

W tym roku dzierżawcy będą płacić czynsz według zmienionych zasad

Jedenaście kwartałów zamiast sześciu miesięcy

1 stycznia weszły w życie nowe zasady naliczania czynszów za dzierżawienie gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. – *Zmiana przepisów nastąpiła na wniosek organizacji rolniczych* – podkreśla Jan Białkowski, zastępca dyrektora generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. – *Strzeliliśmy sobie w kolano* – przyznaje Edward Kosmal, wiceprzewodniczący NSZZ RI „Solidarność”.

Do końca 2023 r. czynsz dzierżawny w mierniku naturalnym za grunty należące do Skarbu Państwa obliczany był przez KOWR na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającym termin płatności czynszu. KOWR opierał się na wyliczeniach GUS. I tak w pierwszym półroczu 2023 r. cena ta wyniosła 109,97 zł/dt i była o ponad 42 zł niższa (152,17 zł/dt) od średniej ceny z II półrocza 2022 r.

Na wniosek rolników

Nowelizacja ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw z 13 lipca 2023 r., którą 30 sierpnia 2023 r. podpisał pre-

zydent RP, wprowadziła zmianę w metodzie naliczania czynszów dzierżawnych. Art. 1 pkt 17 zmienił brzmienie art. 39a ust. 4 na: „Należność z tytułu czynszu określonego w umowie jako równowartość pieniężna odpowiedniej ilości pszenicy ustala się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za jedenaście kwartałów poprzedzających półrocze roku kalendarzowego, w którym przypada termin płatności czynszu”. Nowe przepisy weszły w życie 1 stycznia 2024 r.

– *Ten temat był poruszany od kilku lat przez organizacje rolnicze, m.in. zrzeszone w Komitecie Protestacyjnym Rolników Województwa Zachodniopomorskiego, a także NSZZ RI „Solidarność”* – wyjaśnia Jan

Białkowski, zastępca dyrektora generalnego KOWR. – *W rolnictwie najważniejsza jest przecież stabilizacja, a skoki czynszów były niekorzystne, szczególnie dla użytkowników większych gospodarstw. Ich wysokość zaskakiwała rolników w trakcie roku gospodarczego. Nie mogli planować dochodów i wydatków. W ostatnich latach ceny pszenicy gwałtownie rosły, w związku z czym wzrastały również czynsze.*

Nowa metoda miała „spłaszczyć” te skoki czynszów, ale nowelizacja ustawy nastąpiła w złym dla rolników momencie, bo uwarunkowania się zmieniły – w całym 2022 r. cena skupu pszenicy była wysoka, ale w 2023 r. spadła. Ponieważ do obliczenia wysokości czynszów KOWR weźmie teraz pod uwagę także cały 2022 r., ceny czynszów w 2024 r. z pewnością będą wyższe, niż gdyby rolnicy płacili po staremu – na podstawie średniej ceny z ostatniego półrocza przed terminem płatności raty czynszu.

– *Jestem jednak przekonany, że w dłuższej perspektywie taka metoda naliczania czynszów dzierżawnych będzie korzystna dla dzierżawców, ponieważ gwarantuje stabilizację i „spłaszcza” wysokość czynszów* – uważa dyrektor Białkowski. – *Będą*



FOT. JAROSŁAW PRUSS

Grzegorz Brodziak,

prezes spółki Goodvalley Agro w Przechlewie, rzecznik prasowy Polskiej Federacji Rolnej:

– *W 2024 r. spodziewamy się czynszu wyższego o kilkanaście procent w porównaniu ze starym sposobem naliczania, bowiem musimy „skonsumować” nadzwyczajne podwyżki*

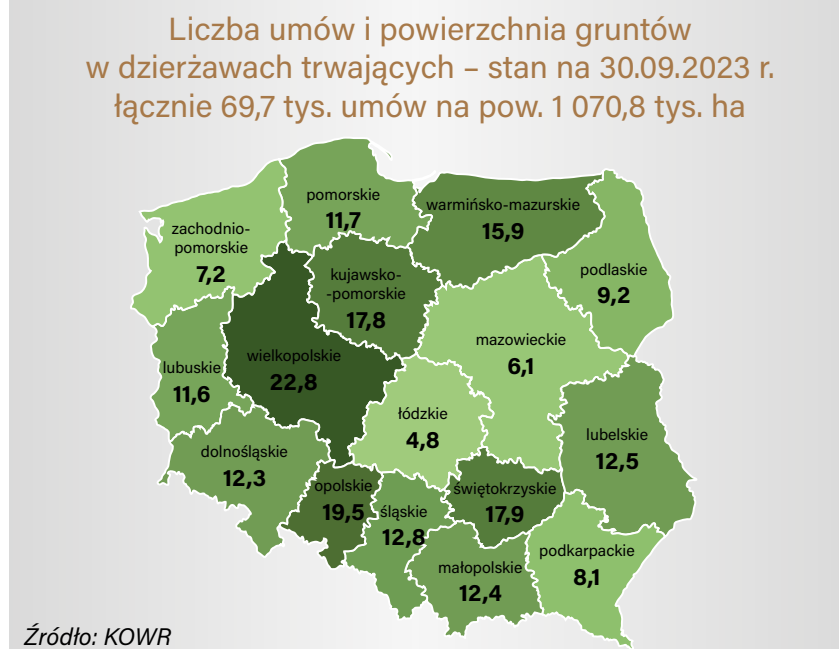
cen pszenicy z roku 2022, ale w długiej perspektywie nowe zasady uważamy za bardziej korzystne dla dzierżawców. Polska Federacja Rolna sugerowała ministrowi rolnictwa naliczanie czynszu na podstawie średniej ceny pszenicy z kilku półrocznych okresów poprzedzających datę zapłaty czynszu.

wahania, jednak nie tak duże jak przed zmianą. Poza tym nie przypuszczam, żeby cena pszenicy cały czas była taka niska, jak w 2023 r. Z pewnością wzrośnie i wtedy dzierżawcy będą zadowoleni.

Związkowcy chcieli dobrze

Edward Kosmal, wiceprzewodniczący NSZZ RI „Solidarność” potwierdza, że związkowcy od siedmiu lat rozmawiali z kolejnymi ministrami rolnictwa o zmianie systemu naliczania czynszów dzierżawnych. – *Chcieliśmy, żeby były liczone podobnie jak podatek rolny, po to, by wysokość czynszów, powiązana z ceną pszenicy, nie rosła gwałtownie* – tłumaczy przewodniczący Kosmal. – *Niestety, gdy te zmiany wreszcie weszły w życie, okazało się, że do wyliczenia czynszów będzie brana pod uwagę także cena pszenicy z 2022 r. – bardzo wysoka. Nie jest to korzystne dla dzierżawców. Zdajemy sobie z tego sprawę. Chcieliśmy dobrze, a strzeliliśmy sobie w kolano.*

– *Polska Federacja Rolna w piśmie z 6 września 2022 r. do ówczesnego ministra rolnictwa Henryka Kowalczyka wyraziła swoje zaniepokojenie wzrostem kosztów dzierżawy ziemi rolnej w 2022 r.* – przypomina działania PFR Grzegorz Brodziak, prezes firmy Goodvalley Agro w Przechlewie. – *Cena pszenicy za pierwsze półrocze 2022 r. wzrosła bowiem do rekordowej wartości 153,67 zł/dt, co spowodowało wzrost czynszów dzierżawnych w niespotykanej dotychczas skali – o ok. 60 proc. względem 2021 r. i o ponad 100 proc. względem 2018 r. Problem dotknął wielu rolników, którzy zawierali umowy dzierżaw z KOWR w dobrej wierze, nie spodziewając się tak drastycznych wzrostów cen nawo-*



zów, paliw, energii, maszyn rolniczych oraz kosztu dzierżawy.

Dlatego – jak informuje prezes Brodziak – PFR zwróciła się z apelem do ministra Kowalczyka o jednorazowe zastosowanie wyliczenia czynszu na podstawie ceny pszenicy z 30 września 2021 r., powiększonego o wskaźnik inflacji. Na to minister się nie zgodził. – *Jednocześnie, w obliczu potencjalnych problemów z niestabilną sytuacją na rynkach w kolejnych latach, zaproponowaliśmy rozpoczęcie dyskusji o systemowych rozwiązaniach naliczania wysokości czynszu dzierżawnego* – mówi Grzegorz Brodziak. – *Polska Federacja Rolna zasugerowała naliczanie czynszu na podstawie średniej ceny pszenicy z kilku półrocznych okresów poprzedzających datę zapłaty czynszu, co pozwoliłoby zachować stabilność gospodarowania i umożliwić terminowe zapłaty należności wobec KOWR.*

W efekcie, z początkiem 2024 r. wchodzi w życie nowelizacja ustawy, która systemowo zmienia sposób naliczania czynszu dzierżawnego w sposób zabezpieczający dzierżawcę przed skutkami nagłych zmian cen pszenicy (tak jak w roku 2022) i czyni wysokość czynszu bardziej przewidywalną, co jest niezwykle istotne przy sporządzaniu planów finansowych gospodarstw.

Edward Kosmal dodaje, że gdy członkowie zarządu NSZZ RI „Solidarność” zorientowali się, że zmiany grożą wysokimi podwyżkami czynszów dzierżawnych, w grudniu ub.r. zaapelowali do ówczesnej minister rolnictwa Anny Gembickiej (pełniła swój urząd dwa tygodnie), by przy obliczaniu czynszu w 2024 r. nie uwzględniać kwartałów z najwyższymi i najniższymi cenami pszenicy, ponieważ wynikały one z wojny w Ukrainie. Tak się jednak nie stało.



FOT. PIXABAY

Powierzchnia gruntów wydzierżawionych w okresie styczeń–październik 2023 r.: w nowo zawartych umowach – 24 364 ha (liczba umów zawartych w okresie I – X 2023 r. wyniosła 2 612 szt.). Z kolei powierzchnia gruntów w przedłużonych umowach dzierżawy wyniosła 95 123 ha (liczba umów 3 865 szt.). Jak informuje KOWR, łącznie wydzierżawiono i przedłużono dzierżawę na 119 487 ha (na podstawie 6 477 umów).

Nie została też zaakceptowana propozycja związku, żeby w 2024 r. naliczać czynsz według starego systemu.

– Nadal jednak uważamy, że w dłuższej perspektywie nowa metoda jest dobra – przekonuje Edward Kosmal. – Chociaż opieranie się na cenach pszenicy podawanych przez GUS jest błędne, ponieważ mają się one nijak do prawdziwych cen skupu. GUS bierze bowiem pod uwagę ceny pszenicy na targowiskach, gdzie sprzedaje się po 100-200 kg i ceny są znacznie wyższe niż w punktach skupu.

O ile w tej sytuacji wzrosną czynsze dzierżawne w 2024 r.? – Trzeba się liczyć z tym, że o ok. 20 proc. – nie ukrywa Edward Kosmal. – Spodziewamy się czynszu wyższego o kilkanaście procent w porównaniu ze



FOT. MBRW

Jan Białkowski,

zastępca dyrektora generalnego KOWR:

– W rolnictwie najważniejsza jest stabilizacja, a skoki czynszów były niekorzystne, szczególnie dla użytkowników większych gospodarstw. Ich wysokość zaskakiwała rolników w trakcie roku gospodarczego. Nie mogli planować dochodów i wydatków. W ostatnich latach ceny pszenicy gwałtownie rosły, w związku z czym wzrastały również czynsze. Nowa metoda naliczania czynszów miała „spłaszczyć” te skoki.

starym sposobem naliczania – mówi Grzegorz Brodziak.

Mimo to zainteresowanie rolników dzierżawami gruntów rolnych z ZWRSP jest duże i będzie rosło, ponieważ w najbliższych miesiącach do KOWR wrócą tzw. trzydziestki, czyli grunty z 30-letnich dzierżaw od firm i przedsiębiorców rolnych, którzy nie zgodzili się na wyłączenie z umów

30 proc. dzierżawionych gruntów. Od 2023 do 2026 r. wygasną 144 takie umowy obejmujące łącznie 96 tys. ha. Natomiast w 2022 r. KOWR zawarł 3819 umów dzierżawy nieruchomości. Dane za cały ub.r. poznamy na początku 2024 r.

Kto zapłaci za VI klasę?

Nowelizacja ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zmienia też naliczanie czynszów dzierżawnych za użytki rolne klas VI i VIz z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Wcześniej za grunty tych klas czynsze dzierżawne nie były pobierane, niezależnie od rodzaju działalności, którą dzierżawca na nich prowadził, a od 1 stycznia 2024 r. trzeba je płacić wtedy, gdy działki są wydzierżawione na cele związane z działalnością pozarolniczą (np. pod instalacje OZE).

„Konsekwencją tej zmiany (ustawy – dop. red.) jest również propozycja zmiany par. 2 ust. 1 rozporządzenia, mająca na celu wyłączenie tych użytków rolnych z załącznika do rozporządzenia, który stanowi tabelę stawek czynszu dzierżawnego od użytków rolnych. Nie jest bowiem możliwe określenie sztywnych stawek czynszu dla gruntów, które będą wydzierżawiane na cele pozarolnicze” – czytamy w uzasadnieniu do zmienionego rozporządzenia ministra rolnictwa z 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości z ZWRSP. Projekt rozporządzenia w połowie grudnia 2023 r. był jeszcze oceniany przez Komisję Prawniczą Rady Ministrów, a miał wejść w życie 1 stycznia. ▀

Małgorzata Felińska

Czynsz dzierżawny dla nowo zawartych umów dzierżaw w I, II i III kw. 2023 r. w podziale na województwa: średni czynsz dzierżawny 13,1 dt/ha

Lp.	Oddział terenowy KOWR	Liczba umów dzierżaw trwających (tys. szt.)	Powierzchnia dzierżaw trwających (tys. ha)
1	OT Wrocław	10,2	146,6
2	OT Poznań	5,4	132,5
3	OT Szczecin	7,0	128,2
4	OT Olsztyn	6,6	125,7
5	OT Warszawa	1,4	120,4
6	OT Koszalin	4,9	81,8
7	OT Gorzów Wlkp.	4,9	69,7
8	OT Pruszcz Gdański	3,1	69,6
9	OT Bydgoszcz	4,5	55,6
10	OT Opole	2,9	40,8
11	OT Białystok	4,3	22,9
12	OT Lublin	7,3	22,8
13	OT Częstochowa	2,4	20,4
14	OT Rzeszów	2,4	16,4
15	OT Łódź	0,5	8,1
16	OT Kraków	1,2	4,7
17	OT Kielce	0,6	4,5
Razem		69,7	1070,8

Wysokość czynszu zależy od klasy gruntów i ich potencjału. Jak informuje KOWR, średnia wysokość czynszu dla gruntów dzierżawionych w I półroczu 2023 r. wyniosła 13,4 dt pszenicy z ha. Najwyższe czynsze dzierżawne uzyskano w województwach: wielkopolskim – 22,9 dt/ha, opolskim – 20,2 dt/ha, świętokrzyskim – 18,9 dt/ha, kujawsko-pomorskim – 7,9 dt/ha i warmińsko-mazurskim – 16,5 dt/ha. Najniższy czynsz był w woj. łódzkiej – 4,8 dt/ha.