

Warszawa, dnia 21 lutego 2022 r.

Poz. 433

**OBWIESZCZENIE  
MINISTRA ROLNICTWA I ROZWOJU WSI**

z dnia 8 lutego 2022 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi  
w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości  
Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. poz. 1186), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 29 września 2020 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. poz. 1699).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity rozporządzenia nie obejmuje § 2 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 29 września 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. poz. 1699), który stanowi:

„§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.”.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi: *H. Kowalczyk*

Załącznik do obwieszczenia Ministra Rolnictwa  
i Rozwoju Wsi z dnia 8 lutego 2022 r. (poz. 433)

## **ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROLNICTWA I ROZWOJU WSI<sup>1)</sup>**

z dnia 1 sierpnia 2016 r.

### **w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa**

Na podstawie art. 39a ust. 8 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 2243 oraz z 2021 r. poz. 1561, 1873 i 2388) zarządza się, co następuje:

**§ 1. 1.** W umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa roczny czynsz dzierżawny ustala się jako sumę czynszu należnego od poszczególnych składników przedmiotu dzierżawy, stosownie do art. 39a ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zwanej dalej „ustawą”.

2. Do czynszu dzierżawnego ustalanego jako równowartość pieniężna odpowiedniej ilości pszenicy przyjmuje się do przeliczeń średnią krajową cenę skupu pszenicy wskazaną w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za półrocze poprzedzające ogłoszenie wykazu nieruchomości, o którym mowa w art. 28 ust. 1 w związku z art. 38 ust. 2 ustawy, zwanego dalej „wykazem”.

**§ 2. 1.** Roczny czynsz dzierżawny ustala się od:

- 1) użytków rolnych, z wyjątkiem gruntów, o których mowa w pkt 3 lit. a i pkt 4 lit. a – jako równowartość pieniężną ilości pszenicy określonej w tabelach stawek czynszu dzierżawnego od użytków rolnych, stanowiących załącznik do rozporządzenia, w zależności od rodzaju i klasy gruntów oraz miejsca ich położenia;
- 2) budynków, budowli i urządzeń, z wyjątkiem pkt 3 lit. b–d oraz pkt 4 lit. b i c – jako sumę pieniężną stanowiącą 1,8% wartości księgowej netto ustalonej na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego ogłoszenie wykazu, nie mniej niż 0,6% wartości początkowej;
- 3) następujących składników obiektu stawowego typu karpiowego:
  - a) gruntów pod stawami – jako sumę pieniężną stanowiącą 20% iloczynu średniej wieloletniej wydajności naturalnej wyrażonej w kilogramach ryb z lustra wody i średniej ceny zbytu karpia handlowego w roku kalendarzowym poprzedzającym rok ogłoszenia wykazu,
  - b) budowli ziemnych – jako sumę pieniężną stanowiącą 1% wartości początkowej,
  - c) mnichów i zastawek – jako sumę pieniężną stanowiącą 5% wartości księgowej netto,
  - d) jazów, tam i innych budowli hydrotechnicznych – jako sumę pieniężną stanowiącą 2% wartości początkowej;
- 4) następujących składników obiektu stawowego typu pstrągowego:
  - a) gruntów pod stawami – jako równowartość pieniężną ilości pszenicy ustalonej zgodnie z pkt 1, z tym że w razie braku klasyfikacji gruntów stawki czynszu ustala się jak dla użytku zielonego klasy I,
  - b) budowli stawowych – jako sumę pieniężną stanowiącą 2% wartości początkowej,
  - c) budowli hydrotechnicznych – jako sumę pieniężną stanowiącą 2% wartości początkowej;
- 5)<sup>2)</sup> drzew i krzewów owocowych:
  - a) w przypadku poniesienia lub refundowania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, zwany dalej „Krajowym Ośrodkiem”, nakładów polegających na założeniu lub prowadzeniu plantacji drzew owocowych w wieku co najmniej 5 lat od posadzenia, jako sumę:
    - iloczynu równowartości pieniężnej 2 kg pszenicy za jedno drzewo owocowe rocznie i liczby drzew owocowych znajdujących się na plantacji w dniu zawarcia umowy dzierżawy,

<sup>1)</sup> Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi kieruje działem administracji rządowej – rozwój wsi, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 października 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Dz. U. poz. 1950).

<sup>2)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 29 września 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. poz. 1699), które weszło w życie z dniem 17 października 2020 r.

- ilorazu wartości nakładów poniesionych lub refundowanych przez Krajowy Ośrodek wyrażonej w dt pszenicy i okresu zwrotu inwestycji liczonego w latach jako pozostały czas produktywności plantacji,
  - zysku brutto Krajowego Ośrodka wyrażonego w dt pszenicy, ustalonego jako procentowa wartość nakładów poniesionych lub refundowanych przez Krajowy Ośrodek wyrażona w dt pszenicy, nie niższa niż 0,4%,
- b) w przypadku poniesienia lub refundowania przez Krajowy Ośrodek nakładów polegających na założeniu lub prowadzeniu plantacji krzewów owocowych w wieku co najmniej 3 lat od posadzenia, jako sumę:
- iloczynu równowartości pieniężnej 0,1 kg pszenicy za jeden krzew owocowy rocznie i liczby krzewów owocowych znajdujących się na plantacji w dniu zawarcia umowy dzierżawy,
  - ilorazu wartości nakładów poniesionych lub refundowanych przez Krajowy Ośrodek wyrażonej w dt pszenicy i okresu zwrotu inwestycji liczonego w latach jako pozostały czas produktywności plantacji,
  - zysku brutto Krajowego Ośrodka wyrażonego w dt pszenicy, ustalonego jako procentowa wartość nakładów poniesionych lub refundowanych przez Krajowy Ośrodek wyrażona w dt pszenicy, nie niższa niż 0,4%,
- c) w przypadku nieponiesienia lub nierefundowania przez Krajowy Ośrodek nakładów, o których mowa w lit. a i b, oraz w przypadku umów dzierżawy zawieranych w warunkach określonych w lit. a i b na okres do 12 miesięcy, jako sumę pieniężną stanowiącą nie więcej niż 10% wartości pożytków, które rocznie stanowiłyby normalny dochód z tych składników zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, albo jako odpowiednią ilość pszenicy stanowiącą równowartość tej sumy pieniężnej.

2. Wartość początkową, o której mowa w ust. 1 pkt 2, pkt 3 lit. b i d oraz pkt 4 lit. b i c, oraz wartość księgową netto, o której mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 lit. c, ustala się na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego miesiąc ogłoszenia wykazu.

3.<sup>3)</sup> Wartość nakładów wyrażoną w dt pszenicy, o których mowa w ust. 1 pkt 5 lit. a i b, przelicza się według średniej krajowej ceny skupu pszenicy wskazanej w obwieszczeniu, o którym mowa w § 1 ust. 2, za dwa ostatnie półrocza poprzedzające termin szacowania wartości nakładów.

**§ 3.** Czyszc dzierżawny za składniki przedmiotu dzierżawy inne niż wymienione w § 2 ust. 1 ustala się jako sumę pieniężną stanowiącą nie więcej niż 10% wartości pożytków, które rocznie stanowiłyby normalny dochód z tych składników zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki albo jako odpowiednią ilość pszenicy stanowiącą równowartość tej sumy pieniężnej.

**§ 4.** Czyszc dzierżawny od użytków rolnych położonych:

- 1) na obszarze, na którym zgodnie z przepisami o ochronie środowiska i o ochronie przyrody obowiązują ograniczenia w prowadzeniu produkcji rolnej,
- 2) w międzywałach i na obszarach zalewowych, stanowiących naturalne obszary retencyjne,
- 3) na terenach podgórskich i górskich

– ustala się jako równowartość pieniężną ilości pszenicy, przyjmując 75% stawek czynszu dzierżawnego określonych w załączniku do rozporządzenia.

**§ 5. 1.** W przypadku, o którym mowa w art. 39 ust. 1 w związku z art. 29 ust. 3a ustawy, w kolejnym przetargu ogłoszonym nie później niż 6 miesięcy po pierwszym przetargu, wywoławcza wysokość czynszu dzierżawnego nie może być obniżona więcej niż o 20% wywoławczej wysokości czynszu w pierwszym przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W kolejnym przetargu ogłoszonym po przetargu ograniczonym albo w kolejnym przetargu ograniczonym do innej kategorii uczestników wywoławcza wysokość czynszu dzierżawnego nie może być niższa niż wywoławcza wysokość czynszu w pierwszym przetargu.

**§ 6.** W przypadku przedłużenia okresu obowiązywania umowy dzierżawy w trybie, o którym mowa w art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy:

- 1) wartość księgową netto budynków, budowli i urządzeń ustala się na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego uzgodnienie nowych warunków dzierżawy;
- 2) średnią krajową cenę skupu pszenicy przyjmuje się za półrocze poprzedzające uzgodnienie nowych warunków dzierżawy.

**§ 7.** Nie ustala się czynszu dzierżawnego od:

- 1) użytków rolnych klasy VI i VIz;
- 2) gruntów pod rowami oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków, zwanej dalej „ewidencją”, symbolem – W;

---

<sup>3)</sup> Dodany przez § 1 pkt 2 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 2.

- 3) gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oznaczonych w ewidencji symbolem – Lzr;
- 4) nieużytków oznaczonych w ewidencji symbolem – N;
- 5) gruntów leśnych oznaczonych w ewidencji symbolami – Ls i Lz;
- 6) gruntów rolnych zabudowanych oznaczonych w ewidencji symbolem – Br;
- 7) terenów komunikacyjnych oznaczonych w ewidencji symbolami – dr, Tk, Ti oraz Tp.

§ 8. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia<sup>4),5)</sup>

---

<sup>4)</sup> Rozporządzenie zostało ogłoszone w dniu 5 sierpnia 2016 r.

<sup>5)</sup> Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem 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 (Dz. U. poz. 766), które na podstawie art. 10 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585) utraciło moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.

Załącznik do rozporządzenia Ministra Rolnictwa  
i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r.

### TABELE STAWEK CZYNSZU DZIERŻAWNEGO OD UŻYTKÓW ROLNYCH

**I.** Wysokość czynszu dzierżawnego dla gruntów ornych (dt pszenicy/ha), w zależności od klasy gruntów ornych i okręgu podatkowego:

Okręg podatkowy	Klasy gruntów ornych						
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V
I	11,1	10,3	9,4	7,7	6,3	4,6	2,0
II	10,3	9,4	8,6	7,1	5,7	4,3	1,7
III	9,4	8,6	8,0	6,6	5,1	3,7	1,4
IV	8,3	7,7	7,1	5,7	4,6	3,4	1,1

**II.** Wysokość czynszu dzierżawnego dla trwałych użytków zielonych (dt pszenicy/ha), w zależności od klasy trwałych użytków zielonych i okręgu podatkowego:

Okręg podatkowy	Klasy trwałych użytków zielonych				
	I	II	III	IV	V
I	10,0	8,3	7,1	4,3	1,1
II	9,1	7,7	6,6	4,0	1,1
III	8,3	7,1	6,0	3,4	0,9
IV	7,7	6,3	5,4	3,1	0,9

**Objaśnienia:**

1. Zaliczenie do okręgu podatkowego następuje zgodnie z przepisami o podatku rolnym.
2. Rodzaj i klasę użytków rolnych ustala się według danych z ewidencji gruntów i budynków.