależy od liczby reprezentatywnych transakcji sprzedaży na tym terenie i decyzji dyrektora Oddziału.
4. Jeżeli liczba zawartych umów sprzedaży spełniających kryteria pkt 2 na terenie działania Oddziału jest ≥ 30 , Oddział wylicza na ich podstawie średnią ważoną cenę sprzedaży 1 ha gruntu dla terenu całego Oddziału.
5. Jeśli brak jest możliwości ustalenia średniej ceny sprzedaży dla danego powiatu, w sposób określony w pkt.3, w powiecie tym przyjmuje się średnią cenę sprzedaży wyliczoną dla terenu całego Oddziału (o której mowa w pkt 4).
6. Przemnażając średnią cenę sprzedaży w danym powiecie (gminie) przez stały współczynnik określający stosunek średniego czynszu dzierżawnego do średniej ceny sprzedaży gruntów Zasobu - 2,81% i dzieląc przez średnią cenę pszenicy - 63,98 zł/dt (cenę tę należy ustalać corocznie jako średnią z 3 lat), otrzymamy średnią stawkę czynszu dzierżawnego w decytonach

pszenicy za 1 ha gruntu. Następnie przemnażając otrzymaną średnią stawkę czynszu, przez współczynniki bazowe podane w poniższych tabelach, ustalamy nowe stawki czynszu dla poszczególnych okręgów i klas gruntu.

7. Poszczególne etapy ustalania średnich cen sprzedaży i średniego czynszu dzierżawnego powinny być udokumentowane, a cały proces zatwierdzony przez dyrektora Oddziału.
8. Bazę danych ustaloną na podstawie zawartych umów sprzedaży, należy ustalać corocznie do końca pierwszego kwartału. Po zatwierdzeniu bazy przez dyrektora Oddziału przed 01.04 danego roku, będzie ona stanowić podstawę do ustalania wysokości czynszu od 1 kwietnia danego roku do 31 marca roku następnego.
9. Czynsz wywoławczy ustala się na podstawie sporządzonej bazy i pomniejsza o jedno postąpienie.
10. W przypadku, jeżeli grunty przeznaczone do dzierżawy występują na terenie innego Oddziału – dla gruntów tych należy przyjmować stawki czynszu ustalone przez właściwy terytorialnie Oddział.
11. Czynsz dzierżawny za okres 01.04.2013 – 31.03.2014r., należy ustalać na podstawie bazy umów sprzedaży zawartych od 01.01.2010 r. do 31.12.2012 r.
12. W przypadku, jeśli czynsz dzierżawny wyliczony na podstawie bazy transakcji sprzedaży nieruchomości Zasobu WRSP, znacząco odbiega od czynszów rynkowych uzyskiwanych na przetargach – Oddział może ustalić czynsz dzierżawny na poziomie innym niż ustalony na podstawie powyższych zasad, tak aby wysokość tego czynszu odpowiadała warunkom rynkowym. Decyzja Oddziału w tym zakresie powinna być stosownie udokumentowana.

Współczynniki bazowe do ustalenia stawek czynszu dzierżawnego za 1 hektar gruntów ornych i użytków zielonych, wyliczone na podstawie załącznika do Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 maja 2009 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach zawieranych ze spółkami w trybie bezprzetargowym

Okręg podatkowy	Współczynnik czynszowy od 1 ha gruntu ornego klasy:						
	I	II	III a	III b	IV a	IV b	V
I	2,43	1,95	1,62	1,38	1,10	0,81	0,29
II	2,14	1,62	1,33	1,14	1,00	0,67	0,24
III	1,90	1,43	1,10	1,00	0,81	0,62	0,19
IV	1,52	1,29	1,00	0,86	0,62	0,52	0,10

Okręg podatkowy	Współczynnik czynszowy od 1 ha użytku zielonego klasy:				
	I	II	III	IV	V
I	2,14	1,52	1,10	0,62	0,26
II	1,81	1,29	0,90	0,52	0,19
III	1,65	1,14	0,81	0,43	0,14
IV	1,33	0,90	0,67	0,38	0,10

Czynsz za lasy - czynsz powinien być ustalany każdego roku odrębnie, w wysokości 75% wartości drewna pozyskanego w danym roku przez dzierżawcę,

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

Za drzewa owocowe po 5 latach od posadzenia - czynsz dzierżawny powinien wynosić równowartość pieniężną 2 kg pszenicy za jedno drzewo rocznie.

Za krzewy owocowe po 3 latach od posadzenia - czynsz dzierżawny powinien wynosić równowartość pieniężną 0,1 kg pszenicy za jeden krzew rocznie.

Czynsz za grunty nie będące gruntami rolnymi w rozumieniu Kodeksu cywilnego i lasami w rozumieniu przepisów o lasach – powinien wynosić równowartość pieniężną 10 dt pszenicy z 1 hektara.

Czynsz za nieruchomość pod budowę i eksploatację elektrowni wiatrowych - należy ustalać jako sumę czynszu za grunty (wg powyższych zasad) i za użytkowanie gruntów pod elektrownią wiatrową (w wysokości ustalonej przez oddział). Czynsz od gruntów pod elektrowniami wiatrowymi powinno się naliczać od dnia ustalonego w umowie dzierżawy (w myśl art. 40 ust. 2 pkt 2 ustawy, okres zwolnienia nie może wynosić więcej niż 5 lat).

Co do zasady, czynsz dzierżawny za użytkowanie gruntów pod elektrowniami wiatrowymi wraz z infrastrukturą pobiera się za okres od dnia uzyskania pozwolenia na budowę. W celach porządkowych, zmiana w tym zakresie powinna zostać wprowadzona aneksem.

Czynsz za grunty, wydzierżawione w celu eksploatacji złóż kopalin - należy ustalać w oparciu o opłatę eksploatacyjną dla danego rodzaju kopaliny. Informacja o ilości wydobytej kopaliny uzyskiwana jest na podstawie dokumentów składanych do organów koncesyjnych, określonych w przepisach Prawo geologiczne i górnicze,

Czynsz za budynki i budowle, czynsz ustala się, jako 1,8% wartości księgowej netto, nie mniej niż 0,6% wartości początkowej. Wartość księgową netto budynków i budowli ustala się na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego ogłoszenie wykazu. Czynsz wyrażony w pieniądzu należy przeliczyć na pszenicę wg średniej arytmetycznej ceny skupu pszenicy (publikowanej przez GUS) za ostatnie dwa półrocza poprzedzające rozpoczęcie przetargu.

W przypadku, jeśli czynsz dzierżawny ustalony w powyższy sposób, znacząco odbiega od czynszów rynkowych uzyskiwanych na przetargach – Oddział może ustalić czynsz dzierżawny na innym poziomie. Decyzja Oddziału w tym zakresie powinna być stosownie udokumentowana.

Co do zasady czynsz dzierżawny jest naliczany od wszystkich składników (środków trwałych) będących przedmiotem dzierżawy, w tym od budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnych. Oddział 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 Oddział może odstąpić od naliczania czynszu. Ocena w tym zakresie należy do Oddziału.

5. WYKAZ I OGŁOSZENIE PRZETARGU NA DZIERŻAWĘ

Wykazy i ogłoszenia przetargów na dzierżawę nieruchomości należy podawać do publicznej wiadomości w miejscowo właściwych ze względu na położenie nieruchomości: sołectwach, gminach, jednostkach gospodarczych Zasobu, oddziałach terenowych (lub ich filiach) oraz w siedzibie właściwej miejscowo (regionalnej) izbie rolniczej. Fakt opublikowania wykazu oraz ogłoszenia przetargu, w sposób określony wyżej, wymaga - opatrzonego stosownymi pieczęciami - pisemnego potwierdzenia wraz z adnotacją, przez jaki okres czasu miała miejsce publikacja. Ogłoszenie przetargu, podane do publicznej wiadomości, w sposób określony wyżej, pozostaje w miejscu wywieszenia do dnia przetargu - niedopuszczalne jest wcześniejsze jego zdjęcie przez Agencję, z wyjątkiem sytuacji odwołania przez nią przetargu. Informacje dotyczące harmonogramów przetargów na dzierżawę oraz wykazy i ogłoszenia przetargów na dzierżawę, a także informacje o odwołaniu przetargów podlegają publikacji na portalu internetowym ANR.

W odniesieniu do nieruchomości, której wartość szacunkowa przekracza równowartość dziesięciu tysięcy kwintali żyta, ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym - należy dodatkowo ogłaszać informację o zamiarze ich wydzierżawienia w prasie o zasięgu co najmniej wojewódzkim.

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy ogłaszany jest przez okres 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu. Ogłoszenie przetargu podawane jest do wiadomości co najmniej na okres 14 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu nieograniczonego i co najmniej na 21 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu ograniczonego, a w przypadku przetargu ograniczonego do osób wymienionych w art. 29 ust. 3b pkt 1 - 5 ustawy - co najmniej na 28 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na więcej niż jedną nieruchomość.

W ogłoszeniu przetargu, oprócz informacji wymienionych w rozporządzeniu należy zamieszczać:

- 1) informację dotyczącą zabezpieczenia zapłaty należności wynikających z umowy dzierżawy (zgodnie z zarządzeniem Prezesa ANR w sprawie zabezpieczenia należności ANR),
- 2) informację o konieczności uzyskania przez organizatora przetargu pełnomocnictwa Prezesa Agencji na zawarcie umowy, jeżeli takie pełnomocnictwo jest wymagane,
- 3) w wypadkach, o których mowa w art. 40 ust. 2 ustawy, informację o aktualnym stanie nieruchomości oraz o okresie zwolnienia z czynszu, połączonego z obowiązkiem przywrócenia w tym czasie przedmiotu dzierżawy do stanu nadającego się do umówionego użytku, na warunkach określonych w umowie,
- 4) informację, że oferta nie będzie mogła być uzupełniona lub zmieniona w trakcie przetargu w zakresie, w którym może być uznana za nową ofertę (tj. o informacje o charakterze konstytutywnym).

Ponadto, ogłoszenie przetargu powinno zawierać w miarę potrzeb m.in.:

- 1) opis drzewostanów leśnych i innych kultur wieloletnich,
- 2) informację, że działki nr o powierzchni nie będą objęte dopłatami bezpośrednimi, bądź że cała nieruchomość jest wyłączona z dopłat, lub że jest do nich zgłoszona.
- 3) informację o stanie najmu mieszkań,
- 4) w wypadku nieruchomości rolnych będących przedmiotem roszczeń reprivatyzacyjnych - informację, że w związku z tym, pierwszeństwo do nabycia tych nieruchomości przysługuje w pierwszej kolejności byłemu właścicielowi lub jego spadkobiercy,
- 5) informację o konieczności przeniesienia w formie aktu notarialnego na rzecz dzierżawcy obowiązku eksploatacji instalacji oraz urządzeń, zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska.

W przypadku przetargów ofertowych, w ogłoszeniu przetargu należy w miarę potrzeb zamieszczać informacje o konieczności przedstawienia przez zainteresowanych, np.:

- 1) prowadzenia wskazanego kierunku produkcji i sposobu gospodarowania (na obszarach prawnie chronionych),
- 2) zobowiązania się oferenta do wykonania określonych inwestycji, np. związanych z ochroną środowiska,
- 3) założeń dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej innej niż rolnicza wraz z ewentualnie wymaganymi dokumentami,
- 4) inne informacje w zależności od charakteru przedmiotu przetargu.

(wzór informacji stanowi załącznik numer 1)

(wzór wykazu stanowi załącznik numer 2)

(wzór ogłoszenia stanowi załącznik numer 3)

6. WADIUM

W wypadku wadium w wysokości równowartości ponad 15.000 Euro - podmioty prowadzące działalność gospodarczą obowiązane są do jego wpłaty na rachunek bankowy właściwego oddziału terenowego (art. 22 ust.1 pkt 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej).

Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny nabycia majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych podlegających wykupowi, które stanowią przynależności nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy, a w wypadku gdy nie ma takiego mienia – zwraca się niezwłocznie po zawarciu umowy.

7. POWOŁANIE I ZASADY FUNKCJONOWANIA KOMISJI PRZETARGOWEJ

Przetarg przeprowadza powołana przez organizatora przetargu komisja. Organizatorem przetargu może być tylko jednostka organizacyjna Agencji. Komisję przetargową powołuje dyrektor oddziału terenowego lub upoważniona przez niego osoba w drodze stosownego zarządzenia. W zarządzeniu tym, organizator przetargu do kierowania komisją wyznacza przewodniczącego, który wskazuje protokolanta spośród pozostałych członków komisji.

(wzór zarządzenia stanowi załącznik numer 4)

Komisja powinna składać się z 3 do 7 członków, w tym przewodniczącego. W skład komisji mogą wchodzić również osoby nie będące pracownikami Agencji, m.in. przedstawiciele samorządów terytorialnych, służb ochrony zabytków oraz osoby reprezentujące społeczno-zawodowe organizacje rolnicze (np. izby rolnicze, organizacje zrzeszające dzierżawców i producentów rolnych); wówczas w zarządzeniu należy podać nazwę jednostki (organizacji) reprezentowanej oraz pełnioną funkcję. O składzie komisji należy informować uczestników przetargu. Członkowie komisji zobowiązani są do złożenia oświadczenia, że są świadomi, iż informacje zawarte w ofertach oraz zgłoszone do protokołu dodatkowego w części niejawnej przetargu, stanowią tajemnicę oferenta.

(wzór oświadczenia stanowi załącznik numer 5)

Przed przetargiem członkowie komisji powinni zapoznać się z przedmiotem przetargu osobiście lub np. na podstawie dokumentacji z przeprowadzonej wcześniej lustracji.

Komisja działa w składzie określonym w zarządzeniu organizatora przetargu w sprawie powołania komisji przetargowej. Jeśli w chwili rozpoczęcia przetargu którakolwiek z wymienionych w tym zarządzeniu osób będzie nieobecna, skład komisji ulega zmniejszeniu do osób obecnych, z tym, że komisja nie może składać się z mniej niż trzech osób, w tym przewodniczącego (*postanowienie takie powinno być zawarte w zarządzeniu organizatora przetargu w sprawie powołania komisji przetargowej*). Oznacza to, że jeśli rozpocznie się przetarg w dalszej części w pracach komisji mogą brać udział tylko ci jej członkowie, którzy w tym momencie uczestniczyli. W wypadku, jeśli skład komisji uległ zmniejszeniu w trakcie jej prac, tj. przed sporządzeniem i podpisaniem przez komisję protokołu przetargu - komisja

może kontynuować pracę pod warunkiem, iż w składzie komisji pozostanie przewodniczący i co najmniej dwóch członków. Fakt i przyczyny zmniejszenia się składu komisji należy odnotować w protokole przetargu.

8. WYDZIERŻAWIANIE W TRYBIE PRZETARGOWYM

Zasadniczą formą wydzierżawiania nieruchomości jest przetarg ustny nieograniczony. W przetargu tym mogą uczestniczyć osoby, które we wskazanym terminie i miejscu oraz we właściwy sposób wniosły wadium. Przetarg przeprowadza się, jeżeli stawi się chociażby jeden uczestnik przetargu.

W wypadkach uzasadnionych względami gospodarczymi, osobę dzierżawcy ustala się na podstawie przetargu ofert pisemnych.

Przetarg ograniczony przeprowadza się, jeżeli w ogłoszeniu przetargu zostanie zastrzeżone, że mogą w nim uczestniczyć wszystkie albo niektóre kategorie osób, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy. Przetargi ograniczone powinny być organizowane odrębnie dla każdej z uprawnionych grup. Pozwala to na stosowanie jednakowych warunków zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargach ograniczonych, a w wypadkach przetargów ograniczonych ofert pisemnych – dodatkowo na stosowanie jednakowych kryteriów wyboru oferty. Przetarg ograniczony do tej samej kategorii uczestników może być przeprowadzony tylko jeden raz.

Do przetargów ograniczonych należy przeznaczać przede wszystkim nieruchomości rolne, tj. nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Przy ustalaniu powierzchni nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy w drodze przetargu ograniczonego do rolników indywidualnych uwzględniać należy przeciętną powierzchnię okolicznych gospodarstw rodzinnych oraz zapotrzebowanie wynikające np. z wniosków rolników indywidualnych lub opinii izby rolniczej, gmin itp.

9. WNIOSEK O SZCZEGÓLNE PEŁNOMOCNICTWO PREZESA

Na wydzierżawienie nieruchomości o powierzchni przekraczającej 500 ha, zgodnie ze Statutem Agencji, wymagane jest szczególne pełnomocnictwo Prezesa Agencji. Dotyczy to także wypadków, gdy nastąpić ma zmiana umowy dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 500 ha, w części dotyczącej istotnych jej postanowień (essentialia negotii), tj.:

- wydłużenia okresu dzierżawy,
- zmiany dzierżawcy w wyniku cesji praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy.

9.1. Do wniosków na zawarcie umowy dzierżawy należy załączyć:

- 1) wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy wraz z informacją gdzie i na jaki okres czasu został wywieszony,
- 2) informację prasową, w wypadku gdy wartość szacunkowa nieruchomości przekracza równowartość 10 tys. zł, ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym,
- 3) ogłoszenie przetargu wraz z informacją gdzie i na jaki okres czasu zostało wywieszone,
- 4) protokół przetargu wraz z załącznikami,
- 5) projekt umowy dzierżawy wraz z załącznikami,
(wzór umowy dzierżawy stanowi załącznik nr 6 i 7)
- 6) wypisy z rejestru gruntów,
- 7) informację o aktualnym stanie nieruchomości, w tym dokumentację fotograficzną dotyczącą gruntów i obiektów budowlanych, umieszczoną na nośniku elektronicznym,
- 8) dokumenty dotyczące ustalonego sposobu i formy zabezpieczenia należności Agencji,
- 9) ocenę wiarygodności finansowej dzierżawcy wraz ze stosownymi dokumentami.

9.2. Wnioski o szczególne pełnomocnictwo w pozostałych przypadkach, o których mowa na wstępie rozdziału 9, powinny zawierać:

- 1) oświadczenie dyrektora oddziału terenowego lub jego zastępcy, że 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,
- 2) oświadczenie dyrektora oddziału terenowego lub jego zastępcy, że umowa dzierżawy nie podlegała pod wyłączenia z art. 4 ustawy z 16.09.2011 r. lub jeśli podlegała, to że dzierżawca podpisał aneks zmieniający w tym zakresie,
- 3) oświadczenie dzierżawcy o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości,
- 4) umowę dzierżawy wraz z aneksami oraz projektem aneksu dostosowującego umowę do aktualnego wzoru (w przypadku większej ilości aneksów utrudniających analizę dokonanych zmian – projekt aneksu powinien zawierać tekst jednolity),
- 5) ostatnie sprawozdanie z realizacji warunków umowy, sporządzone w ramach nadzoru właścicielskiego,
- 6) informację o aktualnym stanie nieruchomości, w tym dokumentację fotograficzną dotyczącą gruntów i obiektów budowlanych, umieszczoną na nośniku elektronicznym,
- 7) informację o aktualnym stanie wywiązywania się dzierżawcy z obowiązków wynikających z umowy,
- 8) wyliczenia dotyczące czynszu dzierżawnego, według zasad określonych w rozdz. 4.
- 9) w wypadku cesji – dodatkowo projekt umowy przejęcia praw i obowiązków oraz przejęcia długu,
- 10) dokumenty dotyczące ustalonego sposobu i formy zabezpieczenia należności Agencji,
- 11) ocenę wiarygodności finansowej dzierżawcy (cesjonariusz) wraz ze stosownymi dokumentami,
- 12) inne istotne informacje dotyczące dzierżawionej nieruchomości.

10. WYKONYWANIE UMOWY DZIERŻAWY

Obowiązki stron określa umowa dzierżawy. Oddział powinien dążyć do dostosowania umowy do aktualnego wzoru, w sytuacjach, gdy umowa ta podlega zmianom. Wydanie nieruchomości dzierżawcy, bez względu na okres, na jaki umowa została zawarta, jak i przejęcie przez Agencję części lub całości nieruchomości – wymagają formy protokołu zdawczo-odbiorczego.

10.1. 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) wg cen pszenicy publikowanych przez GUS za I półrocze danego roku i 28 lutego (31 marca) następnego roku za II półrocze wg cen pszenicy publikowanych przez GUS za II półrocze.

Naliczanie czynszu rozpoczyna się od dnia podpisania umowy, chyba że umowa stanowi inaczej. Rozstrzygnięcie w tym zakresie powinno być zawarte w projekcie umowy dzierżawy w części nie objętej przetargiem.

10.2. Wydzierżawianie bezprzetargowe na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 6 ustawy

W myśl art. 39 ust. 2 pkt 6 ustawy - przetargu nie stosuje się jeżeli wydzierżawienie następuje w związku z wyłączeniem, za zgodą dzierżawcy, z przedmiotu umowy dzierżawy całości gruntów albo ich części, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na cele inne niż rolne, z zastrzeżeniem, że powierzchnia wydzierżawianej bez przetargu nieruchomości wyrażona w hektarach przeliczeniowych nie powinna być większa od wyłączonej z umowy dzierżawy.

Wydzierżawienie nieruchomości w myśl powyższego przepisu nie wymaga zgody Prezesa Agencji. Dla zachowania jawności postępowania w powyższym zakresie należy ogłosić wykaz na dzierżawę nieruchomości i podać do publicznej wiadomości w miejscowo właściwych ze względu na położenie nieruchomości: sołectwach, gminach, oddziałach terenowych (lub ich filiach) oraz w siedzibie właściwej miejscowo (regionalnej) izbie rolniczej przez okres 14 dni przed przystąpieniem do podpisania stosownej umowy dzierżawy.

Warunki dzierżawy (w tym m.in. dotyczące wysokości czynszu i możliwości jego podwyższenia, możliwości wyłączania gruntów do odrębnego rozdysponowania, okresu dzierżawy) powinny być ustalone na podobnych zasadach jak w odniesieniu do gruntów wyłączanych. Wydierżawione grunty i włączone do umowy dzierżawy w powyższym trybie mogą podlegać zwolnieniu z opłat czynszowych zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy, bowiem celem tego przepisu jest wyeliminowanie strat jakie dzierżawca, zobowiązany do płacenia czynszu, poniósłby w pierwszym okresie dzierżawienia gruntów w związku z ich wcześniejszym odłogowaniem.

Dzierżawcy przysługiwać będzie prawo nabycia takich gruntów w drodze pierwszeństwa po upływie trzech lat dzierżawy, co wynika z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy.

Do wydierżawienia nieruchomości w powyższym trybie, nie powinno przeznaczać się gruntów, nie tylko tych które obecnie są przeznaczone na cele nierolne, ale i takich które ze względu na swoje położenie mogą być w przyszłości przeznaczone na cele, które zgodnie z obowiązującymi zasadami, eliminują je ze sprzedaży w ramach pierwszeństwa nabycia.

10.3. Wyłączanie z dzierżawy części nieruchomości

10.3.1. Wyłączanie gruntów

W nowozawieranych umowach dzierżawy zgodnie z art. 38 ust. 1a ustawy (*obowiązującym od 03 grudnia 2011 r.*) zawiera się postanowienie o możliwości wypowiedzenia przez Agencję umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Postanowienie to należy zamieszczać niezależnie od powierzchni dzierżawionych użytków rolnych.

Natomiast w stosunku do umów zawartych przed dniem 03 grudnia 2011 r., co do których dzierżawca na dzień wejścia w życie wymienionej ustawy, zakwalifikował się w zakresie wyłączenia, stosuje się art. 4 ustawy nowelizującej z dnia 16.09.2011 r.

W stosunku do pozostałych umów, zawartych przed tą datą, Agencja przedłużając okres trwania umowy dzierżawy nie ma obowiązku wprowadzania postanowienia, o którym mowa w art. 38 ust. 1a ustawy. W takich przypadkach uzgodnienie nowych warunków dzierżawy następuje stosownie do art. 39 ust. 2 pkt 1 i ust. 4.

Szczegółowe zapisy dotyczące wyłączeń zawarte są we wzorze umowy dzierżawy (§ 3 ust. 3).

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

Z dniem faktycznego wyłączenia gruntów z przedmiotu dzierżawy należy uaktualnić umowę dzierżawy w drodze stosownego aneksu, zmieniającego m.in. powierzchnię i ewentualnie wysokość czynszu.

10.3.2. Gospodarowanie obiektami budowlanymi zbudowanymi 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.

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, albo w wyniku wyłączenia zachodziłaby konieczność podziału siedliska.

10.3.3. 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 oddziału – oddział 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, Agencja będzie mogła żądać zapłaty czynszu powiększonego o 25%, za cały okres zwolnienia.

10.3.4. Gospodarowanie obiektami budowlanymi przeznaczonymi do likwidacji

Obiekty budowlane, które nie nadają się do prowadzenia w nich racjonalnej gospodarki rolnej (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.

Ustalając wartość zamówienia należy wziąć pod uwagę, że świadczeniem zamawiającego na gruncie ustawy Prawo zamówień publicznych nie musi być jedynie świadczenie o charakterze pieniężnym. Świadczenie to może również przybrać formę cesji praw lub przewłaszczenia własności rzeczy (np. wartości materiałów pozostałych po rozbiórce obiektu budowlanego) o wartości ekonomicznej odpowiadającej usługom, dostawom lub robotom budowlanym świadczonym przez wykonawcę (którym może być także dzierżawca). Zamawiający może również potrącać wynagrodzenie wykonawcy z tytułu realizacji zamówienia publicznego z zobowiązania wykonawcy z tytułu np. czynszu dzierżawnego.

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 oddziały 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,
- 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 na czyj koszt wykonano likwidację.

Decyzję o fizycznej likwidacji umorzonych a także nieumorzonych obiektów budowlanych podejmuje dyrektor oddziału terenowego Agencji/zastępca dyrektora filii.

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 takiej zgody produkcja była kontynuowana.

10.4. Rozliczanie remontów i inwestycji

10.4.1. Remonty

W myśli 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 szczegółowych.

Zgodnie z art. 3 pkt 8 ustawy Prawo budowlane, za remont należy uznać wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na przywróceniu wartości użytkowej, utraconej lub zmniejszonej na skutek jego użytkowania, nawet gdy użyto materiałów innych niż te, które użyto w stanie pierwotnym, tj. w momencie wybudowania obiektu. W wypadku 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 Agencję.

W wypadku, 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 w zw. z art. 694 Kc.

W wypadku finansowania przez Agencję usuwania skutków normalnego zużycia obiektów - środki finansowe powinny być przewidziane na ten cel w planie finansowym danego oddziału terenowego. Oddział 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.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 2 ustawy - istnieje możliwość zwolnienia dzierżawcy na okres do 5 lat z opłat czynszu dzierżawnego na warunkach określonych

w ogłoszeniu przetargu lub w ofercie, a następnie zamieszczonych w umowie dzierżawy. W takim wypadku w okresie zwolnienia dzierżawca powinien ponieść uzgodnione z Agencją nakłady na przedmiot dzierżawy, wg wykazu rzeczowego i finansowego określonego w umowie. Celem takiego zwolnienia jest doprowadzenie na koszt Agencji przedmiotu dzierżawy do umówionego użytku lub przywrócenie wartości użytkowej.

10.4.2. Inwestycje

Inwestycją w rozumieniu umów dzierżawy zawieranych przez Agencję, jest budowa i ulepszenie obiektu budowlanego. Budowa to wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu. Natomiast ulepszeniem obiektu budowlanego jest:

- rozbudowa, nadbudowa - czyli powiększenie (rozszerzenie, podwyższenie) obiektu,
- przebudowa - czyli zmiana (poprawienie) istniejącego stanu obiektu na inny,
- modernizacja - czyli unowocześnienie obiektu (może ona również polegać na adaptacji, przystosowaniu obiektu do wykorzystywania go w innym celu albo nadanie mu innych cech użytkowych).

W razie wątpliwości dotyczących zaliczenia nakładów do remontów lub inwestycji Agencja 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 dyrektora oddziału terenowego Agencji (wydzierżawiającego).

Inwestycje mogą być prowadzone na koszt:

- dzierżawcy,
- Agencji, lub dzierżawcy i Agencji - w ramach środków finansowych przewidzianych na ten cel w planie finansowym danego oddziału terenowego.

W wypadku realizacji inwestycji przez dzierżawcę na jego koszt, Agencja w umowie inwestycyjnej, powinna zapewnić dzierżawcę, że zatrzyma ona ulepszenie za zapłatą sumy odpowiadającej wartości rynkowej ulepszenia w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy.

W wypadku uczestniczenia w inwestycji Agencji, należy uwzględnić przepisy dotyczące zamówień publicznych.

Inwestycje finansowane na koszt Agencji mogą mieć miejsce w szczególności w wypadku wysokiej wartości inwestycji przy krótkim okresie dzierżawy lub tworzenia nowych miejsc pracy w wyniku wykonania tej inwestycji, bądź też 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 Agencji 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, oziębiacze, 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 powinno być prowadzone na podstawie § 8 wzoru umowy dzierżawy i według zasad określonych w rozdziale dotyczącym inwestycji, chyba że zachodzą okoliczności o którym mowa w art. 74 ustawy Prawo wodne, zgodnie z którym urządzenia takie wykonywane mogą być na koszt Skarbu Państwa.

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

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

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 Agencję, przeliczona według średniej arytmetycznej cen skupu pszenicy, publikowanych przez GUS za dwa półroczia 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 Agencji wyrażony w dt pszenicy, ustalony procentowo od wysokości nakładów inwestycyjnych Agencji wyrażonych w dt pszenicy, gdzie: $Z = X \% \cdot M_{\text{psz}}$ (X nie może być niższy niż 0,4).

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

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

Jeśli inwestycja, finansowana w całości lub w części przez Agencję, wykonywana jest przez dzierżawcę we własnym zakresie, koszty tej inwestycji, które mogą być rozliczone przez Agencję, powinny dotyczyć kosztów wytworzenia, bez uwzględnienia kosztów pośrednich oraz zysku.

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 po upływie jednego roku od dnia zakończenia inwestycji.

Wykonanie inwestycji bez pisemnej zgody Agencji, 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 Agencja może zatrzymać inwestycje, na wykonanie których nie wyraziła 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 oddziału terenowego Agencji komisja, z udziałem osoby z uprawnieniami budowlanymi lub rzeczoznawcy majątkowego. Inwestycje powinny być realizowane w oparciu o zawartą umowę inwestycyjną.

(przykładowe wzory umów stanowią załącznik numer 8 i 9)

10.4.3. 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 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 Agencji 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. Do kosztów wytworzenia inwestycji zalicza się również zapłacony przez dzierżawcę podatek od towarów i usług (VAT) jeśli nie podlega on odliczeniu przez dzierżawcę. Jeżeli dzierżawca jest podatnikiem podatku VAT i ma możliwość jego zwrotu, do rozliczenia inwestycji przyjmuje się wartość inwestycji wg kosztorysu powykonawczego bez tego podatku.
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 Agencji. Koszty weryfikacji, zgodnie z umową, ponosi dzierżawca, jeśli kosztorys sporządzony został wadliwie.
4. Komisja na podstawie zweryfikowanego kosztorysu powykonawczego ustala koszt wykonania inwestycji, który będzie przyjmowany do rozliczeń. Jeżeli zweryfikowany koszt przekracza koszt uzgodniony w umowie, do rozliczenia można przyjąć zwiększony koszt inwestycji, jednak nie większy niż o 15%.
5. Po zakończeniu prac związanych z oceną kosztorysu, komisja przedkłada dyrektorowi wniosek o wyrażenie zgody na odebranie inwestycji.
6. Po wyrażeniu zgody przez dyrektora oddziału terenowego Agencji 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 Agencja, w aneksie do umowy dzierżawy, ustala się nowy roczny czynsz dzierżawny zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszych wytycznych.

10.5. Podział umowy dzierżawy

Zgodnie z art. 39 ust. 6 ustawy (*obowiązującym od dnia 03.12.2011 r.*), jeżeli Agencja 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 Agencją, z zastrzeżeniem, o którym mowa wyżej.

W wyniku zbycia części dzierżawionej nieruchomości Agencja 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.

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

10.6.1. 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 oddział była jednolita w stosunku do wszystkich dzierżawców z terenu działania oddziału.

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 wypadku dzierżaw, w których dzierżawca prowadzi rachunkowość, przy rozpatrywaniu wniosków o obniżenie czynszu, ustalenie poziomu przychodu uzyskanego 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 oddziały terenowe ANR. Na podstawie zebranych informacji, oddziały powinny tworzyć bazy danych.

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

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 rachunkowości 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.

Przy ocenie, czy istotnie zwykły przychód 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.

Agencja może stosować obniżanie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 K.c. w ramach pomocy *de minimis*.

Zgodnie z zasadą *de minimis*, pomoc państwa udzielona jednemu producentowi rolnemu, nie może obecnie przekroczyć kwoty 7,5 tys. Euro, w okresie trzech lat. Przed udzieleniem pomocy, Oddział powinien ocenić, czy przyznanie nowej pomocy nie spowoduje przekroczenia pułapu *de minimis*. Przyznając pomoc *de minimis*, Oddział powinien poinformować zainteresowanego, że ma ona charakter pomocy *de minimis*.

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* 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 oddziału terenowego Agencji. Wniosek dzierżawcy o obniżenie czynszu dzierżawnego powinien być złożony w formie pisemnej, odpowiednio uzasadniony i udokumentowany. Wniosek powinien być złożony przed terminem płatności raty czynszu. W sytuacji braku pełnej dokumentacji potwierdzającej wystąpienie strat (z przyczyn niezależnych od dzierżawcy), dokumentację tę należy uzupełnić niezwłocznie. W przypadku rozpatrzenia wniosku przez oddział po terminie płatności raty czynszu, ustala się nowy termin płatności czynszu dzierżawnego w danym roku, w drodze aneksu do umowy dzierżawy, niezależnie od tego, czy wniosek został rozpatrzony pozytywnie czy negatywnie. 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 czynszu dzierżawnego od budynków i budowli, od użytków rolnych (ogółem i w przeliczeniu na 1 ha),
- wielkości ewentualnie uzyskanych środków z tytułu odszkodowań i ubezpieczeń,
- wielkości pomocy *de minimis*, 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 oddziału terenowego Agencji. 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 i odnieść to do przychodów dzierżawcy uzyskanych z pozostałej części przedmiotu dzierżawy.

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

(Przykłady wyliczenia czynszu stanowią załącznik nr 10)

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.

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

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 odłowu z lat reprezentatywnych (*zgodnie z zasadami określonymi w tym rozdziale*).

Do wniosku należy załączyć:

- księgi stawowe z lat wskazanych przez oddział/filię,
- 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.

10.7. Przedłużenie okresu dzierżawy i analiza wysokości czynszu

Oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości powinien złożyć dzierżawca. Jednak nic nie stoi na przeszkodzie, aby Agencja, jeżeli przewiduje możliwość dalszej dzierżawy, informowała odpowiednio wcześniej kontrahentów o zbliżającym się terminie wygaśnięcia umowy oraz trybie jej przedłużenia. Narzędziem umożliwiającym Agencji uzyskanie kompleksowej informacji o umowach dzierżawy wygasających w terminie najbliższych 3 miesięcy jest raport z systemu informatycznego Windykcji Należności: „Lista umów ze zbliżającym się terminem wygaśnięcia”. Wyznaczeni pracownicy sekcji gospodarowania Zasobem powinni co kwartał dokonywać przeglądu informacji w tym systemie, w celu ustalenia które umowy wygasają w najbliższym czasie.

Przed przystąpieniem do ustalania nowych warunków dzierżawy należy dokonać przeglądu gruntów, budynków i budowli odpowiednio wcześniej, według zasad określonych w rozdziale 2 niniejszego opracowania oraz zgodnie z wytycznymi dotyczącymi nadzoru właścicielskiego. Przy podejmowaniu decyzji o dalszym wydzierżawianiu nieruchomości lub ewentualnych wyłączeniach należy również przeanalizować zgłoszone roszczenia, a także potrzebę przeznaczenia gruntów na inne cele, a zwłaszcza wymienione w art. 24 ustawy.

Umowy dzierżawy, których termin wygaśnięcia jest dłuższy niż 1 rok - nie są przedłużane.

Przedłużenie okresu trwania umowy, poprzedzone jest analizą m.in.: możliwości sprzedaży części lub całości gruntów, czy też innego trwałego sposobu zagospodarowania nieruchomości oraz dotychczasowego przebiegu dzierżawy.

Jeśli dzierżawca wywiązuje się z obowiązków wynikających z umowy i spełnione zostały warunki wynikające z art. 4 i 5 ustawy z dnia 16.09.2011 r. - może zostać przedłużona do **3 lat**.

W sytuacjach wyjątkowych, jeśli nieruchomość nie może podlegać sprzedaży, bądź przemawiają za tym inne obiektywne względy okres dzierżawy może zostać wydłużony do **5 lat**; mogą to być następujące przypadki:

- dzierżawca poniósł znaczne nakłady finansowe na przedmiocie dzierżawy,
- dzierżawca wykupił ośrodek gospodarczy i prowadzi na nim działalność gospodarczą,
- przedmiotem dzierżawy są grunty na których znajdują się plantacje kultur wieloletnich,
- przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość stawowa, której dzierżawca nie może nabyć ze względu na limit 500 ha UR (możliwy do sprzedaży na rzecz jednego nabywcy) i nieruchomości tej nie można podzielić ze względów gospodarczych.

W przypadku umowy dzierżawy zawartej po przeprowadzeniu przetargu ograniczonego na dzierżawę, zorganizowanego ze względu na dwukrotne odstępianie od przetargu ograniczonego na

sprzedaż, o którym mowa w rozdziale 1. – Agencja na wniosek dzierżawcy pozytywnie zaopiniowana przez izbę rolniczą, może przedłużyć umowę na okres przekraczający 3 lata.

Jeżeli dzierżawca udokumentuje, że ubiega się lub uczestniczy w programie finansowanym ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (Europejskiego Funduszu Rybackiego w przypadku produkcji rybackiej) – wydłużenie okresu dzierżawy następuje na czas tzw. „związania celem”. W sytuacji, jeżeli dzierżawca zrezygnuje z uczestnictwa w programie, bądź utraci prawo do realizacji tego programu – oddział w umowie dzierżawy powinien zastrzec sobie prawo do rozwiązania takiej umowy przez jednostronne oświadczenie woli.

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

1. *W przypadku uczestnictwa dzierżawcy w programach rolno-środowiskowych – 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-środowiskowej wraz z kopią wniosku o przyznanie płatności i kopią planu rolno-środowiskowego, a jeżeli nie otrzymał jeszcze takiej decyzji – kopię wniosku o przyznanie płatności wraz z kopią planu rolno-środowiskowego, lub zaświadczenie wydane przez ARiMR o objęciu ww. programem gruntów będących w dzierżawie, lub o wpłynięciu wniosku obejmującego te grunty.*
2. *W przypadku jeśli dzierżawca złożył wniosek o przyznanie środków finansowych na modernizację gospodarstw rolnych, a warunkiem jego pozytywnego rozpatrzenia jest posiadanie odpowiedniego areału gruntów przez tzw. okres związania celem (tj. przez okres 5 lat od dnia wypłaty środków) – 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 Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa 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 oświadczenie 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 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 Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa 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).*

W przypadku nabycia znacznej części dzierżawionej nieruchomości z rozłożeniem zapłaty ceny sprzedaży na raty lub z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytu (lub wykorzystania w całości bądź znacznej części limitu możliwej do nabycia powierzchni, wynikającej z art. 28a ustawy) – wydłużenie może nastąpić na okres spłaty zobowiązania, nie dłużej niż do 15 lat.

W takim przypadku lub gdy dzierżawca zamierza kontynuować lub przystąpić do realizacji programów pomocowych współfinansowanych lub finansowanych ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (Europejskiego Funduszu Rybackiego) - przedłużenie umowy dzierżawy może nastąpić w okresie wcześniejszym niż na rok przed jej wygaśnięciem.

Łączny okres dzierżawy nie może przekroczyć 30 lat.

Przedłużenie umowy dzierżawy w innych przypadkach niż wymienione wyżej, następuje po wyrażeniu zgody przez Prezesa ANR.

Ocena wysokości czynszu dzierżawnego, powinna być dokonywana w wypadku:

- 1) przedłużania okresu dzierżawy,
- 2) po upływie każdych 10 (6) lat dzierżawy.

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.

I. Czynsz przy przedłużeniu umowy

Zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt. 1 ustawy, 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.

Czynsz za grunty - należy ustalać zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4, w oparciu o bazę danych zawierającą wysokości czynszów w rozpisaniu na poszczególne rodzaje i klasy użytków rolnych odrębnie dla każdego powiatu (gminy) znajdującego się w obszarze działania danego Oddziału. Przy określaniu nowych warunków dzierżawy, należy porównać wysokość dotychczasowego czynszu z takim czynszem, jaki najprawdopodobniej Agencja uzyskałaby wydzierżawiając tę nieruchomość w wyniku przetargu, gdyby umowa nie była przedłużona.

Czynsz za budynki i budowle - czynsz za budynki i budowle, podobnie jak czynsz za grunty, nie może być niższy od dotychczasowego. Czynsz ten należy ustalać zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4.

Wartość księgową netto ustala się na ostatni dzień miesiąca, poprzedzającego podpisanie protokołu z ustaleń nowych warunków dzierżawy. Do przeliczenia na miernik naturalny należy przyjmować średnią arytmetyczną cen skupu pszenicy za dwa kolejne półrocza, poprzedzające datę podpisania tego protokołu, opublikowanych przez GUS.

Jeśli czynsz dzierżawny ustalony wg wartości księgowej, o której mowa powyżej, znacząco odbiega od czynszów rynkowych uzyskiwanych na przetargach - Oddział może ustalić jego wysokość na innym poziomie lub pozostawić na poziomie dotychczasowym. Decyzja Oddziału w tym zakresie powinna być stosownie udokumentowana.

II. Podwyższenie czynszu po 10 (6) latach

Możliwość podwyższenia czynszu po upływie każdych 10 lat dzierżawy wynikała z postanowień § 3 ust. 1 dotychczasowego wzoru umowy dzierżawy, zgodnie z którym Wydzierżawiający zastrzegał sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu nie więcej niż o 25%. W związku z wprowadzeniem generalnej zasady, że umowy dzierżawy zawierane są na okres nie dłuższy niż 6 lat, w nowym wzorze umowy wprowadzona została możliwość podwyższenia czynszu po upływie każdych 6 lat. Znaczny wzrost stawek czynszu uzyskiwanych na przetargach, począwszy od 2004 r. wyznacza kierunek zmian wskaźnika podwyższenia czynszu po upływie każdych 6 lat. Dlatego też Wydzierżawiający zastrzega

sobie, zgodnie z umową, prawo podwyższenia czynszu nie więcej niż o 50%. Prawo takie przysługuje Agencji jeden raz po upływie każdych 10 (6) lat trwania umowy. Oznacza to, że jeśli Oddział dokonał stosownej analizy i podjął decyzję o podwyższeniu lub pozostawieniu czynszu na dotychczasowym poziomie po upływie 10 (6) lat, kolejna decyzja w tym zakresie możliwa będzie po upływie kolejnych 10 (6) lat trwania umowy dzierżawy. 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. Podwyższenie czynszu o 25% (50%) za budynki i budowle, należy stosować w przypadku, gdy Agencja w minionym 10 (6) - letnim okresie, poniosła nakłady na przywrócenie obiektom takiego stanu, jaki miały w chwili wydzierżawienia, a który utraciły w wyniku normalnego zużycia (w zw. z rozdz. 10.4.1.).

III. 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, powinien otrzymać brzmienie:

„1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny:

1) w okresie do w wysokości równoważności (słownie.....) decyton pszenicy w stosunku rocznym (w tym podatek VAT), w tym:

-..... (słownie.....) decyton pszenicy za grunty ogółem (z wyłączeniem gruntów, o których mowa w ust.4), z czego przypada na:

- grunty przeznaczone na cele rolnicze(słownie) decyton pszenicy,
- grunty przeznaczone na cele inne niż rolnicze (słownie.....) decyton pszenicy,

-..... (słownie.....) decyton pszenicy za budynki i budowle oraz urządzenia,

-.....(słownie.....) decyton pszenicy za(inne składniki przedmiotu dzierżawy).

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

2)* w okresie od do, w wysokości równoważności (słownie.....) decyton pszenicy w stosunku rocznym (w tym podatek VAT), w tym:

-..... (słownie.....) decyton pszenicy za grunty ogółem (z wyłączeniem gruntów, o których mowa w ust.4), z czego przypada na:

- grunty przeznaczone na cele rolnicze(słownie) decyton pszenicy,
- grunty przeznaczone na cele inne niż rolnicze (słownie.....) decyton pszenicy,

-..... (słownie.....) decyton pszenicy za budynki i budowle oraz urządzenia,

-..... (słownie.....) decyton pszenicy za(inne składniki przedmiotu dzierżawy).

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

Jeżeli między okresami, o których mowa w pkt. 1 i pkt. 2 upływa 6-letni okres dzierżawy umożliwiający podwyższenie czynszu do 50%, należy zamieścić klauzulę:

„* - Jeżeli wysokość czynszu ustalona przez Wydzierżawiającego po upływie 6 lat trwania umowy jest wyższa niż określona powyżej – postanowienia pkt. 2 stają się nieaktualne.”

10.8. Poddzierżawa nieruchomości

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

- 1) nie jest w stanie, z przyczyn zdrowotnych lub innych uzasadnionych powodów, przez czas określony, prowadzić działalności na całości lub części przedmiotu dzierżawy, lub
 - 2) rozpoczął starania o uzyskanie świadczeń emerytalno-rentowych, a poddzierżawcą ma być ustanowiony jego następca, lub
 - 3) nie może prowadzić działalności gospodarczej w związku z wyborem do pełnienia funkcji publicznych, lub
 - 4) z przyczyn ekonomicznych, technicznych (innych) wyłączył z użytkowania obiekty budowlane wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy, a obiekty te nie mogą być wyłączone z przedmiotu dzierżawy i rozdysponowane w przetargu (odpowiednio jak w rozdz. 10.3.3.),
- Poddzierżawa nieruchomości z innych, obiektywnych względów niż wymienione w pkt 1-4 wymaga zgody Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

W przypadku gdy czynsz za poddzierżawioną nieruchomość (lub jej część) jest wyższy niż czynsz dzierżawny, dzierżawca zobowiązany jest do przekazywania do Agencji czynszu w wysokości odpowiadającej czynszowi za poddzierżawę tej nieruchomości przez cały okres trwania umowy poddzierżawy. W takiej sytuacji zawarcie umowy poddzierżawy i wynikające z niej podwyższenie wysokości czynszu powinno być wprowadzone aneksem do umowy dzierżawy.

10.9. Cesja umowy dzierżawy

10.9.1. Zasady ogólne

W sytuacjach wyjątkowych, uzasadnionych w szczególności względami społeczno - ekonomicznymi zamiast rozwiązania umowy dzierżawy może dojść do przejęcia praw (cesja) i obowiązków (przejęcie długu), wynikających z umowy dzierżawy przez osobę trzecią (cesja umowy dzierżawy). W wyniku zmiany dzierżawcy nie dochodzi do zawarcia nowej umowy dzierżawy. Podstawę stosunków łączących Agencję z nowym dzierżawcą stanowi w dalszym ciągu umowa zawarta na warunkach ustalonych w przetargu. W praktyce Agencja może wyrazić zgodę na dokonanie przejęcia praw i obowiązków przez osobę trzecią, jeżeli taka konieczność wynika z, np.:

- zmiany składu osobowego w spółce cywilnej, poprzez przystąpienie nowego współnika,
- wydzielenia nowego podmiotu, który będzie dzierżawcą w celu prowadzenia działalności gospodarczej na nieruchomościach objętych przedmiotem umowy,
- wzmocnienia finansowego dzierżawcy, np. poprzez utworzenie przez niego spółki z innym podmiotem,
- wstąpienia w umowę nowego dzierżawcy dającego gwarancję spłaty na rzecz Agencji przejętego przez niego zadłużenia dotychczasowego dzierżawcy,
- uzyskania przez dotychczasowego dzierżawcę uprawnień do renty strukturalnej, emerytury lub pogorszenia się jego stanu zdrowia.

Wyrażanie zgody na dokonanie cesji umowy dzierżawy nie może prowadzić do obejścia prawa. Nie może być uznane za zgodne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa, wyrażanie zgody na zmianę dzierżawcy i kontynuowanie takiej umowy dzierżawy, która bez szkody dla interesów majątkowych Skarbu Państwa lub interesów załóg pracowniczych, zmierzających do utrzymania miejsc pracy, mogłaby być rozwiązana, a nieruchomość będąca jej przedmiotem, po ewentualnym dalszym zrestrukturyzowaniu, wystawiona ponownie na przetarg.

Wyrażenie zgody na cesję dotyczącą nieruchomości o powierzchni powyżej 50 ha (do 500 ha), poprzedzone powinno być uzyskaniem pozytywnej opinii Zespołu Gospodarowania Zasobem w tym zakresie. Oddział powinien wystąpić do ZGZ z umotywowanym wnioskiem, załączając:

- 1) umowę dzierżawy wraz z załącznikami,
- 2) ostatecznie sprawozdanie z realizacji warunków umowy, sporządzone w ramach nadzoru właścicielskiego,
- 3) projekt aneksu jaki będzie zawarty z nowym dzierżawcą, uwzględniający aktualny wzór umowy,
- 4) dokumenty związane z cesją (w tym projekt umów cesji i przejęcia długu),

5) opinie oddziału w zakresie zabezpieczenia należności Agencji.

W przypadku jeśli w ciągu 30 dni od daty otrzymania wniosku, ZGZ nie zgłosi uwag i sprzeciwu w przedmiotowej sprawie – należy to traktować równoznacznie z wyrażeniem przez Zespół opinii pozytywnej.

Inne stany faktyczne i prawne, których konsekwencją jest zmiana po stronie dzierżawcy, a które nie wymagają zgody Wydierżawiającego, to:

- wystąpienie z umowy dzierżawy jednego lub kilku ze współdzierżawców,
- następstwo prawne (przekształcenie spółki, spadkobranie).

Zmiana nazwy lub siedziby spółki oraz „ujawnienie” w umowie współmałżonka, jeśli posiadają wspólność ustawową nie jest faktyczną zmianą po stronie dzierżawcy, jedynie czynnością techniczną. Powyższe zmiany wymagają zawarcia aneksu do umowy dzierżawy.

10.9.2. Cesja umowy dzierżawy nieruchomości ze spółek z udziałem zagranicznym na osoby fizyczne (uregulowania szczególne w związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej).

Zgodnie z Traktatem Akcesyjnym, rolnicy indywidualni będący obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, którzy dzierżawili grunty nie jako osoby fizyczne ale jako osoby prawne, mogą przenosić prawa przysługujące osobie prawnej na podstawie umowy dzierżawy na siebie jako osoby fizyczne. Ustalenie takie wynika z faktu, iż w przeszłości rolnicy zamieszkujący poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, aby móc prowadzić działalność rolniczą w Polsce na mieniu Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa musieli założyć spółkę prawa polskiego. Przepisy nie dopuszczały możliwości, aby osoby te dzierżawiły takie nieruchomości, jako osoby fizyczne. W związku z przystąpieniem Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej z dniem 1 maja 2004 r. różnice w dostępie do dzierżawy nieruchomości rolnych Zasobu zostają zniesione. Wobec powyższego dyrektor oddziału, z zastrzeżeniem § 15 pkt 2 Statutu Agencji jest uprawniony, do wyrażania zgody na cesję umowy dzierżawy nieruchomości z wymienionych spółek handlowych, które dzierżawiły te grunty przed uzyskaniem przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej (tj. 1 maja 2004 r.) i nadal je dzierżawią, na osoby fizyczne, które przedłożą:

- 1) dokumenty potwierdzające, że są one, co najmniej od 01.05.2004 r., akcjonariuszami lub udziałowcami tych spółek,
- 2) dokumenty potwierdzające legalne zamieszkiwanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, obejmujące okres co najmniej od dnia 01.05.2004 r., na czas umożliwiający kontynuowanie umowy dzierżawy,
- 3) oświadczenie, poświadczane przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta), na temat okresu osobistego prowadzenia działalności rolniczej na dzierżawionej nieruchomości, trwającego co najmniej od 01.05.2004 r.,
a ponadto przedłożą wiarygodne zabezpieczenia należytego wykonywania umowy.

Mając na uwadze, iż ewentualne nabycie w przyszłości przez obywateli państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, bez zezwolenia ministra właściwego ds. wewnętrznych, wymagać będzie spełnienia przez zainteresowanego ustawowych wymogów - w podpiswanym aneksie dotyczącym cesji należy odnotować datę, poczynając od której osoby te w sposób ciągły:

- 1) stały się akcjonariuszami lub udziałowcami tych spółek,
- 2) legalnie zamieszkują na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- 3) osobiście prowadziły na tej nieruchomości działalność rolniczą.

Dokumenty, na podstawie których odnotowane zostały powyższe daty, powinny stanowić załączniki do aneksu.

10.10. Rozwiązywanie umów dzierżawy (w części lub całości) na wniosek dzierżawcy

Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie może być rozwiązana 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 zorganizowanych nieruchomości rolnych zwróci się do Agencji 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 stosowną lustracją i zawarciem z dzierżawcą pisemnego porozumienia, dotyczącego w szczególności przedmiotu rozwiązania umowy, terminu oraz sposobu rozliczenia wzajemnych zobowiązań.

10.11. Rozwiązywanie umów dzierżawy w związku z niedotrzymaniem przez dzierżawcę warunków umowy

Rozwiązanie umowy dzierżawy przez jednostronne oświadczenie woli przez Agencję (wydzierżawiającego) może nastąpić jedynie z przyczyn wymienionych w umowie. Nieruchomości powinny być odbierane niezwłocznie. W wypadku, gdy na przedmiocie dzierżawy znajduje się 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). Wyznaczeni pracownicy sekcji gospodarowania Zasobem powinni co kwartał dokonywać przeglądu informacji w systemie WN dotyczących wygasłych/rozwiązanych umów dzierżawy w ostatnim kwartale i w miarę potrzeby zgłaszać ewentualne korekty do tego systemu, do sekcji prowadzących windykację należności.

11. SZCZEGÓLWE ZASADY DZIERŻAWY STAWÓW

11.1. Typu karpiego

Wydzierżawianiu podlegają całe obiekty stawowe (kompleksy) usytuowane w jednej zlewni, zaopatrywane w wodę z jednego ciek.

Przedmiotem dzierżawy są grunty pod stawami, inne grunty wchodzące w skład obiektu stawowego, budowle ziemne, urządzenia do piętrzenia wody oraz może być materiał obsadowy.

Oczekiwany czynsz dzierżawny za grunty rolne nie wchodzące w skład obiektu stawowego, ustala się jak w rozdziale 4.

Oczekiwany czynsz dzierżawny od poszczególnych składników obiektu stawowego, powinien wynosić odpowiednio od:

- a) gruntów pod stawami – 27,5% iloczynu średniej wieloletniej wydajności naturalnej ustalonej przez eksperta z zakresu rybactwa stawowego, wyrażonej w kilogramach ryb z lustra wody i średniej ważonej ceny zbytu karpia handlowego w roku kalendarzowym poprzedzającym ogłoszenie wykazu,
- b) budowli ziemnych – 1% wartości początkowej,
- c) mniczków i zastawek – 5% wartości księgowej netto,
- d) jazów, tam i innych budowli hydrotechnicznych – 2% wartości początkowej,
- e) materiału obsadowego – 5% wartości według średniej ważonej ceny zbytu z roku kalendarzowego poprzedzającego ogłoszenie wykazu.

Wysokość czynszu określona powinna być w umowie w dt pszenicy lub w mierniku pieniężnym.

Pozostałe mienie podlega wykupowi na warunkach ogólnie stosowanych przy dzierżawie gospodarstw rolnych.

Z uwagi na sezonowość produkcji optymalnym terminem wydzierżawiania stawów jest okres po odłowach i przed ponownym obsadzeniem stawów, tj. miesiące listopad - marzec.

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.

Przy wydłużaniu okresu dzierżawy obiektów stawowych czynsz dzierżawny od gruntów pod stawami może być pozostawiony na dotychczasowym poziomie. W przypadku gdy Oddział uzna że czynsz za grunty pod stawami jest za niski, może ustalić nową jego wysokość w oparciu o aktualną średnią wieloletnią wydajności naturalną, określoną przez eksperta z zakresu rybactwa stawowego. Natomiast czynsz za budowle i urządzenia stawowe powinien być ustalony zgodnie z zasadami zawartymi w rozdz. 10.7., nie niżej niż czynsz dotychczasowy.

11.2. Typu pstrągowego

Wydzierżawieniu podlegają całe obiekty (kompleksy) stawowe zasilane wodą z tego samego ujęcia. Przedmiotem dzierżawy powinny być powierzchnie gruntów pod obiektem stawowym, baseny stawowe wraz z urządzeniami do regulacji wody, budowle hydrotechniczne, budynki i budowle związane bezpośrednio z produkcją oraz ewentualnie materiał obsadowy, tj: narybek jednoroczny, selekty i tarlaki.

Oczekiwany czynsz dzierżawny ustala się od następujących składników obiektu stawowego typu pstrągowego:

- a) gruntów pod obiektem stawowym – równowartość pieniężną ilości pszenicy ustalonej według zasad określonych dla ustalania oczekiwanego czynszu dzierżawnego od gruntów ornych i użytków zielonych (rozdział 4.),
- b) budowli stawowych – 2% wartości początkowej,
- c) budowli hydrotechnicznych – 2% wartości początkowej,
- d) materiału obsadowego – 5% wartości według średniej ważonej ceny zbytu z roku kalendarzowego poprzedzającego ogłoszenie wykazu.

Wysokość czynszu określona powinna być w umowie w dt pszenicy, lub w mierniku pieniężnym.

Czynsz dzierżawny płatny powinien być dwa razy w roku wg zasad i w terminach, jak w wypadku dzierżawy gospodarstw rolnych.

Pozostałe mienie podlega wykupowi na warunkach ogólnie stosowanych przy sprzedaży majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych.

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 .

Przy wydłużaniu okresu dzierżawy obiektów pstrągowych, czynsz dzierżawny od tych obiektów powinien być ustalony zgodnie z zasadami zawartymi w rozdz. 10.7., nie niżej niż czynsz dotychczasowy.

Z A Ł A C Z N I K I

	strona
załącznik nr 1 - wzór informacji.....	32
załącznik nr 2 - wzory wykazów (standardowy i dotyczący nieruchomości przeznaczonych pod budowę elektrowni wiatrowych)	33
załącznik nr 3 - wzory ogłoszeń przetargu. (standardowy i dotyczący nieruchomości przeznaczonych pod budowę elektrowni wiatrowych).....	36
załącznik nr 4 - wzór zarządzenia o powołaniu komisji przetargowej.....	42
załącznik nr 5 -wzór oświadczenia członka komisji przetargowej	44
załącznik nr 6 - wzór umowy dzierżawy.....	45
załącznik nr 7 – wzór umowy dzierżawy na cele budowy i eksploatacji elektrowni wiatrowych	56
załącznik nr 8 - wzór umowy o wykonanie inwestycji finansowanej przez dzierżawcę.....	63
załącznik nr 9 - wzór umowy o inwestycję prowadzoną przez dzierżawcę na koszt Agencji.....	66
załącznik nr 10 – przykłady obniżania czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 Kc.....	70

załącznik nr 1INFORMACJA - wzór**Agencja Nieruchomości Rolnych**
Oddział Terenowy w.....

podaje do publicznej wiadomości informację o zamiarze dzierżawy następujących nieruchomości rolnych:

1. Nieruchomość rolna położona na terenie gminy, powiat województwo....., o powierzchni ogólnej ha, w tym użytki rolne (jeziora) ha.
W skład nieruchomości wchodzi:
2. Nieruchomość rolna....., położona na terenie gminy..... powiat województwo....., o powierzchni ogólnej ha, w tym ha użytków rolnych.
W skład nieruchomości wchodzi:
3.

Wykazy oraz ogłoszenia przetargów wywieszane zostaną w siedzibie:

- Oddziału Terenowego Agencji ANR (sekcji terenowej) w,
- gminy (właściwej ze względu na położenie nieruchomości),.....,
-

Bliższe informacje można uzyskać w Oddziale Terenowym ANR wul., tel.,

załącznik nr 2

WYKAZ - wzór

Agencja Nieruchomości Rolnych
Oddział Terenowy w

podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości rolnych przeznaczonych do dzierżawy.

Nieruchomość rolna, położona na terenie gminy,
 powiat....., województwo

W skład nieruchomości wchodzi:

1) grunty położone w miejscowościach:

- a) - pow. ha, KW - i oznaczone w ewidencji gruntów obrębu
 jako działki nr :
- b) - pow. ha, KW - i oznaczone w ewidencji gruntów obrębu
 jako działki nr :
- c) - pow. ha, KW - i oznaczone w ewidencji gruntów obrębu
 jako działki nr :

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: ha , z czego:

- grunty orne -ha,
- łąki - ha,
- pastwiska - ha,
- grunty zabudowane - ha,
- grunty inne - ha.

Klasy gruntów ornych i ich powierzchnia : II - ha, IIIa - ha, IIIb - ha, IVb - ha, V - ha,
 klasy użytków zielonych i ich powierzchnia: IV - ... ha, V - ... ha.

2) budynki i budowle:(np. 2 obory po 300 stanowisk, cieleśnik na 350 stanowisk, magazyn pasz o pow.
 1000 m², hydroformia, silosy na kiszonkę, budynek administracyjny 150 m² obora na 100 stanowisk,
 owczarnia na 400 szt., 2 wiaty, stodoła, budynek mieszkalny 100 m² , obiekt zabytkowy ... , wpisany
 do rejestru zabytków nr).

uczestnik przetargu, który wygra przetarg ma obowiązek przedstawienia programu użytkowego tego obiektu
 uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, do czasu podpisania umowy dzierżawy,

3) opis drzewostanów leśnych.

Nieruchomość przeznaczona jest w planie zagospodarowania przestrzennego (studium) gminy
 na cele

(informacje dotyczące:

- obiektów prawem chronionych, ustanowionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody oraz ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości ze względu na ochronę środowiska,

- wyłączenia z dopłat, bądź faktu zgłoszenia nieruchomości do dopłaty,
- możliwości zastosowania okresowego zwolnienia z czynszu na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy, ze względu na stan przedmiotu dzierżawy)

Wywoławcza wysokość czynszu wynosi dt pszenicy, w tym dt za użytki rolne, dt za budynki i budowle.

Nieruchomości te będą wydzierżawione w drodze przetargu. Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu. Szczegółowe informacje o nieruchomościach zamieszczonych w wykazie można uzyskać w Oddziale Terenowym ANR w, ul., tel.

WYKAZ - wzór

Agencja Nieruchomości Rolnych

Oddział Terenowy w

podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy **pod budowę elektrowni wiatrowych.**

Nieruchomość, położona na terenie gminy, powiat....., województwo

W skład nieruchomości wchodzi:

1) grunty położone w miejscowościach:

a) - pow. ha, KW - i oznaczone w ewidencji gruntów obrębem jako działki nr :

b) - pow. ha, KW - i oznaczone w ewidencji gruntów obrębem jako działki nr :

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: ha , z czego:

- grunty orne -ha,
- łąki - ha,
- pastwiska - ha,
- grunty zabudowane - ha,
- grunty inne - ha.

Klasy gruntów ornych i ich powierzchnia : II - ha, IIIa - ha, IIIb - ha, IVb - ha, V - ha, klasy użytków zielonych i ich powierzchnia: IV - ... ha, V - ... ha.

1) budynki i budowle:(*np. stodoła o pow. m², hydrofornia, silos*).

Nieruchomość przeznaczona jest w planie zagospodarowania przestrzennego (studium) gminy na cele

Wywoławcza wysokość czynszu wynosi:

- dt pszenicy, w tym ... dt za użytki rolne, dt za budynki i budowle (w stosunku rocznym). Czynsz za użytki rolne oraz za budynki i budowle wymienione wyżej, naliczany będzie od dnia zawarcia umowy dzierżawy.

- dt pszenicy za użytkowanie gruntów pod jedną lokalizacją elektrowni wiatrowej/za jednostkę zainstalowanej mocy (np. od 1 MW). Czynsz od gruntów pod elektrowniami wiatrowymi naliczany będzie od dnia uzyskania pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowej, nie później niż 5 lat od zawarcia umowy.

Nieruchomości te będą wydzierżawione w drodze przetargu. Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu. Szczegółowe informacje o nieruchomościach zamieszczonych w wykazie można uzyskać w Oddziale Terenowym ANR w, ul., tel.

załącznik nr 3**OGŁOSZENIE - wzór****Agencja Nieruchomości Rolnych****Oddział Terenowy w**

podaje do publicznej wiadomości, że ogłasza publiczny przetarg ustny / przetarg ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości

Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość, wymieniona w wykazie zamieszczonym w

W skład nieruchomości wchodzi:

- grunty o powierzchni ha, w tym:

- użytki rolne - ha,
- - ha,
- - ha,
- -ha.

Klasy gruntów ornych i ich powierzchnia: II -..... ha, IIIa -ha, IVb -....., klasy użytków zielonych i ich powierzchnia: IV - ... ha, V - ... ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW
(albo informację, że księga nie jest prowadzona)

- budynki i budowle:
- obiekt zabytkowy.....wpisany do rejestru zabytków decyzją nrz dnia

Nieruchomość przeznaczona jest w planie zagospodarowania przestrzennego (studium) gminy na cele

Uwaga! Działki nr o powierzchni nie będą objęte dopłatami bezpośrednimi.

Cała nieruchomość lub jej część jest wyłączona z dopłat, bądź jest do nich zgłoszona.

Oględzin przedmiotu dzierżawy można dokonać w dniach: oddo, od godz. do godz.

Okres dzierżawy –lat

(informacje dotyczące:

- obiektów prawem chronionych, ustanowionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody oraz ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości ze względu na ochronę środowiska lub innych ograniczeń i obowiązków wynikających z przepisów szczególnych,
- możliwości zastosowania okresowego zwolnienia z czynszu na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy, ze względu na stan przedmiotu dzierżawy)

Otwarcie przetargu nastąpi w dniu o godz. w siedzibie Oddziału Terenowego Agencji w, ul

Majątek obrotowy i ruchome środki trwałe, w tym maszyny i urządzenia, o szacunkowej wartości złotych podlegają wykupowi. Wartość majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych zostanie ustalona przez rzeczoznawców na dzień zawarcia umowy.

Wywoławcza wysokość czynszu wynosi ... dt pszenicy, w tym .. dt za użytki rolne, .. dt za budynki i budowle (W wypadku publicznego przetargu ustnego: minimalna wysokość postąpienia - .. dt pszenicy)

Agencja informuje, że kandydat na dzierżawcę wyłoniony w przetargu, będzie zobowiązany do złożenia zabezpieczenia zapłaty należności wynikających z umowy dzierżawy (zgodnie z zarządzeniem Prezesa ANR w sprawie zabezpieczania należności ANR). Przedstawienie zaakceptowanych przez Agencję zabezpieczeń stanowi warunek zawarcia umowy.

Oferent może zapoznać się z projektem umowy dzierżawy, zawierającym postanowienia które nie podlegają ustaleniu w trybie przetargu, w siedzibie Oddziału Terenowego ANR w, ul. w dniach od do, w godz. od..... do.....

W wypadku przetargu ofert pisemnych

Oferta powinna zawierać następujące informacje:

- 1) podstawowe dane o ofercie:
 - imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę (firmę) i siedzibę oferenta oraz aktualny wyciąg z właściwego rejestru i umowa spółki - jeżeli oferentem jest osoba prawna,
 - zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej dla osób i jednostek nie posiadających osobowości prawnej (nie dotyczy to rolników indywidualnych),
- 2) oferowaną wysokość czynszu ogółem w decytonach pszenicy z podaniem jego wysokości odrębnie za grunty (z wyłączeniem gruntów kl. VI i VIz), lasy, budynki i budowle oraz plantacje wieloletnie,
- 3) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z przedmiotem przetargu i w związku z tym, że nie będzie występował z ewentualnymi roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy,
- 4) propozycję zabezpieczania zapłaty należności wynikających z umowy dzierżawy (zgodnie z zarządzeniem Prezesa ANR w sprawie zabezpieczania należności ANR),
- 5) koncepcję prowadzenia działalności gospodarczej na wydzierżawionej nieruchomości, wraz z informacją (potwierdzoną stosownymi dokumentami) o sytuacji finansowej oferenta umożliwiającej należyte prowadzenie tej działalności,
- 6) warunki wykupu majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych,
- 7) w wypadkach, o których mowa w art.40 ust.2 zobowiązanie się oferenta, że w wypadku zawarcia umowy dzierżawy i uzyskania zwolnień z czynszu dzierżawnego przywróci on do umówionego użytku określoną część gruntów lub budynków i budowli ponosząc zadeklarowane nakłady (*w wysokości nie niższej niż zwolnienie z czynszu dzierżawnego*),
- 8) wielkość zatrudnienia lub liczbę nowych miejsc pracy, okres utrzymania proponowanego poziomu zatrudnienia,

- 9) oświadczenie o zapoznaniu się z projektem umowy dzierżawy w kwestiach nie będących przedmiotem przetargu,
- 10) uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w program użytkowy obiektu zabytkowego
- 11) *inne dodatkowe informacje.*

Oferty nie będą mogły być uzupełnione lub zmienione w trakcie przetargu w zakresie, w którym może być uznana za nową ofertę.

Pisemną ofertę zainteresowani powinni złożyć, za potwierdzeniem odbioru, w wraz z dopiskiem na zabezpieczonej kopercie „Oferta -”, do dnia (*jako zasadę należy stosować składanie ofert u wskazanego notariusza*).

Organizatorowi przetargu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Wadium w wysokości złotych należy wpłacać na konto Oddziału Terenowego ANR w rachunek:..... w terminie do lub w kasie Oddziału najpóźniej do godz. w dniu Dowód wpłaty wadium należy przedłożyć komisji Przetargowej najpóźniej w dniu przetargu.

Wadium wpłacone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu a oferentowi, którego oferta zostanie przyjęta, zostanie zwrócone po podpisaniu umowy dzierżawy. Oferentowi, którego oferta zostanie przyjęta, wadium zalicza się na poczet ceny nabycia majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych, a w przypadku gdy nie ma takiego mienia zwraca się niezwłocznie po zawarciu umowy dzierżawy.

Jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy dzierżawy - wadium ulega przepadkowi.

ORGANIZATOR PRZETARGU BEZ PODANIA PRZYCZYŃ MOŻE:

- 1) do chwili rozpoczęcia przetargu odstąpić od jego przeprowadzenia,
- 2) nie zatwierdzić wniosku komisji przetargowej w sprawie rozstrzygnięcia przetargu ofert.

Zawarcie umowy dzierżawy nastąpi po uzyskaniu przez organizatora przetargu pełnomocnictwa Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (*jeżeli przedmiotem umowy jest nieruchomość powyżej 500 ha*).

W wypadku nieruchomości będących przedmiotem roszczeń reprivatyzacyjnych należy zamieścić informację, że pierwszeństwo do nabycia przedmiotowej nieruchomości przysługuje w pierwszej kolejności byłemu właścicielowi lub jego spadkobiercy.

Szczegółowe informacje o przedmiocie dzierżawy i warunkach przetargu można uzyskać w Oddziale Terenowym ANR w, ul.

OGŁOSZENIE - wzór**Agencja Nieruchomości Rolnych
Oddział Terenowy w**

podaje do publicznej wiadomości, że ogłasza publiczny przetarg ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości **pod budowę elektrowni wiatrowych.**

Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość, wymieniona w wykazie zamieszczonym w

W skład nieruchomości wchodzi:

- grunty o powierzchni ha, w tym:

- użytki rolne - ha,
- ha,
- ha,
-ha.

Klasy gruntów ornych i ich powierzchnia: II -..... ha, IIIa -ha, IVb -....., klasy użytków zielonych i ich powierzchnia: IV - ... ha, V - ... ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW
(albo informację, że księga nie jest prowadzona)

- budynki i budowle:

Nieruchomość przeznaczona jest w planie zagospodarowania przestrzennego (studium) gminy
na cele(z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych).

Wywoławcza wysokość czynszu wynosi:

- dt pszenicy, w tym ... dt za użytki rolne, dt za budynki i budowle (w stosunku rocznym). Czynsz za użytki rolne oraz za budynki i budowle wymienione wyżej, naliczany będzie od dnia zawarcia umowy dzierżawy.

- dt pszenicy za użytkowanie gruntów pod jedną lokalizacją elektrowni wiatrowej/za jednostkę zainstalowanej mocy (np. od 1 MW). Czynsz od gruntów pod elektrowniami wiatrowymi naliczany będzie od dnia uzyskania pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowej, nie później niż 5 lat od zawarcia umowy.

Oferent może zapoznać się z projektem umowy dzierżawy, zawierającym postanowienia które nie podlegają ustaleniu w trybie przetargu, w siedzibie Oddziału Terenowego ANR w, ul.
w dniach od do, w godz. od..... do.....

Oględzin przedmiotu dzierżawy można dokonać w dniach: oddo, od godz do godz.

Okres dzierżawy (do 5 lat) z możliwością przedłużenia do 30 lat.

Pisemną ofertę zainteresowani powinni złożyć, za potwierdzeniem odbioru, w wraz z dopiskiem na zabezpieczonej kopercie „Oferta -”, do dnia (jako zasadę należy stosować składanie ofert u wskazanego notariusza).

Oferta powinna zawierać:

1) podstawowe dane o ofercie:

- imię, nazwisko albo nazwę (firmę) i dokładny adres oferenta oraz aktualny wyciąg z właściwego rejestru, aktualną listę wspólników i umowę spółki - jeżeli oferentem jest osoba prawna,
- zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej dla osób i jednostek nie posiadających osobowości prawnej,

2) oferowaną wysokość czynszu ogółem w decytonach pszenicy z podaniem jego wysokości odrębnie za grunty (z wyłączeniem gruntów kl. VI i VIz), lasy oraz istniejące budynki i budowle,

3) oferowaną wysokość czynszu za użytkowanie gruntu pod elektrownie wiatrowe (od jednej lokalizacji lub jednostki zainstalowanej mocy) w decytonach pszenicy,

4) propozycję zabezpieczania zapłaty należności wynikających z umowy dzierżawy (zgodnie z zarządzeniem Prezesa ANR w sprawie zabezpieczania należności ANR), zaproponowanego w odniesieniu do użytków rolnych oraz budynków i budowli, a także gruntów pod elektrowniami wiatrowymi,

5) dokumenty potwierdzające prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie produkcji energii elektrycznej pochodzącej z elektrowni wiatrowych oraz koncepcję prowadzenia działalności gospodarczej na wydzierżawionej nieruchomości, wraz z informacją o liczbie lokalizacji i docelowej mocy elektrowni wiatrowych (potwierdzoną stosownymi dokumentami), o sytuacji finansowej oferenta umożliwiającej należyte prowadzenie tej działalności,

6) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z przedmiotem przetargu i w związku z tym, że nie będzie występował z ewentualnymi roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy,

7) oświadczenie o zapoznaniu się z projektem umowy dzierżawy w kwestiach nie będących przedmiotem przetargu,

8) *inne dodatkowe informacje*

Oferty nie będą mogły być uzupełnione lub zmienione w trakcie przetargu w zakresie, w którym może być uznana za nową ofertę.

Organizatorowi przetargu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Wadium w wysokości złotych należy wpłacać na konto Oddziału Terenowego ANR w rachunek:..... w terminie do lub w kasie Oddziału najpóźniej do godz. w dniu Dowód wpłaty wadium należy przedłożyć komisji Przetargowej najpóźniej w dniu przetargu.

Wadium wpłacone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu a oferentowi, którego oferta zostanie przyjęta, zostanie zwrócone po podpisaniu umowy dzierżawy.

Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku gdy:

- żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje co najmniej wywoławczej wysokości czynszu
- oferent, którego oferta zostanie przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy dzierżawy.

Otwarcie przetargu nastąpi w dniu o godzinie w siedzibie Oddziału Terenowego Agencji w, ul.

ORGANIZATOR PRZETARGU BEZ PODANIA PRZYCZYŃ MOŻE:

- 1) do chwili rozpoczęcia przetargu odstąpić od jego przeprowadzenia,
- 2) nie zatwierdzić wniosku komisji przetargowej w sprawie rozstrzygnięcia przetargu ofert.

Zawarcie umowy dzierżawy nastąpi po uzyskaniu przez organizatora przetargu pełnomocnictwa Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (*jeżeli przedmiotem umowy jest nieruchomość powyżej 500 ha*).

W wypadku nieruchomości będących przedmiotem roszczeń reprivatyzacyjnych należy zamieścić informację, że pierwszeństwo do nabycia przedmiotowej nieruchomości przysługuje w pierwszej kolejności byłemu właścicielowi lub jego spadkobiercy.

Szczegółowe informacje o przedmiocie dzierżawy i warunkach przetargu można uzyskać w Oddziale Terenowym ANR w, ul.

załącznik nr 4WZÓR**ZARZĄDZENIE Nr ...**

z dnia

.....

.....

(nazwa organizatora przetargu)

w sprawie powołania Komisji przetargowej.

Na podstawie przepisów rozporządzenia 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. Nr 17, poz. 93)

zarządza się co następuje:

§ 1

1. W związku z ogłoszeniem z dnia publicznego przetargu ustnego (przetargu ofert pisemnych) na dzierżawę nieruchomości rolnych określonych w wykazie z dnia powołuje się komisję do jego przeprowadzenia w składzie:

Przewodniczący -

Członkowie:

..... reprezentujący

..... reprezentujący

..... reprezentujący

2. Zastrzega się możliwość odwołania ze składu komisji którejkolwiek z wymienionych w ust. 1 osób, jeżeli łączyć je będą z uczestnikiem przetargu zależności osobiste, służbowe lub majątkowe.

3. Jeśli w chwili rozpoczęcia przetargu którakolwiek z wymienionych w ust.1 osób będzie nieobecna, zrezygnuje z udziału w pracach komisji lub zostanie odwołana ze składu komisji, skład komisji ulega zmniejszeniu do osób obecnych, z tym że komisja nie może składać się z mniej niż trzech osób, w tym przewodniczącego.

4. W razie konieczności uzupełnienia składu komisji, przewodniczący zawiesza przetarg i informuje o terminie i miejscu wznowienia przetargu.

5. Przewodniczący jest zobowiązany do poinformowania uczestników przetargu o składzie komisji.

6. Komisja jest upoważniona do wyboru oferty.¹⁾

7. Wniosek komisji w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty podlega zatwierdzeniu przez organizatora przetargu.²⁾

§ 2

Przetarg odbędzie się w dniu o godz. w siedzibie

¹⁾ dot. przetargu ofert pisemnych

§ 3

Komisja przetargowa zobowiązana jest zapoznać się z przedmiotem przetargu oraz przeprowadzić przetarg w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

§ 4

(w wypadku przetargu ofert pisemnych)

Członkowie komisji zobowiązani są do złożenia stosownego oświadczenia (stanowiącego załącznik do zarządzenia) o zachowaniu w tajemnicy informacji uzyskanych w części niejawnej przetargu.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

²⁾ dot. przetargu ofert pisemnych

załącznik nr 5

WZÓR

Załącznik do zarządzenia nr z dnia o powołaniu Komisji Przetargowej

Oświadczenie

Ja jako członek komisji przetargu ofert pisemnych, który odbędzie się w dniu zgodnie z ogłoszeniem przetargu z dnia, oświadczam, że jestem świadom(a), iż informacje zawarte w ofertach oraz zgłoszone do protokołu dodatkowego w części niejawnej przetargu stanowią, w rozumieniu przepisów ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji tajemnicę oferenta i że ich przekazywanie, ujawnianie lub wykorzystywanie podlega karze pozbawienia wolności do 2 lat, ograniczenia wolności albo grzywny.

.....
.....
.....
.....
.....

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY**U M O W A nr.....**

dzierżawy nieruchomości rolnej zawarta w dniu w.....

pomiędzy:

Agencją Nieruchomości Rolnych zwaną dalej „Wydzierżawiającym” reprezentowaną na podstawie pełnomocnictwa Prezesa Agencji nr..... z dnia przez,legitymującego się dowodem osobistym seria nr

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 w pod numerem....., NIP, REGONreprezentowaną przez, legitymującego się dowodem osobistym seria nr,PESEL..... zam. - zwaną dalej „Dzierżawcą”,

o treści następującej:

§ 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)
- 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.

* w wypadku działek w części zajętych przez jezioro należy wpisać „część działki nr ... poza granicami jeziora o pow.”.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres lat, licząc od dnia wydania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 2, 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 po upływie każdych 6 lat zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu dzierżawnego, nie więcej jednak niż o 50 %, a Dzierżawca wyraża na to zgodę.³⁾ 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. Termin ten nie może być dłuższy, niż jest to konieczne do zakończenia zbiorów w danym roku.

2. Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego użytkowaniu 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 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy na dzień zawarcia umowy,

Wyłączenia dokonane mogą być w części lub całości z następujących działek: obręb, nr.....,

- 2) grunty, od których nie pobiera się czynszu dzierżawnego, stosownie do § 15 ust. 4,
- 3) grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium są przeznaczone na cele inne niż rolne, a także grunty, na których ujawnione zostały złoża kopalin,
- 4) grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium są przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Wyłączenie następuje w drodze oświadczenia woli Wydzierżawiającego 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. nr⁴⁾ do umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w § 2 oraz ograniczeniami w jego użytkowaniu 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, oddział powinien wskazać granice przed podpisaniem umowy.)*
7. W związku ze zgłoszonymi roszczeniami reprivatyzacyjnymi do nieruchomości (części nieruchomości), będącej przedmiotem dzierżawy, określonym w § 2, Wydzierżawiający oświadcza, że *pierwszeń-*

³⁾ zapis ten ma zastosowanie w wypadku, gdy umowa została zawarta na okres dłuższy niż 6 lat, nie dłuższy jednak niż 30 lat,

⁴⁾ należy wpisać numer załącznika z § 15 ust.1.

stwo do nabycia przedmiotowej nieruchomości (części nieruchomości) przysługuje w pierwszej kolejności byłemu właścicielowi lub jego spadkobiercy).

§ 4

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego spisane 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 zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
- 2.⁵⁾ 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.
- 3.⁶⁾ Dzierżawca oświadcza, że znane mu są skutki prawne, określone w art. 23` Kodeksu pracy, związane z wstąpieniem przez niego w prawa i obowiązki pracodawcy wobec pracowników zatrudnionych w przejmowanym zakładzie pracy. Dzierżawca zobowiązuje się do kontynuowania stosunków pracy z tymi pracownikami przez okres co najmniej lat, pod warunkiem że wyrażą zgodę na podjęcie pracy u Dzierżawcy. Zobowiązanie to będzie uznane za wykonane również w przypadku, gdy Dzierżawca zmniejszy stan zatrudnienia w związku z rozwiązaniem umów o pracę bez wypowiedzenia z przyczyn wskazanych w Kodeksie Pracy, lub na prośbę pracownika. Imienna lista pracowników stanowi załącznik nr ... do umowy.
- 3.⁷⁾ Dzierżawca zobowiązuje się do zatrudnienia w ramach umowy o pracę osób przez okres co najmniej lat.
4. Ponadto, Dzierżawca zobowiązuje się do:⁸⁾
 - 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,

⁵⁾ należy zamieszczać, gdy w skład przedmiotu dzierżawy wchodzi lokale mieszkalne,

⁶⁾ zapis ten ma zastosowanie, gdy przedmiotem dzierżawy jest zakład pracy w rozumieniu przepisów kodeksu pracy,

⁷⁾ zapis ten ma zastosowanie w innych wypadkach niż wymienione w ust. 3,

⁸⁾ w zależności od charakteru przedmiotu dzierżawy,

- 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).⁹⁾,
- 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 lub utracie prawa do realizacji programu stanowiącego podstawę wydłużenia okresu dzierżawy,
- 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 obowiązków¹⁰⁾.

§ 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 szcze-

⁹⁾ należy wymienić akt prawny określający rodzaj i zakres ochrony danego terenu,

¹⁰⁾ w razie, gdy ograniczenia używania przedmiotu dzierżawy wynikają z innych szczególnych przepisów, przepisy te należy bezwzględnie zamieścić w umowie,

gólowych, 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, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub modernizacji obiektu budowlanego oraz wykonywaniu urządzeń melioracji szczegółowych a także nasadzeń wieloletnich), powiększające jego wartość, po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego, wyrażoną na piśmie, poddzierżawiać część przedmiotu dzierżawy osobom trzecim. Za szkody wyrządzone przez poddzierżawcę odpowiedzialność ponosi Dzierżawca, co nie wyklucza dochodzenia przez Wydierżawiającego roszczeń od poddzierżawcy.
2. Lokale mieszkalne, wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca może wynająć na czas oznaczony, nie dłuższy jednak niż czas trwania umowy dzierżawy.

§ 10

Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

§ 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. Wydierżawiający 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 Wydierżawiający 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 Agencja 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.

2. W przypadku, gdy Dzierżawca nie przedłoży dokumentacji dotyczącej badania, o którym mowa w ust. 1, Wydierżawiający może zlecić osobie przez niego upoważnionej wykonanie takich badań, na koszt Dzierżawcy.
3. Dzierżawca, na wniosek Wydierżawiającego 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, opłat melioracyjnych oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.
2. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć budynki wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych i najpóźniej przed upływem terminu zapłacenia składki ubezpieczeniowej, przedstawić Wydierżawiającemu dowód jej wpłaty. W razie nie przedstawienia tego dowodu Wydierżawiający może zapłacić należną składkę ubezpieczeniową i obciążyć tą kwotą Dzierżawcę.
3. W wypadku nie zapłacenia składki ubezpieczeniowej przez Dzierżawcę albo Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiający, ciąży na Dzierżawcy.
7. W przypadku ubiegania się o ulgę w formie odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji, 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.

§ 15

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

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

2. Czynsz dzierżawny, określony w ust. 1, nie obejmuje czynszu za lasy, który zostanie ustalony zgodnie z zasadami stosowanymi w Agencji 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:.....) zł, a więc do zapłaty pozostaje:
 - (słownie.....) zł za grunty ogółem (z wyłączeniem gruntów, o których mowa w ust.4),
 - (słownie.....) zł za budynki i budowle oraz urządzenia.
4. Nie pobiera się czynszu za nieużytki, zadrzewienia śródpolne i przydrożne, grunty pod rowami i drogami oraz za grunty klasy VI i VI z.
5. Cenę pszenicy przyjmuje się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego.
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 Wydierżawiającego.
8. W wypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z zadań określonych w załączniku nr 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 Wydierżawiającego 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, Agencja 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 Agencję.
11. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny do kasy lub na rachunek bankowy Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w

§ 15a

(w wypadku ustalenia wysokości czynszu jako sumy pieniężnej)

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości(słownie.....) złotych w stosunku rocznym (w tym podatek VAT), w tym:
 - (słownie.....) zł za grunty ogółem (z wyłączeniem gruntów, o których mowa w ust.4), z czego przypada na:
 - grunty przeznaczone na cele rolnicze (słownie) zł,
 - grunty przeznaczone na cele inne niż rolnicze (słownie) zł,
 - (słownie.....) zł za budynki i budowle oraz urządzenia,
 -(słownie.....) zł za(inne składniki przedmiotu dzierżawy).Sposób naliczenia czynszu dzierżawnego od poszczególnych składników przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr do niniejszej umowy.
2. Czynsz dzierżawny określony w ust. 1 nie obejmuje czynszu za lasy, który zostanie ustalony zgodnie z zasadami stosowanymi w Agencji 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:.....) zł, a więc do zapłaty pozostaje:
 - (słownie.....) zł za grunty ogółem (z wyłączeniem gruntów, o których mowa w ust.4),
 - (słownie.....) zł za budynki i budowle oraz urządzenia.
4. Nie pobiera się czynszu za nieużytki, zadrzewienia śródpolne i przydrożne, grunty pod rowami i drogami oraz za grunty klasy VI i VIz.
5. 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.
7. 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 Wydierżawiającego.
8. W wypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z zadań określonych w załączniku nr 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 Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.

10. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego czynsz dzierżawny ustala się proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy w danym półroczu. Czynsz ten płatny jest w ciągu 1 miesiąca od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
11. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny do kasy lub na rachunek bankowy Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w

§ 16

1. Dzierżawca, w celu zabezpieczania zapłaty należności wynikających z umowy dzierżawy składa zabezpieczenie w postaci¹¹⁾.
2. W wypadku wykorzystania 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 Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego 3 miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Wydierżawiającego przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Dzierżawca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze.
3. Jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 5 ust.1 lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 5 ust.2, 3 i 4 pkt 1—10 oraz w § 12, § 14 ust.1, 2 i § 16 ust. 2-3 (oraz następnie – odpowiednio do przyjętych zabezpieczeń), albo zakres prac podany w informacji, o której mowa w § 5 ust. 4 pkt 10, okazał się nieprawdziwy, a także jeżeli bez zgody Wydierżawiającego odda część nieruchomości do używania innym osobom, również jeżeli nie wyda gruntów wskazanych do wyłączenia w § 3 ust. 3 - Wydierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
4. Wydierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli w przypadku otrzymania od Dzierżawcy informacji, o której mowa w § 5 ust. 4 pkt 11 lub pozyskania takiej informacji z innych wiarygodnych źródeł.
5. Umowa dzierżawy może być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy.
5. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 6 przez Wydierżawiającego, wówczas Wydierżawiający naliczał bę-

¹¹⁾ zabezpieczenia powinny być przyjmowane zgodnie z zarządzeniem Prezesa ANR w sprawie zabezpieczania należności ANR.

dzie 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.

6. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wydierżawiającemu we wskazanym terminie przez Wydierżawiającego.

§ 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 ¹²⁾

Jeżeli w wyniku rozwiązania niniejszej umowy zakład pracy prowadzony przez Dzierżawcę, przejdzie na Wydierżawiającego, wówczas Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu koszty poniesione w związku z rozwiązaniem stosunków pracy z pracownikami, których liczba przekracza liczbę określoną w § 5 ust.3, a także koszty poniesione w związku z zaspokojeniem tych roszczeń pracowniczych, które powstały w czasie trwania niniejszej umowy.

§ 20

Umowa niniejsza jest zwolniona od podatku od czynności cywilno - prawnych (art.26 a ust.1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz.1700, z późn. zm.).

§ 21

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

§ 22

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 23

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

§ 24

Umowa została sporządzona w jednobrzmiących egzemplarzach podla każdej ze stron.

Wykaz załączników:

1. Wykaz gruntów z opisem ich stanu prawnego.
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 ANR)
7. Zasady dot. obniżania czynszu na podstawie art. 700 Kc.
8. Zasady dotyczące inwestycji.

.....
Wydzierżawiający

.....
Dzierżawca

Stosownie do art. 37 §1 pkt 3 k.r.o., żona/mąż (imię i nazwisko, adres, NIP, PESEL) oświadcza, że 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.

.....
Podpis

^{12)} w wypadku, gdy przedmiot dzierżawy stanowi zakład pracy w rozumieniu kodeksu pracy.

załącznik nr 7WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

UMOWA nr.....
dzierżawy nieruchomości

na cele budowy i eksploatacji elektrowni wiatrowych

zawarta w dniu w.....

pomiędzy:

Agencją Nieruchomości Rolnych zwaną dalej „Wydzierżawiającym” reprezentowaną na podstawie pełnomocnictwa Prezesa Agencji nr..... z dnia przez, legitymującego się dowodem osobistym seria nr

a

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

Spółką z siedzibą w wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w pod numerem....., NIP, REGON reprezentowaną przez, legitymującego się dowodem osobistym seria nr, PESEL..... zam. - zwaną dalej „Dzierżawcą”,

o treści następującej:

§ 1

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

§ 2

Przedmiotem dzierżawy jest zabudowana (niezabudowana) nieruchomość położona na terenie gminy(gmin) woj....., w skład której 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) |
| – rowy..... | ha, (słownie.....ha) |
| – drogi..... | 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 30 lat, licząc od dnia wydania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 2, tj. od dnia do dnia W przypadku jeżeli Dzierżawca w okresie do dnia (np. do 2 lat, nie dłużej niż do 5 lat od dnia wydania nieruchomości) nie przedłoży pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowych, umowa wygasa z tym dniem.
2. Wyzierżawiający po upływie każdych 6 lat zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 14 ust. 1 nie więcej jednak niż o 50%. Wyzierżawiający o nowej wysokości czynszu powiadomi Dzierżawcę na piśmie na miesięcy przed terminem płatności, o którym mowa w § 14 ust.6. 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.
3. Wyzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego użytkowaniu wraz z prawem pobierania pożytków naturalnych przez okres trwania umowy z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Strony ustalają, że z przedmiotu umowy mogą zostać wyłączone:
 - 1) grunty, od których nie jest pobierany czynsz dzierżawny, o których mowa w § 14 ust. 3,
 - 2) grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo studium są przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami
 - 3) po określeniu szczegółowej lokalizacji elektrowni wiatrowych – grunty, które nie będą zabudowane niezbędną infrastrukturą.W odniesieniu do wyłączeń, o których mowa w pkt. 3, mogą one nastąpić po uzyskaniu przez Dzierżawcę pozwolenia na budowę.
5. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w § 2 oraz ograniczeniami w jego użytkowaniu i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy.

§ 4

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, spisane 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 zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie, z wyjątkiem budowy elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą.
2. Dzierżawca może przeprowadzać niezbędne pomiary wietrzności na nieruchomości.
3. Ponadto, Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) 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 Wyzierżawiającego, w której określone będą m.in. warunki wzajemnego rozliczenia z tytułu pozyskania drewna,

- 2) (w wypadku gdy stroną umowy jest spółka) informowania Wydierżawiającego o każdorazowej zmianie w strukturze własnościowej Spółki i w składzie zarządu Spółki, dołączając do pisemnego oświadczenia w tej sprawie stosowne dokumenty,
- 3) przedstawienia, na wezwanie Wydierżawiającego, informacji o sytuacji finansowo-majątkowej - w ciągu 21 dni od dnia otrzymania takiego wezwania,
- 4) informowania Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres znany Wydierżawiającemu w chwili zawarcia umowy.

§ 6

Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: o ochronie gruntów, o ochronie przyrody, o ochronie i kształtowaniu środowiska, o odpadach, przepisów prawa budowlanego, prawa energetycznego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.

§ 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 urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy, w tym urządzeń melioracji szczegółowych, na swój koszt, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania.

§ 8

Dzierżawca może ponosić nakłady inwestycyjne (polegające na budowie oraz wykonywaniu urządzeń melioracji szczegółowych), powiększające wartość przedmiotu dzierżawy, po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego i uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co określać będzie odrębna umowa. Zasady dotyczące inwestycji stanowią załącznik nr ... do niniejszej umowy. (Powyższe dotyczy inwestycji rolnych).

§ 9

Dzierżawca może, za zgodą Wydierżawiającego, wyrażoną na piśmie, poddzierżawiać część przedmiotu dzierżawy osobom trzecim. Za szkody wyrządzone przez poddzierżawcę odpowiedzialność ponosi Dzierżawca, co nie wyklucza dochodzenia przez Wydierżawiającego roszczeń od poddzierżawcy.

§ 10

Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego równowartości nakładów poczynionych przez Dzierżawcę z zastrzeżeniem § 8, w szczególności zobowiązuje się do usunięcia z przedmiotu dzierżawy części składowych elektrowni wiatrowych – fundamentów, masztów rurowych, wirników, instalacji i innych oraz rekultywacji terenu na własny koszt.

§ 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. Wydzierżawiający 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. Wejście na teren przedmiotu dzierżawy zostanie każdorazowo uzgodnione z Dzierżawcą z co najmniej pięciodniowym wyprzedzeniem.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wydzierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi, w terminie 14 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu umowy. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania. Po tym terminie Agencja wydaje ostateczne zalecenia ze wskazaniem terminu ich wykonania przez dzierżawcę.

§ 13

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 oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność prawną i materialną wynikającą ze zmiany sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy.
3. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Dzierżawcę, do której naprawienia został zobowiązany Wydzierżawiający ciąży na Dzierżawcy.

§ 14

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości równoważnościdt pszenicy w stosunku rocznym.
2. Czynsz dzierżawny określony w ust. 1 nie obejmuje czynszu za grunty zajęte pod lokalizację elektrowni wiatrowych. Czynsz ten jest określony jest w § 15 ust. 1.
3. Nie pobiera się czynszu za nieużytki, zadrzewienia śródpolne i przydrożne, grunty pod rowami i drogami oraz grunty klasy VI i VIz.
4. Cenę pszenicy przyjmuje się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego.
5. Czynsz płatny jest za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy określonej w ust. 1 przez cenę skupu, o której mowa w ust. 4.

6. Czynnosc dzierżawny za I półrocze jest płatny w terminie 30 września (31 października, 15 listopada), wg ceny 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 Wydierżawiającego.
7. Inny sposób zapłaty czynszu, w szczególności poprzez potrącenie, wymaga zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
8. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy 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. 4. Czynnosc 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, Agencja 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 Agencję.
9. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny na rachunek bankowy Wydierżawiającego

§ 15

1. Za okres od dnia uzyskania pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowych, dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny od jednej lokalizacji elektrowni/jednostki zainstalowanej mocy wraz z infrastrukturą w wysokości dt pszenicy brutto w stosunku rocznym, w tym podatek VAT. Łączny wymiar czynszu dzierżawnego od wszystkich lokalizacji/zainstalowanej mocy ogółem, zostanie określony po przedłożeniu przez Dzierżawcę pozwolenia na budowę.
2. Warunki płatności czynszu dzierżawnego, o których mowa w ust. 1 określa § 14 ust. 4-9.

§ 16

1. Dzierżawca w celu zabezpieczenia zapłaty należności wynikających z umowy, składa zabezpieczenie w postaci
2. Dzierżawca w celu zabezpieczenia zapłaty należności wynikających z § 15 ust.1, przedłoży w ciągu 14 dni od dnia zawarcia aneksu, o którym mowa w § 3 ust. 1, zabezpieczenie w postaci
3. W wypadku wykorzystania bądź wzrostu wysokości czynszu w związku z § 3 ust. 2 lub z uwagi na wzrost ceny pszenicy, a także w wypadku stwierdzenia utraty wartości dotychczasowych zabezpieczeń, Dzierżawca, na wezwanie Wydierżawiającego, zobowiązany jest do odpowiedniego zwiększenia zabezpieczenia tego czynszu, albo do zabezpieczenia w innej formie, niż dotychczas.

¹³⁾ Zabezpieczenia powinny być przyjmowane zgodnie z zarządzeniem Prezesa ANR w sprawie zabezpieczania należności ANR.

4. Dzierżawca zobowiązuje się na każde wezwanie, do przedkładania wskazanej przez Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego 3 miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Wydierżawiającego przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Dzierżawca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze.
3. Jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 5 ust.1 lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 5 ust.3. pkt 1-3, w § 6, § 7, § 11, § 12, w § 13 ust.1 i w § 16 ust. 3 – 4 (oraz następne – odpowiednio do przyjętych zabezpieczeń), a także jeżeli bez zgody Wydierżawiającego odda część nieruchomości do używania innym osobom, Wydierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
4. Umowa dzierżawy może być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy.
5. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 6, wówczas Wydierżawiający naliczał będzie wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości w wysokości określonej w przepisach obowiązujących na dzień wskazany do wydania nieruchomości.

Używanie przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nie oznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.

6. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wydierżawiającemu w wyznaczonym terminie.

§ 18

Umowa niniejsza jest zwolniona od podatku od czynności cywilno - prawnych (art.26 a ust.1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz.1700 z późn.zm.).

§ 19

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

§ 20

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 21

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 22

Umowa została sporządzona w jednobrzmiących egzemplarzach po dla każdej ze stron.

Wykaz załączników:

1. Wykaz gruntów.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Zasady dotyczące inwestycji.
4. wypis z KRS.
5.

.....

Dzierżawca

.....

Wydzierżawiający

Wzór umowy o wykonanie inwestycji finansowanej przez dzierżawcę

UMOWA nr

zawarta w dniu.....

 pomiędzy:

Agencją Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w....., reprezentowaną przez.....zwaną dalej " Agencją"

a

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

§ 1

1. Agencja 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 inwestorskiego wstępnie ustalono w kwocie.....zł poniesie Dzierżawca, wg harmonogramu rzeczowego i finansowego. Ostateczne koszty inwestycji ustalone zostaną na podstawie kosztorysu powykonawczego przyjętego przez Agencję.

§ 3

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

§ 4

1. Zmiana zakresu rzeczowego lub finansowego inwestycji, powodująca zwiększenie lub zmniejszenie kwoty określonej w § 2 więcej niż o 15%, jak również przesunięcie określonego w § 3 terminu wykonania inwestycji o więcej niż(¹⁴) miesiący, wymaga zawarcia stosownego aneksu do umowy.
2. W wypadku zmiany zakresu rzeczowego i/lub przekroczenia więcej niż o 15 % wstępnie ustalonych kosztów inwestycji, o których mowa w § 2 oraz nie zawarcia aneksu, o którym mowa w ust. 1, Agencja zastrzega sobie prawo przyjęcia do wzajemnych rozliczeń stron, kwotę z kosztorysu powykonawczego, zgodnie z zakresem, o którym mowa w załączniku 1 do niniejszej 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 inwestorskiego (¹⁵),
 - 4) w wypadku wydania decyzji przez właściwy organ, dokonania czynności określonych w tej decyzji na swój koszt,
 - 5) powiadomienia Agencji o terminie rozpoczęcia i zakończenia inwestycji oraz o terminie odbioru robót,
 - 6) umożliwienia Agencji dokonywania kontroli realizacji inwestycji,
 - 7) wykonania i odbioru robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych,
 - 8) uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, (¹⁶)
 - 9) usunięcia wad stwierdzonych przez właściwy organ lub Agencję,
 - 10) przedłożenia Agencji kosztorysu powykonawczego inwestycji,
 - 11) usunięcia błędów stwierdzonych przez Agencję w kosztorysie powykonawczym,
 - 12).....
2. Na wniosek Agencji, 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 kosztów ogólnych zarządu ustalonych w wysokości%, kosztów sprzedaży ustalonych w wysokości% i zysku w wysokości.....%.

§ 6

1. Odebranie inwestycji przez Agencję nastąpi protokołem w terminie 30 dni od daty zaakceptowania przez nią kosztorysu powykonawczego, o którym mowa w § 5 ust.1, pkt 10.
2. Agencja 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, Agencja zatrzyma inwestycję za zapłatą kwoty odpowiadającej wartości rynkowej ulepszenia w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy.

¹⁴⁾ należy wpisać jak w § 8 pkt.3

¹⁵⁾ o ile ustalenie inspektora nadzoru jest wymagane,

¹⁶⁾ o ile takie pozwolenie jest konieczne

3. Wartość rynkowa ulepszeń, o których mowa w ust. 2 jest ustalana na koszt Dzierżawcy przez rzeczoznawcę majątkowego, wskazanego przez Agencję.

§ 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) przekroczenia terminu wykonania inwestycji o więcej niż miesiący (¹⁷⁾),
- 4) oświadczenia Dzierżawcy o odstąpieniu od kontynuowania inwestycji,

Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów. W takim wypadku Agencja 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

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

§ 10

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

.....
Agencja

.....
Dzierżawca

¹⁷⁾ należy wpisać jak w § 4

załącznik nr 9

Wzór umowy o inwestycję
prowadzoną na przedmiocie dzierżawy na koszt Agencji

U M O W A nr.....

zawarta w dniu.....

pomiędzy:

Agencją Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w, reprezentowaną przez.....zwaną dalej „**Agencją**”

a

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

§ 1

1. Agencja 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 (¹⁸)

1. Koszty wykonania inwestycji, które na podstawie kosztorysu inwestorskiego wstępnie ustalono w kwocie.....zł pokryje Agencja w następujący sposób: (np. poprzez potrącenie jej z czynszu należnego Agencji od Dzierżawcy przy zapłacie najbliższej raty czynszu przypadającej do uregulowania). Ostateczne koszty inwestycji, które pokryje Agencja, ustalone zostaną na podstawie kosztorysu powykonawczego przyjętego przez Agencję.
2. W wypadku przekroczenia więcej niż o 15 % wstępnie ustalonych kosztów inwestycji, o których mowa w ust. 1, Agencja nie będzie pokrywać nadwyżki, z zastrzeżeniem § 5.
3. Roboty wykonane systemem własnym przez Dzierżawcę rozliczane będą wg kosztów wytworzenia bez uwzględnienia kosztów pośrednich oraz zysku.

§ 3

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

§ 4

Okres zwrotu inwestycji ustala się nalat, licząc od daty odebrania inwestycji przez Agencję.

¹⁸⁾ w wypadku wartości większej niż określony w umowie roczny np. czynsz dzierżawny, finansowanie kosztu inwestycji powinno być zakończone przed odebraniem tej inwestycji przez Agencję na podstawie przedkładanych faktur lub rachunków przez dzierżawcę

§ 5

Zmiana zakresu rzeczowego lub finansowego inwestycji, powodujące zwiększenie lub zmniejszenie kwoty określonej w § 2 ust 1 więcej niż o 15%, jak również przesunięcie określonego w § 3 terminu wykonania inwestycji o więcej niż.....(¹⁹) miesiący, wymaga zawarcia stosownego aneksu do umowy.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) wyłonienia wykonawcy robót budowlanych w drodze zaproszenia do rokowań,
- 2) realizowania inwestycji systemem gospodarczym, (²⁰)
- 3) 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,
- 4) 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,
- 5) przygotowania, prowadzenia i przechowywania dokumentacji budowy, w tym dziennika budowy i dokumentacji powykonawczej, oraz ustanowienia do dnia rozpoczęcia robót kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego, (²¹)
- 6) w wypadku wydania decyzji przez właściwy organ, dokonania czynności określonych w tej decyzji na swój koszt,
- 7) powiadamiania Agencji o terminach rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych etapów prac, zgodnie z harmonogramem, oraz terminami odbioru prac, a także umożliwienia Agencji dokonywania kontroli we wszystkich etapach realizacji inwestycji,
- 8) wykonania i odbioru robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych,
- 9) uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego,(²²)
- 10) ustanowienia w umowie z wykonawcą robót inwestycyjnych zabezpieczeń w postaci np.: kaucji gwarancyjnej, kar umownych ewentualnie weksla jako zabezpieczenia wykonania prac,
- 11) usunięcia wad stwierdzonych przez właściwy organ lub Agencję,
- 12) przedłożenia Agencji kosztorysu powykonawczego inwestycji,
- 13) usunięcia błędów stwierdzonych przez Agencję w kosztorysie powykonawczym,
- 14)

2. Na wniosek Agencji, Dzierżawca zobowiązany jest zaniechać wykonywania inwestycji. W takim wypadku przysługuje mu odszkodowanie w wysokości wartości robót wykonanych systemem własnym przez dzierżawcę łącznie z narzutami wynikającymi z kosztów ogólnych zarządu ustalonych w wysokości%, kosztów sprzedaży ustalonych w wysokości% i zysku w wysokości.....%.

³⁰⁾ należy wpisać jak w § 9 pkt.3

²⁰⁾ przy inwestycjach finansowanych przez Agencję o wartości przekraczającej 2000 dt żyta, ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym, powinna być przyjęta zasada, że wykonawcę robót budowlanych należy wyłonić w publicznym zaproszeniu do rokowań, chyba że strony uzgodniły, iż inwestycja będzie realizowana przez dzierżawcę systemem gospodarczym, dlatego też w umowie należy wpisać pkt 1 lub pkt 2 albo oba z określeniem jaka część inwestycji będzie realizowana systemem gospodarczym, a jaka przez podmiot wybrany w wyniku zaproszenia do rokowań

²¹⁾ o ile ustalenie inspektora nadzoru jest wymagalne

²²⁾ o ile takie pozwolenie jest konieczne

§ 7

1. Odebranie inwestycji przez Agencję nastąpi protokołem w terminie 30 dni od daty przyjęcia przedłożonego kosztorysu powykonawczego, o którym mowa w § 6 ust. 1, pkt. 12.
2. Agencja może zlecić biegłemu rzeczoznawcy dokonanie weryfikacji kosztorysu powykonawczego na koszt dzierżawcy, jeśli kosztorys ten został sporządzony wadliwie.
3. W dniu odebrania inwestycji strony podpiszą aneks do umowy dzierżawy wprowadzający do niej wykonaną inwestycję i określony nowy roczny czynsz dzierżawny ustalony według zasady określonej w § 8.

§ 8

Agencja po upływie 1 roku od dnia odebrania inwestycji ustali nowy czynsz dzierżawny w stosunku rocznym zgodnie z formułą:

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

gdzie:

- N_{czd} - nowy czynsz dzierżawny od ulepszanego obiektu (dt pszenicy),
- M_{psz} - nakład inwestycyjny w dt pszenicy (wartość z kosztorysu powykonawczego przyjętego przez Agencję 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 określony w § 4 (nie może być dłuższy niż wynikający z odpisów amortyzacyjnych),
- Z - zysk Agencji wyrażony w dt pszenicy, ustalony procentowo od wysokości nakładów inwestycyjnych Agencji wyrażonych w dt pszenicy, gdzie $Z = X \% \cdot M_{psz}$ (²³).

§ 9

W razie:

- 1) odmowy dokonania odbioru inwestycji przez właściwy organ,
- 2) nie uzyskania pozwolenia, o którym mowa w § 6 ust.1 pkt 9,
- 3) przekroczenia terminu wykonania inwestycji o więcej niżmiesiące,⁽²⁴⁾
- 4) nie usunięcia wad zgłoszonych przez Agencję w wyznaczonym terminie,
- 5) oświadczenia Dzierżawcy o odstąpieniu od kontynuowania inwestycji,

Dzierżawca na wezwanie Agencji zwróci pokryte przez Agencję koszty inwestycji wraz z odsetkami. W takim wypadku Agencja może także według własnego wyboru żądać przywrócenia na koszt Dzierżawcy stanu poprzedniego albo zapłaty przez Dzierżawcę kary umownej w wysokości..... z tym, że zapłata tej kary nie wyklucza możliwości dochodzenia odszkodowania przekraczającego tę karę, na zasadach ogólnych.

§ 10

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

²³⁾ X - nie może być niższy niż 0,4

§ 11

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

.....
Agencja

.....
Dzierżawca

²⁴⁾ należy wpisać jak w § 5

załącznik nr 10**PRZYKŁADY OBNIŻANIA CZYNYSZU DZIERŻAWNEGO
NA PODSTAWIE ART. 700 KC:****Przykład 1**

Dzierżawca wydzierżawił od Agencji 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 5,5 tys. 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*
- * 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:
$$40 \text{ dt/ha} \times 15\% = 6 \text{ dt/ha},$$
- * dolna granica spadku plonów pszenicy ozimej, poniżej której zasadna jest obniżka czynszu wynosi:
$$40 \text{ dt/ha (przeciętny plon)} - 6 \text{ dt/ha (dopuszczalny spadek plonów)} = 34 \text{ dt/ha (dolna granica spadku plonów pszenicy)}$$

*** 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 99,5 dt pszenicy (5500 zł/55,26 zł/dt)
$$400 \text{ dt (strata)} > 175 \text{ dt (czynsz)} + 99,5 \text{ dt (odszkodowanie)}$$

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.

Przykład 2

Dzierżawca wydzierżawił od Agencji 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*,
 - * 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 Agencji 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:
 $25 \text{ dt/ha rzepaku} \times 15\% = 3,8 \text{ dt/ha}$
- * dolna granica spadku plonów rzepaku jarego, poniżej której możliwa jest obniżka czynszu wynosi:
 $25 \text{ dt/ha (przeciętny plon)} - 3,8 \text{ dt/ha (dopuszczalny spadek plonów)} = 21,2 \text{ dt/ha (dolna granica spadku plonów rzepaku)}$.
- * 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*.

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 wymarznienia 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 dt/ha x 20 ha = 80 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 + słoma)	1,00
	Rzepak, słonecznik	2,00		Słona lnu włóknistego	0,70
	Mak	2,50		Konopie (nasiona + słoma)	0,70
	Len	2,50		Słoma konopii	0,50
	Gorczyca	1,50			
Konopie	1,40				
V.	Okopowe		VI.	Warzywa	
	Ziemniaki	0,25		Kapusta biała	0,15
	Buraki cukrowe	0,25		Kapusta czerwona	0,15
	Buraki pastewne	0,10		Kapusta włoska	0,15
	Marchew	0,15		Brukselka	0,30
		Kalarepa		0,20	
		Kalafior		0,30	
		Rzodkiew		0,15	
		Rzepa		0,15	
		Buraki		0,15	
		Marchew		0,15	
		Selery		0,25	
		Rzodkiewka		0,15	
		Cebula		0,30	
		Pory		0,15	
		Ćwikła		0,15	
		Szpinak		0,15	
		Korniszony		0,25	
		Ogórki konserwowe		0,30	
		Strączkowe (zielone)			
		Groch		0,30	
		Fasola		0,30	
		Pomidory		0,15	
		Szparagi	0,30		
		Rabarbar	0,15		
		Salatowe			
		Salata (główki)	0,25		
		Cykoria	0,25		

VII.	Owoce		VIII.	Nasiona	
	Pestkowe	0,25-0,50		- buraków cukrowych	3,00
	Agrest	0,50		- buraków pastewnych	3,00
	Maliny	0,75		- marchwi i cykorii	10,00
				- szpinaku	3,00
				- kminku	2,00
				- koniczyny	5,00
				- lucerny	5,00
				- seradeli	2,00
				- traw	5,00
IX.	Uprawy specjalne				
	Tytoń	2,00			
	Cykorcia	0,25			
	Chmiel	5,30			
X. Pastewne					
a.	Zielonki		b.	Kiszonki	
	Koniczyna (także z trawami)	0,15		Wyka z owsem, trawa (młoda), koniczyna czerwona, lucerna	0,15
	Lucerna	0,15		Wyka z żytem, żyto pastewne, kukurydza	0,11
	Esparceta, peluszką, groch, wyka pastewna, łubin wysłodki, kukurydza, trawa łąkowa (średnia), wyka z owsem, z żytem, mieszanka, pastwisko	0,13			
	Seradela, kapusta pastewna, żyto pastewne, zielonka	0,11			
	Słonecznik, rzepak, rzepik, gorczyca, proso	0,08			
	Liście buraków (świeże)	0,10			
c.	Siano		d.	Słoma	
	Siano koniczyny i lucerna (początek kwitnienia)	0,50		Grochowianka i plewy zbóż	0,25
	Łubin słodki, mieszanka gorzowska, wyka z żytem, z owsem,	0,50			
	Esparceta, wyka pastewna, żyto pastewne	0,40			
	Siano łąkowe (dobre)	0,40			
e.	Tręciwi				
	Mieszanka tręciwi	1,00			
	Otręby	0,80			
	Makuch roślin oleistych	1,40			
	Makuchy słonecznikowe	1,40			
	Śruta sojowa	1,40			
	Mączka rybna, mięsna	1,60			
	Mączka mięsno - kostna	1,60			
	Drożdże pastewne	1,60			
	Koncentrat białkowy	1,50			
	Wytłoki buraków pełnowartościowe	1,00			
	Wytłoki buraków suszone	0,70			
	Wytłoki buraków świeże	0,07			
	Preparat Troblako	0,80			
	Krochmal	1,30			
	Płatki kartoflane	1,00			
	Serwatka	0,02			
	Mleko chude	0,20			
XI.	Produkty zwierzęce		XII.	Żywiec i utrzymanie inwentarza	
	Mleko pełne (100 l, 3,3% tłuszczu)*	0,90		Konie	7,00
	Śmietana (21%) przy pozostawieniu mleka chudego w gosp.	3,50		Bydło (masa ciała bez różnicy)	6,00
	Tłuszcz w mleku pełnym	0,23		Trzoda chlewna *	5,50
	Masło (82%) przy pozost. mleka			Owce bez wełny	6,00

chudego i maślanki w gosp.	13,00	Drób żywy i ryby	6,00
Jaja	5,00	Króliki	8,50
Jaja (100 szt.)	0,25	Spirytus 100 l (w przeliczeniu na czysty alkohol)	2,00
Wełna surowa	40,00	Wywar	0,04
Wełna chemicznie czysta	100,00	Miód 100 kg	10,00
Obornik **	0,10		

* 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 Agencji 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 zdarzenie²⁵ 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: $5,0 \text{ dt/ha (przeciętny odłów)} - 0,75 \text{ dt/ha (dopuszczalny spadek odłowów)} = 4,25 \text{ dt/ha (tj. dolna granica spadku odłowów)}$
- 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: $4,25 \text{ dt/ha (dolna granica spadku)} - 2,0 \text{ dt/ha (faktyczny odłów)} = 2,25 \text{ dt/ha}$

²⁵ w przykładzie przyjęto trzy ostatnie lata.

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:

$$126,0 \text{ dt} \times 6 = 756 \text{ dt.}$$

- 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 Agencją,
- 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.

Przykład dla rybactwa jeziorowego (dla zdarzeń powstałych do dnia 31.12.2011 r.)

Dzierżawca wydzierżawił od Agencji 100 ha jezior. W terminie umożliwiającym przeprowadzenie lustracji zwrócił się do oddziału terenowego o obniżenie czynszu dzierżawnego z powodu strat w wyniku śnięcia ryb. We wniosku podał m.in. następujące informacje:

- ewidencyjna pow. jezior(a), na których(m) wystąpiła obniżka odłowów 30 ha,
- średni czynsz dzierżawny od ewidencyjnej pow. jezior 0,3 dt/ha,
- faktyczny odłów w bieżącym roku z powierzchni jezior(a),
na którym(ch) wystąpiła obniżka odłowów 5 kg/ha

Komisja ds. rozpatrywania wniosków ustaliła, że:

- ewidencyjna pow. jezior(a) wynosi 30% ewidencyjnej powierzchni ogólnej (a więc powyżej 5%),

- wielkość naturalnego potencjału produkcyjnego²⁶ ustalona przez eksperta z zakresu rybactwa śródlądowego dla jezior(a) w których(m) wystąpiły straty wynosi 20 kg/ha,
- strata w wyniku śnięcia ryb (ustalona na podstawie dokumentów z przekazania śniętych ryb do zakładu utylizacji) 15 kg/ha
- dopuszczalny spadek odłowów uwzględniający poziom ryzyka gospodarczego wynosi: $20 \text{ kg/ha} \times 15\% = 3,0 \text{ kg/ha}$
- dolna granica spadku odłowów, poniżej której jest zasadna obniżka czynszu wynosi: $20,0 \text{ kg/ha}$ (wielkość naturalnego potencjału produkcyjnego) – $3,0 \text{ kg/ha}$ (dopuszczalny spadek odłowów) = $17,0 \text{ kg/ha}$ (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 ?

- spadek odłowów poniżej dolnej granicy wynosi: 12 kg/ha, tj. (17 kg/ha - 5 kg/ha),
- spadek ten należy odnieść do 30 ha, tj. (12,0 kg/ha x 30 ha) = 360 kg.
- zatem spadek odłowów (*strata*) z 30 ha wynosi 3,6 dt.

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

$$3,6 \text{ dt} \times 6 = 21,6 \text{ dt.}$$

czynsz dzierżawny z powierzchni 30 ha wynosi: (30 ha x 0,3 dt/ha) = 9,0 dt.

$$21,6 \text{ dt (strata)} > 9,0 \text{ dt (czynsz)}$$

Dzierżawca uzyska obniżenie czynszu z powierzchni 30 ha w wysokości 9 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: (17,0 kg x 6 = 102 kg = 1,02 dt), a osiągniętym odłowem (5,0 kg x 6 = 30 kg = 0,3 dt) wynosi 0,72 dt i jest ponad dwukrotnie większa od zastosowanej obniżki (0,3 dt/ha) – można również, w formie umowy zawartej z dzierżawcą, umorzyć czynsz o połowę zastosowanej obniżki, (tj. o 0,15 dt/ha), czyli o 4,5 dt (tj. 30 ha x 0,15 dt/ha), pod warunkiem że dzierżawca:

- nie ma żadnych zaległych płatności z tytułu jakichkolwiek umów zawartych z Agencją,
- uiści w terminie nieumorzoną część czynszu,
- przeznaczy równowartość uzyskanej obniżki i umorzenia na dodatkowe zarybienie jezior(a), na których(m) wystąpiły śnięcia ryb.

Do zapłaty pozostanie więc **16,5 dt**

tj. 30 dt (**czynsz**) – 9 dt (**obniżka**) – 4,5 dt (**umorzenie**).

²⁶ wielkość naturalnego potencjału produkcyjnego która stanowiła podstawę do ustalenia wysokości czynszu oczekiwanego. W przypadku, jeśli wielkość naturalnego potencjału produkcyjnego nie była ustalana w przeszłości, do porównań może zostać przyjęta średnia wielkość odłowów uzyskanych z danego jeziora z ostatnich 10 lat, o ile dzierżawca prowadzi dokumentację w tym zakresie. Jeśli dzierżawca nie prowadzi takiej dokumentacji, wielkość naturalnego potencjału produkcyjnego powinna zostać ustalona przez eksperta w tej dziedzinie, na koszt dzierżawcy.

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.

Nieco odmiennie należy natomiast potraktować jeziora(o), w których nastąpiło śnięcie ryb w takim rozmiarze, że dzierżawca nie tylko w bieżącym roku, ale także w latach następnych nie będzie mógł odławiać ryb ze względu na konieczność odbudowy stada podstawowego. W takim przypadku dzierżawca powinien przedstawić Agencji harmonogram zarybień, określając w nim właściwe dla danego jeziora gatunki ryb, koszty i czasokres jego realizacji. Uzgodniony z Agencją harmonogram stanowić może podstawę do podjęcia decyzji o warunkowym obniżeniu i ewentualnym zwolnieniu z czynszu na dalsze lata, tj. do czasu odbudowy pogłowia ryb do poziomu powyżej 85% pogłowia z okresu przed przyduchą.

W szczególnie skomplikowanych przypadkach dla oceny realności przedkładanych harmonogramów oraz ustalenia doboru właściwych gatunków ryb, celem wyeliminowania na przyszłość nadmiernego ryzyka związanego z totalnym śnięciem ryb, Oddział może zasięgać opinii ekspertów z zakresu rybactwa śródlądowego.