

ZARZĄDZENIE NR 11/08

Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych

z dnia 31 stycznia 2008 r.

w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700) oraz § 16 pkt 1 lit. b) Statutu Agencji Nieruchomości Rolnych stanowiącego załącznik do rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie nadania Statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz.U. z 2003 r. Nr 140, poz. 1348 z późn. zm.) 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

Tracą moc wytyczne zawarte w opracowaniu pn. Dzierżawa nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przekazany przy piśmie ZGZ-sd-4200-23-7/2059/03/JN z 23.10.2003 r. oraz wyjaśnienia uzupełniające, przekazane w ślad za tym opracowaniem.

§ 3

Za realizację zarządzenia odpowiadają dyrektorzy oddziałów terenowych.

§ 4

Za realizację zarządzenia w zakresie opiniowania i przygotowania szczególnych pełnomocnictw, odpowiadają:
dyrektor Zespołu Gospodarowania Zasobem,
dyrektor Zespołu Finansowego,
dyrektor Zespołu Prawnego.

§ 5

Nadzór na realizacją zarządzenia sprawuje dyrektor Zespołu Gospodarowania Zasobem.

§ 6

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZES

P R E Z E S
AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH
dr Wojciech Kuźmiński

Załącznik do zarządzenia nr 11/08

Prezesa ANR

DZIERŻAWA
NIERUCHOMOŚCI
ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ
SKARBU PAŃSTWA

Warszawa, styczeń 2008 rok

14.4. Obniżanie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 K.c. Artykuł 700 kodeksu cywilnego stanowi:

„Jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy”.

7.c. Ze sformułowania przepisu wynika, że obniżenie czynszu może nastąpić przy łącznym spełnieniu dwóch przesłanek między którymi zachodzi związek przyczynowy, a mianowicie:

1. Zaistniały pewne okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby,
2. Nastąpiło znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy.

Kodeks nie zawiera wyliczenia okoliczności uzasadniających żądanie obniżenia czynszu, nie definiuje pojęcia zwykły przychód, ani też nie określa stopnia jego zmniejszenia, które można byłoby uznać za znaczne. Zachodzi więc potrzeba jednolitego określenia zasad i kryteriów oceny, jakimi powinny się kierować oddziały terenowe rozpatrując wystąpienia dzierżawców.

Stosownie do wymienionego przepisu do okoliczności uzasadniających roszczenie o obniżenie czynszu należą zdarzenia, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby. Są to przede wszystkim zdarzenia wynikające z negatywnego działania sił przyrody, na które dzierżawca przy dołożeniu należytej staranności nie mógł mieć wpływu, takie jak: huragan, gradobicie, pożar, albo którym nie mógł w żaden sposób zapobiec, np.:

- zalenie wskutek powodzi, mimo prawidłowego zabezpieczenia przeciwpowodziowego,
- utrata lub zmniejszenie plonów wskutek obniżenia się wilgotności gleby poniżej możliwej do przewidzenia w danym rejonie,
- wymarznienia roślin, mimo że były one odporne na normalne warunki pogodowe w danym rejonie,
- przyducha, mimo że zarybianie stawu albo jeziora o wodach stojących następowało gatunkami ryb odpowiednimi dla tego typu zbiornika wodnego,
- pomór, mimo że zwierzęta poddane były odpowiednim szczepieniom ochronnym.

Żądania obniżenia czynszu nie uzasadniają, w świetle wymienionego przepisu, zdarzenia dotyczące dzierżawcy, takie jak: utrata zdrowia, problemy z zatrudnieniem pracowników niezbędnych do właściwego prowadzenia działalności gospodarczej, czy też ograniczenia produkcji lub wysokości ponoszonych nakładów.

W ekonomice gospodarstw pod pojęciem przychody określa się wszelkie wpływy, wyrażone wartościowo, osiągnięte w danym okresie z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej (tj. przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług, operacji finansowych i innych). Natomiast przychodami z tytułu dzierżawy są pożytki, które dzierżawca osiąga w wyniku używania nieruchomości.

Znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu należy więc uznać wówczas, gdy przychody z dzierżawionej nieruchomości są mniejsze od tych, które dzierżawca mógłby osiągnąć przy uwzględnieniu zmienności produkcji wynikającej z jej charakteru, a mieszczącej się w granicach ryzyka związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej i poziomu rentowności z tej działalności.

Jednak w praktyce ocena znacznego zmniejszenia zwykłego przychodu z dzierżawionej nieruchomości, jako skutku niezależnej od dzierżawcy przyczyny nastręcza poważne trudności. O ile np. skutki suszy czy powodzi na obszarze, gdzie zjawiska te wystąpiły są łatwe do zidentyfikowania i zmierzenia, to taka sama ocena poprzez pryzmat przychodów z gospodarstwa nie jest łatwa i może budzić wątpliwości co do jej obiektywności. Ich poziom jest bowiem zależny od szeregu innych czynników, takich jak zmiany cen produktów, zmiany struktury produkcji, zmiany poziomu nakładów, a także efekt błędów popełnionych w procesie produkcyjnym. Stąd też przy stosowaniu art. 700 K.c. konieczne są uproszczenia, polegające m.in. na posługiwaniu się przy ocenie przychodów w ujęciu ilościowym oraz oddzielnej ocenie skutków w produkcji roślinnej i zwierzęcej.

Analiza zmienności plonów wykazała, że średnie odchylenie standardowe dla plonów poszczególnych grup roślin wynosi około 15%, przy istniejących różnicach zarówno pomiędzy uprawami jak i rejonami kraju. Obniżka plonów do 15% w stosunku do średnich wieloletnich nie może być jeszcze podstawą żądania o obniżenie czynszu, ponieważ spadek ten rekompensowany może być zwiększeniem przychodów w innych latach. Należy uwzględnić również średni poziom rentowności w rolnictwie kształtujący się na poziomie około 5 %.

Na podstawie powyższych wielkości można przyjąć, że znaczne obniżenie przychodów będzie miało miejsce, jeżeli powierzchnia upraw, na której wystąpiły straty, stanowi co najmniej 5% 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 pięciu ostatnich lat lub z trzech lat z ostatniego pięcioletniego 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 natomiast 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, gdzie prowadzona jest 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, 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 porównania dane były wiarygodne i obiektywne.

Przedkładane przez dzierżawców protokoły gminnych, bądź wojewódzkich komisji do spraw szacowania szkód, potwierdzają jedynie fakt wystąpienia danego zjawiska. Mogą one również określać udział powierzchni objętej niekorzystnym zjawiskiem w ogólnej powierzchni danej uprawy oraz wielkość strat szacowanych na określony dzień. Nie informują natomiast, o faktycznie uzyskanych plonach w danym roku, w porównaniu z plonami z lat ubiegłych oraz jak znacznie zmniejszył się zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy. Dlatego też dane o spadku plonów zawarte w tych protokołach, nie mogą stanowić podstawy do obniżania czynszu dzierżawnego na podstawie z art. 700 K.c. według zasad stosowanych w Agencji.

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 danej uprawy.

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.

Zgodnie z postanowieniami Traktatu Akcesyjnego (Aneks IV, Rozdział 4 „Rolnictwo”), Polska mogła stosować do dnia 30 kwietnia 2007r. systemy pomocy publicznej zgłoszonej jako „pomoc istniejąca” w rozumieniu artykułu 88 ust. 1 Traktatu WE, w tym obniżanie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 K.c. Możliwość dalszego udzielania pomocy publicznej po tym terminie, zależy od dokonania notyfikacji projektów programów pomocowych regulujących jej udzielanie przez Komisję Europejską. Wyjątkiem od konieczności notyfikacji jest pomoc udzielana w ramach zasady *de minimis*, o której mowa w Rozporządzeniu Komisji (WE) Nr 1860/2004. Dlatego też do czasu dokonania stosownej notyfikacji, 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 w okresie ostatnich trzech lat (licząc od dnia przyznania pomocy) kwoty 7,5 tys. euro. Przed udzieleniem pomocy, Oddział powinien zobowiązać dzierżawcę do dostarczenia informacji o pomocy *de minimis*, którą otrzymał w ciągu ostatnich trzech lat i na tej podstawie 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*. Mając powyższe na uwadze, od dnia 1 maja 2007 r. obniżanie czynszu dzierżawnego w związku z wystąpieniem niekorzystnych zdarzeń przyrodniczych, będzie mogło następować w ramach pomocy *de minimis*, na opisanych w tym rozdziale zasadach.

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 (lub bardziej reprezentatywnych) lat,
- 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.

Należy zwrócić uwagę, że przy rozpatrywaniu wniosków o obniżenie czynszu w związku ze stratami w uprawach spowodowanymi suszą, do określenia powierzchni dotkniętej stratą, nie są konieczne protokoły gminnych, bądź wojewódzkich komisji do spraw szacowania szkód. Susza jest zjawiskiem przyrodniczym o zasięgu regionalnym, a fakt jej wystąpienia może być potwierdzony np. przez urząd gminy.

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.

Rozpatrując wnioski dzierżawców o obniżenie czynszu komisja powinna:

- sprawdzić wniosek pod względem formalnym,
- porównać dane z wniosku z danymi przedstawianymi przez zainteresowanego we wcześniejszych wnioskach, jeśli dzierżawca ubiegał się o obniżenie czynszu w latach ubiegłych,
- w wypadku braku niezbędnych dokumentów może zwrócić się do dzierżawcy o ich uzupełnienie, a w wypadku wątpliwości zażądać złożenia opinii eksperta lub rzeczoznawcy, bądź lekarza weterynarii
- ustalić, ile wynosi przeciętny plon dla danego rodzaju uprawy (ozimej lub jarej) w rejonie (gminie) z trzech ostatnich (lub bardziej reprezentatywnych) lat, na terenie którego położona jest przedmiotowa nieruchomość.
- ustalić, ile wynosi przeciętny plon dla danego rodzaju uprawy (ozimej lub jarej) w rejonie (gminie) w roku bieżącym, na terenie którego położona jest przedmiotowa nieruchomość. Jeśli spadek plonów w danym gospodarstwie jest większy niż przeciętny w (rejonie) gminie dla danego rodzaju uprawy, a dzierżawca nie jest w stanie przedłożyć stosownych wiarygodnych danych, podstawą do oceny zasadności wniosku dzierżawcy powinien stanowić spadek plonów w rejonie (gminie),
- ustalić do jakiego poziomu można obniżyć należny czynsz od użytków rolnych lub budynków.

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, zawierający w szczególności informacje o:

- składzie komisji rozpatrującej wniosek,
- nazwie wnioskodawcy (dzierżawcy),
- przedmiocie dzierżawy (w tym powierzchni użytków rolnych),
- zastosowanych obniżkach czynszu na rzecz dzierżawcy w poprzednich latach,
- rodzaju zdarzenia (okoliczności) wynikającego z negatywnego działania sił przyrody,
- powierzchni dotkniętej danym zdarzeniem (okolicznością),
- średnich plonach z lat poprzednich, przyjętych do wyliczeń oraz źródło tych danych,
- sposobie wyliczenia wielkości obniżki czynszu, wg wzoru przedstawionego w poniższych przykładach lub stwierdzenie, iż obniżka czynszu w danym wypadku nie przysługuje,
- dacie sporządzenia protokołu, który powinien być podpisany przez wszystkich członków komisji rozpatrującej wniosek oraz parafowany przez nich na każdej stronie.

Do protokołu należy dołączyć:

- wniosek dzierżawcy wraz z ewentualnym uzupełnieniem,
- dokumenty stanowiące źródło danych o plonach przyjętych do wyliczeń
- inne dokumenty związane z rozpatrywaną sprawą.

PRZYKŁADY;

Przykład 1

Dzierżawca wydzierżawił od Agencji 80 ha użytków rolnych. Przed terminem płatności czynszu zwrócił się do oddziału terenowego z wnioskiem o obniżenie czynszu dzierżawczego z powodu suszy, która spowodowała spadek plonów pszenicy ozimej. We wniosku podał m. m. 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 wniósł 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:

$$40 \text{ dt/ha} \times 15\% = \underline{6 \text{ dt/ha}},$$

* dolna granica spadku plonów pszenicy ozimej, poniżej której zasadna jest obniżka czynszu wynosi:

$$-10 \text{ dt/ha (przeciętny plon)} - 6 \text{ dt/ha (dopuszczalny spadek plonów)} = \underline{34 \text{ dt/ha (dolna granica spadku plonów pszenicy)}}$$

* o ile należy obniżyć czynsz dzierżawny?

- spadek plonów pszenicy ozimej poniżej dolnej granicy wynosi S 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 (S dt/ha x 50 ha),

- czynsz dzierżawny z powierzchni 50 ha wynosi: 3,5 dt/ha x 50 ha = 175 dt

- przyjmując że średnia cena 1 dt pszenicy za dwa ostatnie półrocza wnosila 55,26 zł/dt, dzierżawca

otrzymał odszkodowanie w wysokości 99,5 dt pszenicy (5500 zł/55.26 zł/dt)

400 dt (strata) > 175 dt (czynsz) + 99,5 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.

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 ocl 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 3 ostatnich lat wyniósł 25 dt/ha,

* przeciętny plon rzepaku ozimego w gminie w roku bieżącym wyniósł 18 dt/ha,

Komisja przyjdą 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:

$$25 \text{ dt/ha rzepaku} \times 15\% = \underline{3,8 \text{ dt/ha}} \text{ } ^{3)} \text{ } \text{dolna granica spadku plonów rzepaku ozimego, poniżej której zasadna jest obniżka czynszu: 20 dt/ha (przeciętny plon)} - 3,8 \text{ dt/ha (dopuszczalny spadek plonów)} = \underline{21,2 \text{ dt/ha (dolna granica spadku plonów rzepaku).}}$$

* 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 c/a 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 dt/ha x 30 ha = 135 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 dt/ha rzepaku x 15% = 3,8 dt/ha
- *dolna granica spadku plonów, rzepaku jarego, poniżej której możliwa jest obniżka czynszu wynosi:
25 dt/ha (przeciętny plon) - 3,8 dt/ha (dopuszczalny spadek plonów) — 21,2 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 dt/ha - 3,3 dt/ha = 19,7 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 dt (strata) < 80 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.

W wypadku braku możliwości udokumentowania faktycznych plonów siana czy zielonki pastwiskowej należy do wyliczeń przyjmować spadek plonów zbóż jarych.

Ustalenia komisji mogą być oceniane przez dyrektora oddziału terenowego Agencji jedynie pod względem obiektywizmu oraz prawidłowości wyliczeń i nie powinny być negocjowane z dzierżawcą. Przyjęcie ustaleń przez strony nie powoduje potrzeby zmiany umowy dzierżawy ani uzyskiwania zgody Prezesa Agencji.

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
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 -\- stoma)	0,70
	Len	2,50		Słoma konopi i	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
				Kalafiory	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
				Sałatowe	
				Sałata (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			
	Cykoria	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 słodki, 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		Grochowiec i plewy zbóż	0,25
	Łubin słodki, mieszanka gorzowska, wyka z żytem, z owsem, Esparceta, wyka pastewna, żyto pastewne	0,50			
	Siano łąkowe (dobre)	0,40			
e.	Treściwe				
	Mieszanka treściwa	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	L00			
	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
				Owce bez wełny	6,00
	Masło (82%) przy pozost. mleka chudego i maślanki w gosp.	13,00		Drób żywy i ryby	6,00
	Jaja	5,00		Króliki	8,50
	Jaja (100 szt.)	0,25			
	Wełna surowa	40,00		Spirytus 100 l (w przeliczeniu na czysty alkohol)	2,00
	Wełna chemicznie czysta	100,00		Wywar	0,04
	Obornik **	0,10		Miód 100 kg	10,00

* poprawione przez IER

** ustalone w IER

Ustalenia komisji mogą być oceniane przez dyrektora oddziału terenowego Agencji jedynie pod względem obiektywizmu oraz prawidłowości wyliczeń i nie powinny być negocjowane z dzierżawcą. Przyjęcie ustaleń przez strony nie powoduje potrzeby zmiany umowy dzierżawy ani uzyskiwania zgody Prezesa Agencji.