

Nazwa aktu Ustawa o dzierżawie rolniczej Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Jacek Czerniak, Sekretarz Stanu w MRiRW Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Marek Krajewski, dyrektor Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury Wsi tel. 22 623 20 14, e-mail: Marek.Krajewski@minrol.gov.pl	Data sporządzenia 18 listopada 2025 r. Źródło: Inne Nr w wykazie prac UD279
OCENA SKUTKÓW REGULACJI	
1. Jaki problem jest rozwiązywany?	
Pierwszym problemem rozwiązywanym przez projektowaną ustawę jest zawieranie umów dzierżawy w formie ustnej oraz innych, trudnych do zweryfikowania formach (np. pisemnych bez potwierdzenia daty zawarcia). W Polsce odsetek umów dzierżawy prywatnej zawartej w formie ustnej sięgać może nawet 75% (por. R. Marks-Bielska, Przyszłość dzierżawy rolniczej w opiniach rolników dzierżawiących grunty państwowe w województwie warmińsko-mazurskim, w: Szkice Europejskie. Unia Europejska wobec wyzwań współczesności, red. B. Gaziński, Instytut Nauk Politycznych, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, 2015, s. 189-203). Potwierdzają to badania Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – PIB, który na podstawie przeprowadzonych ankiet (na reprezentatywnej grupie) ustalił, że dzierżawy międzysąsiedzkie (prywatne) są zawierane przez rolników najczęściej w formie ustnych umów (por. B. Karwat-Woźniak, A. Wasilewski i B. Buks, Rynek ziemi rolniczej w 2023 roku, Warszawa 2024, s. 134). Brak jest niestety jednoznacznych danych statystycznych dotyczących wyłącznie takich umów - w szczególności ich ilości, czy okresów na jakie zostały zawarte. Dostępne dane dotyczą bowiem bądź wszystkich umów dzierżawy prywatnej (zarówno pisemnych jak i ustnych), bądź umów dzierżawy z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Brak danych dotyczących gruntów zgłaszanych do płatności wynika z tego, że regulacje	

dotyczące przyznawania płatności nie zawierają wymogu dołączania do wniosku o przyznanie płatności dokumentów stanowiących o tytule prawnym do deklarowanych w tym wniosku gruntów. W związku z tym, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa nie posiada stosownych danych (por. pismo ARiMR do MiRW z 6 listopada 2025 r., znak: DPB-WO.6401.42.2025).

Na brak danych dotyczących umów dzierżawy (tj. ich liczby w poszczególnych latach, powierzchni gruntów, okresu trwania umów - wskazanych w ewidencji gruntów i budynków do 2020 r.), wskazał także Główny Geodeta Kraju (por. pismo GGK do MiRW z 5 listopada 2025 r., znak: KN-EGIB.400.63.2025).

Ministerstwo Sprawiedliwości także nie dysponuje informacją o umowach dzierżaw prywatnych gruntów rolnych ujawnionych w księgach wieczystych. MS nie posiada też danych dotyczących sporów sądowych na tle umów dzierżawy. Głównym bowiem źródłem danych MS na temat działalności sądownictwa powszechnego są sprawozdania statystyczne. Zakres natomiast danych objętych sprawozdaniem statystycznym jest ograniczony budową wzoru formularza. Formularz ten nie pozwala jednak na wyodrębnienie wszystkich informacji na temat postępowań sądowych w sposób szczegółowy (por. pismo MS do MiRW z 6 listopada 2025 r., znak: DAiS-II.071.22.2025).

Istnieją jedynie dane Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego. Dotyczą one jednak tylko niektórych rolników, tj. zaprzestających działalności rolniczej, a poza tym dane odnoszą się do umów pisemnych (potwierdzonych przez wójta), a nie umów ustnych. Zgodnie z tymi danymi, liczba żyjących rolników, którzy w danym roku figurowali w bazie KRUS, jako ci, którzy oddali grunty rolne w dzierżawę, na podstawie co najmniej 1 umowy dzierżawy wynosiła w 2024 r. - 93 909 (w latach poprzednich: 2023 r. - 94 585 rolników, 2022 r. - 95 132 rolników, 2021 r. - 94 396 rolników, 2020 r. - 92 114 rolników).

Powierzchnia wydzierżawionych w ten sposób gruntów wynosiła z kolei w 2024 r. - 720 407 ha (w latach poprzednich: 2023 r. - 725 489 ha, 2022 r. - 728 987 ha, 2021 r. - 727 944 ha, 2020 r. - 709 593 ha).

Nie można jednocześnie powiązać popularności umów dzierżawy z tym, że można je zawrzeć w elastycznej formie ustnej. Wynika to raczej z tego, że jest to dużo tańszy sposób na zwiększenie produkcji rolnej drogą zwiększenia areału, aniżeli zakup takich gruntów.

Potwierdza to chociażby rosnąca popularność pisemnych umów dzierżawy gruntów rolnych z ZWRSP: z 25 873 ha w 2023 r. do 43 138 ha w 2024 r. (przy czym szacuje się, że w 2025 r.

KOWR wydierżawi aż 60 000 ha gruntów) (<https://www.gov.pl/web/kowr/rekordowy-rok-dla-dzierzawy>), tym bardziej, że procedura zawarcia umowy dzierżawy z KOWR jest jeszcze dodatkowo poprzedzona postępowaniem przetargowym. Często też właściciele nieruchomości rolnych, którzy zaprzestali już prowadzenia działalności rolniczej nie chcą wyzbywać się własności tych nieruchomości, przeznaczając je do wydierżawienia.

Jednym ze skutków funkcjonowania ustnych, nieujawnionych umów jest deformacja rynku gruntów rolnych, przez istnienie tzw. szarej strefy. Występuje bowiem zjawisko użytkowania gruntów rolnych bez ujawniania tytułu do tych gruntów, co wiąże się brakiem pewności i stabilizacji po stronie użytkownika nieruchomości rolnej.

Częstą praktyką jest też działania, w których właściciel nie pobiera czynszu od dzierżawcy, lecz korzysta z podstawowych dopłat obszarowych (tj. wymagających jedynie użytkowania gruntu). Dzierżawca z kolei w tym układzie użytkuje grunt, aby był spełniony podstawowy wymóg uzyskania dopłat przez właściciela, sam nie płaci czynszu i ma pożytki z gruntu.

W tym przypadku grunt jest maksymalnie eksploatowany przez dzierżawcę - nie zawsze zgodnie z korzyścią dla środowiska naturalnego. Tymczasem w systemie wsparcia rolnictwa istnieją dopłaty za realizację przez użytkownika gruntów rolnych praktyk prośrodowiskowych, proekologicznych i prozwierzęcych (ekoschematy), np. przez stosowanie płodozmianu, kosztem uzyskiwanych płodów rolnych. Dopłaty te nie są więc wykorzystywane, ani przez właściciela (ponieważ nie użytkując ziemi nie może realizować proekologicznych praktyk), ani przez dzierżawcę, ponieważ nie ma on interesu w ograniczaniu ilości płodów rolnych tylko po to aby właściciel mógł wystąpić o dodatkowe dopłaty (ekoschematy) dla siebie.

Potwierdzają to informacje własne uzyskane z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Zgodnie mianowicie z tą informacją, powierzchnia, na której producenci rolni teoretycznie mogli realizować ekoschematy obszarowe, wynosiła w 2025 r. 12,6 mln ha.

Tymczasem powierzchnia zgłoszonych gruntów, na których realizowane są ekoschematy to 7,7 mln - a zatem tylko 61% możliwej powierzchni.

Istnieją ponadto przypadki sztucznego zaniżania powierzchni gospodarstw rolnych, na potrzeby przetargów organizowanych przez KOWR (zgodnie bowiem z pkt 5 załącznika nr 4 do zarządzenia Dyrektora Generalnego KOWR z 20 lipca 2020 r. nr 104/2020/Z w sprawie dzierżawy i najmu nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, za mniejszą powierzchnią rolnik otrzymuje dodatkowe punkty). Polega to mianowicie na tym, że stawający do przetargu, w dokumentacji przetargowej nie wykazuje tej części swojego

gospodarstwa, którą użytkuje na podstawie umowy ustnej. W przypadku natomiast ustalenia przez KOWR, że ta dzierżawiona część była jednak przez tego rolnika zgłoszona do płatności bezpośrednich – wyjaśnia, że umowa ustna na chwilę stawania do przetargu już nie obowiązuje. Po przetargu rzekomo niedzierżawiony grunt, z powrotem jest przez niego użytkowany, ponownie na podstawie kolejnej ustnej umowy dzierżawy.

W przypadku umów ustnych, istnieje także ryzyko braku możliwości udowodnienia posiadania tytułu prawnego, a w konsekwencji ryzyko utraty wsparcia finansowego (płatności). W konsekwencji na rolnika mogą zostać nałożone sankcje wieloletnie za przedeklarowanie powierzchni zgłaszanej do płatności (brak możliwości udowodnienia posiadania tytułu prawnego powoduje, że powierzchnia zatwierdzona do wsparcia jest mniejsza niż powierzchnia deklarowana).

Ustna forma dzierżawy niewątpliwie stanowi też dodatkowy problem dowodowy w przypadku sporów sądowych (np. w zakresie ustaleń stron co do wysokości czynszu, czy nawet samego faktu istnienia umowy). Brak jest wprowadzić danych odnoszących się konkretnie do umów dzierżawy nieruchomości rolnych i gospodarstw rolnych będących poza Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, ale z Badań Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości wynika, że spraw procesowych (C) o roszczenia w zakresie umowy najmu i dzierżawy w 2011 r. - było w polskich sądach 1 951, a w 2012 r. - 11 795. Z kolei spraw nakazowych i upominawczych (Ns) o roszczenia z zakresu umowy najmu i dzierżawy było w: 2011 r. - 70 372, 2012 r. - 72 906, 2013 r. - 65 947, 2014 r. - 63 553, 2015 r. - 55 732, 2016 r. - 47 867, 2017 r. - 45 471 (A. Siemaszko, P. Ostaszewski, J. Włodarczyk-Madejska, Tendencje wpływu spraw do polskich sądów powszechnych, Warszawa 2019 s. 13 i 18).

Zastrzec jednak należy, że dane mogą być niemiarodajne, gdyż obejmują one także umowy najmu, a poza tym nie wiadomo ile spośród sporów na tle umów dzierżawy, dotyczy umów ustnych.

Drugim problemem, rozwiązywanym przez ustawę, jest słaba pozycja dzierżawcy w porównaniu do wydzierżawiającego. O słabszej pozycji dzierżawcy świadczą następujące okoliczności:

1) decyzyjność dzierżawcy ograniczona przez wydzierżawiającego - dzierżawca nie może mianowicie poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy ani oddawać go osobom trzecim do bezpłatnego używania bez zgody wydzierżawiającego (art. 698 K.c.);

2) dzierżawca jest jedynie posiadaczem zależnym - co oznacza, że jego prawo do korzystania z rzeczy jest ograniczone i trwa tylko przez czas obowiązywania umowy (art. 336 i art. 693 § 1 K.c.);

3) wydzierżawiający ma uprawnienie do wypowiedzenia umowy dzierżawy, jeśli dzierżawca zalega z czynszem przez co najmniej dwa pełne okresy płatności, a w przypadku rocznej płatności, gdy zalega za ponad trzy miesiące;

4) w Polsce rynek ziemi rolnej jest wciąż rynkiem właścicieli (to oni są stroną silniejszą przy zawieraniu umów z dzierżawcami); wynika to z tego, że przez cały okres funkcjonowania rynku ziemi oferty zbycia nieruchomości rolnych pochodzące z gospodarstw indywidualnych nie zaspokajały popytu (por. B. Karwat-Woźniak, A. Wasilewski i B. Buks, Rynek ziemi..., s. 57); potwierdzają to także wciąż rosnące ceny ziemi rolnej: z 17 323 zł/ha w 2009 r. (<https://www.gov.pl/web/arimr/srednie-ceny-gruntow-archiwum>) do 71 151 zł/ha w 2024 r. (<https://www.gov.pl/web/arimr/srednie-ceny-gruntow-wg-gus>) oraz wysokość czynszów dzierżawnych w obrocie prywatnym z 906 zł/ha w 2025 r. do 1 553 zł/ha w 2023 r. (por. B. Karwat-Woźniak, A. Wasilewski i B. Buks, Rynek ziemi..., s. 135).

Wynikająca z tych 4 okoliczności słaba pozycja dzierżawcy, wiąże się z kolei z jego niepewnością co do trwałości dzierżawy. Niepewność ta przejawia się natomiast w zawieraniu umów na krótkie okresy. Obecnie bowiem, najwięcej, bo 61% umów dzierżawy rolnicy zawierają na okres do 10 lat - w tym na okres 2-5 lat 23 %, a na okres 6-10 lat 38 % (por. Skala i warunki dzierżaw międzysąsiedzkich, IERiGŻ PIB, 2020 r. B. Karwat-Woźniak, B. Buks, s. 22 oraz B. Karwat-Woźniak, A. Wasilewski i B. Buks, Rynek ziemi..., s. 134).

Trzeci problem, który projektowana ustawa rozwiązuje, to okazjonalny i wycinkowy charakter regulacji wprost regulujących prywatne dzierżawy rolne (tj. tylko art. 704, 706 i 708 K.c.). Pozostałe przepisy odwołują się wprawdzie do przepisów o najmie (art. 694 K.c.), ale nie uwzględniają one specyfiki działalności rolniczej i szczególnych ryzyk z nią związanych. Tymczasem dzierżawa gruntów rolnych jest coraz ważniejszą formą gospodarowania nieruchomościami rolnymi, a jej rola rośnie w związku z brakiem w wielu przypadkach ekonomicznego uzasadnienia sprzedaży ziemi. Wskazują na to badania, z których wynika, że w gospodarstwach do 5 ha (tj. z reguły tych, które nie są nastawione na rozwój), udział gospodarstw oddających ziemię w dzierżawę, wzrósł z 17 % w 2011 r., do 38 % w 2020 r. Wśród gospodarstw większych (tj. tych które są nastawione na rozwój), o pow. 5 ha, nastąpił

wzrost udziału gospodarstw użytkujących ziemię własną i dzierżawioną: np. wśród gospodarstw o powierzchni 10-15 ha udział takich gruntów wzrósł z 22 % w 2011 r. do 46% w 2020 r., a wśród gospodarstw o pow. 15-20 ha udział użytkowania gruntów własnych i dzierżawionych wzrósł z 34% w 2011 r. do 62% w 2020 r. (por. Skala i warunki ..., s. 17). Pomimo rosnącej popularności, rola dzierżawy w kształtowaniu struktury agrarnej w Polsce jest i tak znacznie słabsza niż w pozostałych państwach członkowskich Unii Europejskiej. W 2009 r. udział gruntów oddanych w dzierżawę w ogólnej powierzchni nieruchomości tworzących gospodarstwa rolne we Francji, w Belgii, w Niemczech czy Szwecji, wynosił bowiem odpowiednio: 84,7 %, 74 %, 69,6 % i 52,9 % (por. A. Suchoń, System dzierżawy gruntów rolnych w Polsce, [w:] Pomorski Thinkletter nr 3(18)/2024, s. 103). Zakładając jednak, że rynek dzierżaw w Polsce będzie rozwijał się podobnie jak w Europie Zachodniej, to udział gruntów dzierżawionych w Polsce będzie w dalszym ciągu rósł.

Na brak wystarczających regulacji odnoszących się do dzierżawy rolniczej, już od kilkudziesięciu lat wskazuje się także w doktrynie prawa rolnego (por. A. Lichorowicz, Potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej w Polsce (na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej), Przegląd Prawa Rolnego Nr 2 (7) 2010, R. Marks, J. Jaworowski, Dzierżawa nieruchomości rolnych jako instrument modernizacji polskiego rolnictwa, „Biuletyn Naukowy UWM” 2001, nr 11, s. 33-40, A. Suchoń, Jeszcze o potrzebie prawnego uregulowania dzierżawy rolniczej w Polsce, Przegląd Prawa Rolnego Nr 2 (17) 2015, A. Suchoń, Z prawnej problematyki czasu trwania dzierżawy w prawie polskim oraz wybranych krajów Europy Zachodniej, Przegląd Prawa Rolnego Nr 2 (15) 2014, P. Czechowski, A. Niewiadomski, Renesans dzierżawy rolnej, Przegląd Prawa Rolnego Nr 1 (34) 2024.). Analiza wypowiedzi praktycznie wszystkich autorów, którzy zajmowali się tym tematem prowadzi do wniosku, że w sprawie konieczności kompleksowego uregulowania zagadnień związanych z dzierżawą gruntów rolnych panuje konsensus.

W tym kontekście, wręcz obowiązkiem ustawodawcy jest reagowanie, przez zapewnienie ram prawnych dla tej rozwijającej się formy gospodarowania ziemią rolną.

Nowe przepisy powinny być przy tym zawarte w odrębnej ustawie, a nie w Kodeksie cywilnym (np. jako nowy dział w tytule XVII, księgi trzeciej). Za umiejscowieniem proponowanych regulacji w nowym akcie o randze ustawy, przemawiają następujące względy systemowe i praktyczne:

1) rozwiązywanie takie funkcjonuje w polski systemie prawnym już od dawna (por. rozdział 8

ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawa z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego);

2) regulacja zagadnień szczegółowych dotyczących dzierżawy rolniczej poza przepisami kodeksu cywilnego jest także normą w wielu krajach Europy Zachodniej, w których dzierżawa rolnicza odgrywa znaczącą rolę w gospodarowaniu zasobami ziemi rolnej (por. A. Lichorowicz, Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów zachodnioeuropejskich (Studium prawnoporównawcze), Warszawa–Kraków 1986, s. 27):

a) we Francji, kwestie dotyczące dzierżawy rolniczej (bail rural) są przede wszystkim uregulowane w Kodeksie Rolnym i Rybackim (Code rural et de la pêche maritime), a nie w Kodeksie Cywilnym (Code civil),

b) we Włoszech, włoski Kodeks cywilny (Codice Civile) reguluje dzierżawę rolniczą zaledwie w kilku kluczowych artykułach określających zasady dotyczące umowy dzierżawy; znacznie bardziej szczegółowe przepisy dotyczące dzierżawy rolniczej zawiera natomiast ustawa nr 203 o regulacji stosunków w zakresie własności gruntów rolnych z dnia 3 maja 1982 roku (Legge n. 203 del 3 maggio 1982, Disposizioni per la regolazione dei rapporti di proprietà fondiaria - L. 203/1982);

3) problematyka dzierżawy rolnej, ulega stosunkowo częstym zmianom (polityka krajowa, czy też Wspólna Polityka Rolna UE); tymczasem regulacje kodeksowe, jako zawierające kompleksowe i systematyczne regulacje dotyczące całych dziedzin prawa, cechują się większą stabilnością; uchwalanie zmian w ustawach rangi kodeksowej wiąże się bowiem z bardziej złożonym procesem legislacyjnym wymagającym długotrwałych prac i konsultacji, co wprawdzie sprzyja ich przemyślanej konstrukcji, ale z drugiej strony istotnie utrudnia dostosowywanie przewidzianych w nich rozwiązań do zmieniających się uwarunkowań; innymi słowy, proces legislacyjny dla ustaw zwykłych jest z reguły prostszy i szybszy.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji i oczekiwany efekt

Rozwiązanie pierwszego problemu, tj. praktyki zawierania większości umów dzierżawy w formie ustnej, pomimo istniejącej możliwości zawarcia ich w formie pisemnej, nastąpi przez wprowadzenie nowej, obligatoryjnej formy.

Projektowana ustawa wprowadza bowiem pod rygorem nieważności dwie formy: a) pisemną z potwierdzeniem daty jej zawarcia przez notariusza, kierownika biura powiatowego Agencji

Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa lub wójta właściwego ze względu na miejsce położenia przedmiotu dzierżawy, b) elektroniczną. Nie wyklucza to także zawarcia takiej umowy w formie aktu notarialnego.

Mając na względzie, że w stosunkach rolniczych tego rodzaju zmiana będzie postrzegana jako radykalna i wymagająca podjęcia aktywności (tj. co najmniej spisanie umowy na dokumencie i okazanie jej notariuszowi, wójtowi lub kierownikowi biura powiatowego ARiMR) - przewiduje się przepis przejściowy. Zgodnie z nim, dotychczasowe ustne umowy dzierżawy (a także inne, niespełniające nowych wymogów) - będą mogły funkcjonować według dotychczasowych zasad, przez 3 lata od wejścia ustawy w życie. Umowy takie wygasną dopiero po upływie tego okresu. Jeżeli po 3 latach, strony nie będą miały zawartej umowy w formie przewidzianej nowymi przepisami, a więc np. pozostaną przy ustnej formie, to grunt nie będzie mógł być traktowany jako dzierżawiony.

Planowanym efektem wprowadzenia nowej formy umowy dzierżawy będzie przede wszystkim większa pewność i stabilizacja po stronie dzierżawcy. Będzie on bowiem miał potwierdzenie zawarcia umowy oraz będzie znał długość jej trwania. Dzięki temu, będzie mógł z wyprzedzeniem zaplanować produkcję rolną i ocenić opłacalność inwestowania w przedmiot dzierżawy.

Jednoznaczny dowód w postaci istnienia dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy, ułatwi też weryfikację przez podmioty publiczne (np. przez KOWR, czy ARiMR), prawdziwości oświadczeń złożonych przez zainteresowanych np. udziałem w przetargu, czy uzyskaniem płatności obszarowych. Zainteresowanym z kolei - nowa forma umowy ułatwi udowodnienie istnienia stosunku dzierżawnego. Obligatoryjna forma zawarcia umowy dzierżawy spowoduje, że z wnioskami o dopłaty będą występowali nie właściciele gruntów, lecz dzierżawcy. To z kolei pozwoli dzierżawcom występowanie o dopłaty w ramach ekoschematów.

Mierzalnym zaś efektem, będzie zmniejszenie się odsetka umów dzierżawy rolniczej ustnej. Obecnie ich odsetek wynosi nawet 75% (dane za 2024 r., R. Marks-Bielska, Dzierżawa – instrument racjonalizacji wykorzystania ziemi rolniczej w Polsce?, [w:] Pomorski Thinkletter nr 3(18)/2024, s. 115, inne dane, za 2020 r., wskazują 37%, Skala i warunki...s. 23). Zwiększy się także powierzchnia zgłaszana do ekoschematów. Obecnie wynosi ona 7,7mln ha.

Rozwiązaniem drugiego problemu, tj. słabszej pozycji dzierżawcy względem

wydzierżawiającego, jest:

- 1) samo wprowadzenie, dającej się zweryfikować, formy umowy dzierżawy rolniczej - co spowoduje, że pozycja dzierżawcy ulegnie zmianie na jego korzyść w stosunku do obecnej sytuacji; dzierżawca zyska bowiem dowód potwierdzający istnienie stosunku dzierżawy;
- 2) wprowadzenie podziału na umowy krótkoterminowe (do 8 lat) i długoterminowe (powyżej 8 lat) z preferowaniem tych drugich, jako korzystniejszych dla dzierżawcy z punktu widzenia stabilności produkcji rolnej (preferowanie to przejawia się w zachętach dla właściciela, tj. przyznanie właścicielowi prawa do wejścia na przedmiot dzierżawy w celu skontrolowania działalności dzierżawcy oraz prawa żądania od dzierżawcy informacji o planach produkcyjnych oraz dla dzierżawcy, tj. przyznanie nowych uprawnień, niezależnych od zgody właściciela); obecnie umowy zawierać można na czas oznaczony (np. 5 lat) albo nieoznaczony (tj. bez wskazania terminu zakończenia i trwa do momentu jej wypowiedzenia); po zmianie, wszystkie umowy dzierżawy rolniczej, zawarte będą na czas określony (najdłużej na 30 lat);
- 3) przyznanie dzierżawcy (długoterminowemu) nowego prawa, tj. prawa do poddzierżawienia lub oddania do bezpłatnego używania, bez zgody wydzierżawiającego, nie więcej niż 25 % przedmiotu dzierżawy rolniczej, jeżeli do zakończenia okresu obowiązywania tej umowy pozostało więcej niż 3 lata, a ponadto:
 - a) poddzierżawa lub oddanie do bezpłatnego używania podyktowane są względami prawidłowej gospodarki oraz
 - b) dzierżawcy pozostało nie więcej niż 5 lat do osiągnięcia wieku emerytalnego; rozwiązanie to pozwoli na umożliwienie starszym dzierżawcom, zbliżającym się do wieku emerytalnego, częściowe odciążenie się od prowadzenia całego gospodarstwa, np. przez przekazanie części obowiązków młodszym rolnikom lub członkom rodziny, bez konieczności rozwiązywania całej umowy dzierżawy;
- 4) przyznanie dzierżawcy (długoterminowemu) nowego prawa, tj. prawa do przeniesienia swoich praw i obowiązków bez zgody wydzierżawiającego na osobę trzecią, jeżeli:
 - a) zawiadomi o tym wydzierżawiającego na piśmie, a przy tym dzierżawca osiągnął wiek emerytalny lub stał się długotrwale albo trwale niezdolny do pracy w rolnictwie lub
 - b) przeniesienia tego dzierżawca dokonuje na swojego małżonka lub zstępnych, którzy nie osiągnęli wieku 50 lat, nie są niezdolni do pracy w rolnictwie oraz posiadają co najmniej roczny staż pracy w rolnictwie,lub

c) przeniesienia tego dzierżawca dokonuje w ramach przeniesienia swojego gospodarstwa rolnego na swojego następcę (por. art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników), a przedmiot dzierżawy stanowi zorganizowaną całość gospodarczą z tym gospodarstwem;

5) przyznanie dzierżawcy (krótkoterminowemu i długoterminowemu) nowego prawa, tj. prawa żądania od wydzierżawiającego ograniczenia wykonywania ograniczonego prawa rzeczowego (jeżeli wydzierżawiający ustanowił je na przedmiocie dzierżawy, np. prawo przejazdu przez osoby trzecie);

6) pozbawienie nabywcy przedmiotu dzierżawy, prawa do wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy rolniczej (krótkoterminowej i długoterminowej) za wypowiedzeniem, jeżeli przedmiot dzierżawy rolniczej został wydany dzierżawcy przed jego zbyciem nabywcy, a prawo tej dzierżawy rolniczej zostało ujawnione w księdze wieczystej (prawo takie dotychczas służyło nowemu właścicielowi, pod określonymi warunkami, na podstawie art. 678 § 1 w zw. z art. 694 K.c.);

7) przyznanie dzierżawcy (krótkoterminowemu i długoterminowemu) nowego prawa, tj. prawa do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresów wypowiedzenia w 3 określonych przypadkach (tj. gdy wydzierżawiający odmawia podpisania protokołu wydania, gdy wydzierżawiający nie usunął wad przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu jego wydania, albo powstałych po wydaniu bez winy dzierżawcy oraz gdy wywłaszczenie albo sprzedaż na cel uzasadniający wywłaszczenie objęły co najmniej 30 % przedmiotu dzierżawy rolniczej).

Przewidywanym efektem tych działań, będzie wzmocnienie pozycji dzierżawcy względem wydzierżawiającego, co przełoży się na trwałość stosunku dzierżawy. Trwały stosunek dzierżawy, to z kolei więcej inwestycji w dzierżawiony grunt oraz więcej umów zawieranych na długie okresy (powyżej 10 lat).

Mierzalnym efektem większej trwałości umów dzierżawy, będzie czas ich trwania, tj. powinien spaść co najmniej odsetek umów zawieranych na okres do 5 lat. Obecnie, jak wyżej wskazano, odsetek ten wynosi 23%. Spaść powinien także odsetek umów zawieranych na okres 6-10 lat, który obecnie wynosi 38 %.

Dzierżawione przez wiele lat grunty, na długo zasilą także gospodarstwa rolne dzierżawców oraz zwiększą opłacalność produkcji rolnej. Zwiększy się dzięki temu średnia powierzchnia gospodarstw rolnych w Polsce. W 2024 r. powierzchnia ta wynosiła 11,59 ha (por.

<https://www.gov.pl/web/arimr/srednia-powierzchnia-gruntow-rolnych-w-gospodarstwie-w-2024-roku>).

Zwiększyć powinien się także odsetek gospodarstw, które użytkują ziemię własną i dzierżawioną albo tylko dzierżawioną. Według danych za 2020 r. odsetek ten wynosił 28 % (por. Skala i warunki ..., s. 17).

Jeżeli chodzi o trzeci problem, to rozwiąże go sam fakt stworzenia nowej ustawy, która w sposób kompleksowy ureguje stosunek dzierżawy nieruchomości rolnych i gospodarstw rolnych. Projektowana ustawa ustanawia zasady: zawierania i rozwiązywania umów dzierżawy rolniczej, uiszczania czynszu, regulujące prawa i obowiązki stron umowy dzierżawy rolniczej oraz dokonywania zmian podmiotowych.

Projektowana ustawa obejmuje swoimi regulacjami tylko nieruchomości rolne oraz gospodarstwa rolne. Nie ma zatem zastosowania do dzierżawy innych nieruchomości (np. lasów, budynków niewchodzących w skład gospodarstwa rolnego), przedsiębiorstw, czy praw majątkowych (np. patentu na wynalazek). Projektowana ustawa nie ingeruje także w nieruchomości rolne oraz gospodarstwa rolne wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, (por. ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa). Do tych składników, wciąż będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego. Projektowana ustawa nie usuwa jednocześnie z Kodeksu cywilnego przepisów regulujących dzierżawę nieruchomości rolnych oraz gospodarstw rolnych (tj. art. 704, 706 i 708 K.c.), ponieważ wciąż będą one miały zastosowanie do nieruchomości rolnych oraz gospodarstw rolnych będących w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Przepisy Kodeksu cywilnego będą regulowały stosunek dzierżawy tylko w tym zakresie, w jakim nie czyni tego sama ustawa (np. w zakresie tego w jakim rodzaju może być zastrzeżony czynsz - por. art. 693 § 2 K.c.).

Projektowana ustawa reguluje terminy i zasady płatności czynszu oraz da możliwość jego modyfikacji (przez np. obniżenie czynszu na skutek obowiązkowych nakładów, które zakłócają korzystanie z dzierżawy czy podwyższenie czynszu po dokonaniu przez wydzierżawiającego, za zgodą dzierżawcy, nakładów zwiększających użyteczność lub dochodowość przedmiotu dzierżawy).

Wprowadzone instytucje dotyczące dzierżawy rolniczej będą lepiej odpowiadały potrzebom

dzierżawców aniżeli dotychczasowe - odpowiednio stosowane przepisy o najmie.

Efektem stworzenia nowej ustawy, poprzez niejako "wyciągnięcie jej" z Kodeksu cywilnego (w tym zakresie w jakim zawiera własne regulacje) - będzie możliwość szybkiego reagowania na bieżąco, bez potrzeby ingerowania w Kodeks cywilny, na potrzeby zmieniającego się rolnictwa. Dotychczas, przepisy 693 i nast. K.c. - poza zmianami art. 695 - nie były bowiem zmieniane 60 lat, tj. od wejścia w życie Kodeksu cywilnego w 1965 r.

Mierzalne z kolei efekty rozbudowania przepisów regulujących dzierżawę rolniczą, będą tożsame z efektami poszczególnych jej regulacji (tj. spadek odsetka umów ustnych, zwiększenie powierzchni gospodarstw zgłaszanych do ekoschematów, spadek odsetka umów zawieranych na okres do 5 lat i 6-10 lat, zwiększenie średniej powierzchni gospodarstw rolnych w Polsce, czy zwiększenie odsetka gospodarstw użytkujących ziemię własną i dzierżawioną albo tylko dzierżawioną).

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

W krajach członkowskich OECD/UE dzierżawa rolnicza została prawnie wyodrębniona. Przykładem takiego wyodrębnienia mogą być ustawa holenderska z 1958 r. zawierająca definicję dzierżawy rolniczej bądź ustawa parlamentu brytyjskiego, który w 1995 r. wprowadził dla Anglii i Walii nowy model dzierżawy gruntów. Z kolei w Niemczech definicja dzierżawy niemieckiej funkcjonuje już od końca XIX wieku w niemieckim Kodeksie cywilnym.

Obowiązkowi zawarcia umowy dzierżawy gruntów rolnych w formie pisemnej może także towarzyszyć wymóg rejestracji. W Niderlandach powinna być zawarta w formie pisemnej, a następnie w ciągu 2 miesięcy przesłana do właściwej terytorialnie izby ziemskiej w celach rejestracji. We Francji obowiązują 2 formy zawarcia umowy: pisemna i ustna. Zawarte w formie pisemnej podlegają obowiązkowej rejestracji w przypadku jeśli roczny czynsz przekracza określona kwotę. Z kolei w Wielkiej Brytanii istnieje swoboda w zakresie formy zawarcia umowy i brak obowiązku rejestracji.

Pod względem ochrony trwałości gospodarowania na gruntach (czas trwania dzierżawy) np. w Belgii można wyróżnić 3 rodzaje dzierżawy rolniczej: zwykłą, tzw. zawodową (bail de carriere) i długoterminową. Pierwszy rodzaj to umowa zawierana co najmniej na 9 lat, druga –

jest zawierana na okres do emerytury dzierżawcy, a trzecią zawiera się na okres co najmniej 27 lat. We Włoszech minimalny okres trwania dzierżawy gruntów rolnych wynosi 15 lat, a w Szwajcarii – 9 lat w przypadku gospodarstwa rolnego, a w przypadku poszczególnych działek gruntu – 6 lat. W Niderlandach minimalny okres trwania dzierżawy został określony na 12 lat, dla gruntu niezabudowanego – 6 lat. Zawarcie umowy na krótszy okres wymaga zgody izby ziemskiej. Minimalnego czasu trwania dzierżawy rolnej nie przewiduje ustawodawstwo niemieckie. Zawiera się ją na czas oznaczony lub nieoznaczony, a zawarte na okres dłuższy niż na okres 30 lat po upływie tego okresu mogą zostać wypowiedziane z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Swoboda w ustalaniu czasu trwania dzierżawy rolniczej występuje w Wielkiej Brytanii, gdzie można zawrzeć umowę długoterminową albo roczną podlegającą przedłużeniu na następne okresy roczne.

W większości ustawodawstw krajów OECD/UE przedłużenie dzierżawy rolniczej następuje na zasadach powstania z mocy prawa nowego stosunku prawnego. Dopuszcza się bądź zmianę ustaleń umowy na wniosek stron bądź orzeczenie właściwego do rozstrzygania spraw związanych z dzierżawą gruntów rolnych organu państwowego (zwłaszcza kwestie aktualizacji czynszu dzierżawnego). W Belgii zarówno zwykła umowa dzierżawy jak i zawarta na dłuższy okres czasu ulegają automatycznemu przedłużeniu (odpowiednio na 9 lat lub na dłuższy okres czasu). We Włoszech na przynajmniej rok przed upływem umownego terminu należy poinformować listem poleconym o zakończeniu dzierżawy, inaczej ulega ona automatycznemu przedłużeniu (minimum na okres 15 lub 6 lat). Przepisy francuskie przewidują automatyczne przedłużenie dzierżawy na następne 9 lat, a szwajcarskie na kolejne 6 lat w przypadku dzierżawy gospodarstwa rolnego. W Niderlandach przedłużenie dzierżawy następuje co do zasady na okres 6 lat. Automatycznego przedłużenia dzierżawy gruntów rolnych nie przewiduje ustawodawstwo niemieckie, uzależniając je od spełnienia określonych przesłanek ustawowych. W ustawodawstwie brytyjskim dzierżawa zawarta na okres dłuższy niż 2 lata powinna być wypowiedziana z rocznym wypowiedzeniem, a jeśli nie została wypowiedziana – ulega przedłużeniu i uznawana za dzierżawę z roku na rok.

Istnieją także różne rozwiązania ustawowe na wypadek śmierci dzierżawcy bądź wydzierżawiającego (mortis causa). W niektórych krajach (Austria, Dania, Szwecja) stosunek dzierżawy gruntów rolnych będzie kontynuowany przez wszystkich spadkobierców do upływu

czasu trwania dzierżawy gruntów rolnych albo do czasu dopuszczalnego wypowiedzenia. W innych krajach, jak Grecja i Niemcy, dąży się do zapewnienia prawidłowego gospodarowania przedmiotem dzierżawy, np. poprzez wykluczenie prawa wydzierżawiającego do wypowiedzenia dzierżawy (Grecja), możliwość złożenia sprzeciwu od wypowiedzenia (Niemcy) bądź żądania od spadkobierców oświadczenia, że ich głównym zajęciem jest rolnictwo. Istnieją ustawodawstwa państw takich jak: Belgia, Niderlandy, Norwegia, Finlandia przewidujące zmniejszenie rygorów nałożonych na spadkobierców (krewnych), którzy mogą kontynuować dzierżawę gruntów rolnych. We Francji i Luksemburgu należy dodatkowo wtedy wykazać, że spadkobierca pracował ze spadkodawcą w dzierżawionym gospodarstwie czy też mieszkał z nim w domowej i gospodarczej wspólnocie.

Niekiedy wymagana jest zgoda sądu czy organu administracji na wstąpienie w prawa i obowiązki zmarłego dzierżawcy. Przykładem jest prawo niderlandzkie dopuszczające skierowanie w przez osoby spośród określonego kręgu spadkobierców, oświadczenia do Izby Dzierżawnej o tym, kto ze spadkobierców będzie kontynuował dzierżawę rolniczą. Analogiczne uprawnienie w niderlandzkich przepisach przysługuje wydzierżawiającemu. Z kolei ustawodawstwa brytyjskie i niemieckie przyznają wydzierżawiającemu prawo wypowiedzenia dzierżawy wobec spadkobierców (w prawie niemieckim jest to pod pewnymi warunkami spełnianymi przez spadkobierców złagodzone/ograniczone). Według prawa francuskiego i luksemburskiego, w przypadku występowania większej liczby spadkobierców, wyboru uprawnionego do wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy gruntów rolnych dokonuje sąd (we Francji sąd ds. dzierżaw). Francuski Code rural uwzględnia w takim przypadku udział spadkobierców w spadku oraz ich kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Prawo belgijskie w tym względzie wyznacza określoną kolejność w ustalaniu spadkobierców, którzy będą kontynuować dzierżawę gruntów rolnych. Ponadto sędzia belgijski ustala sumę odszkodowania, która musi zostać zapłacona pozostałym spadkobiercom przez osoby wstępujące w prawa i obowiązki zmarłego dzierżawcy.

Podsumowując należy zwrócić uwagę na występujące zróżnicowane regulacje prawne dzierżawy rolniczej. W modelu protekcjonistycznym, którego przykładem są Francja i Niderlandy, występuje szczególny status prawny dzierżawy rolniczej (z mocy prawa obowiązujący dzierżawcę i wydzierżawiającego. W systemach liberalnych, przykładami

których są: Wielka Brytania, Grecja, Turcja i Luksemburg, większość decyzji co do treści umowy dzierżawy rolniczej pozostawia się woli stron. Regulacje prawne mieszane, pomiędzy modelem protekcyjnym, a systemami liberalnymi, występują np. w Szwecji, Szwajcarii, Portugalii i Włoszech. Mogą one przewidywać np. minimalny okres trwania dzierżawy, regulować stawki czynszu dzierżawnego czy ustanawiać państwową kontrolę nad obrotem dzierżawnym, w innych kwestiach pozostawiając stronom pełną swobodę w zakresie ustalania warunków umowy. Zróżnicowanie rozwiązań prawnych dzierżawy rolniczej wynika przede wszystkim z tradycji, uwarunkowań ekonomicznych oraz specyfiki obrotu dzierżawnego.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Rolnicy	ok. 1,2 mln rolników	ARiMR, dane za 2024 r.	Konieczność sformalizowania posiadanych umów dzierżawy w sposób przewidziany w projekcie np. przez spisanie ich i uzyskanie urzędowego potwierdzenia. Możliwość skorzystania, zarówno przez dzierżawców jak i wydzierżawiających, z rozwiązań przewidzianych w projekcie, w czasie trwania stosunku dzierżawy. Konieczność dostosowania się do nowych obowiązków przewidzianych dla stron umowy dzierżawy rolniczej. Wygaszenie (po 3 latach od wejścia ustawy w życie) zawartych umów ustnych i

			innych niespełniających nowych wymogów.
Sądy powszechne	376	MS	Brak konieczności ustalania w postępowaniach sądowych, czy umowa dzierżawy w ogóle istniała (możliwe zmniejszenie wpływów spraw). Konieczność ustalania w sporach na tle umów dzierżawy rolniczej, zasadności nowych roszczeń, przyznanych ustawą, np. o obniżenie czynszu na skutek nakładów zakłócających korzystanie z przedmiotu dzierżawy (możliwe zwiększenie wpływów spraw).
Członkowie rodzin rolników - niebędących rolnikami	-	-	Możliwość wstąpienia w prawa i obowiązki zmarłego dzierżawcy.
Notariusze	4 083	https://krm.org.pl/aktualnosci/w-2023-roku-4083-notariuszy-prowadzilo-3317-kancelarii	Zwiększenie ilości osób zainteresowanych notarialnym potwierdzeniem daty zawarcia umowy oraz zawarciem umowy dzierżawy w formie aktu notarialnego.
Wydzierżawiający - niebędący	-	-	Konieczność sformalizowania

rolnikami			posiadanych umów dzierżawy w sposób przewidziany w projekcie np. przez spisanie ich i uzyskanie urzędowego potwierdzenia. Możliwość skorzystania z rozwiązań przewidzianych w projekcie, w czasie trwania stosunku dzierżawy. Konieczność dostosowania się do nowych obowiązków przewidzianych dla wydzierżawiających. Wygaszenie (po 3 latach od wejścia ustawy w życie) zawartych umów ustnych i innych niespełniających nowych wymogów.
Wójtowie (burmistrze, prezydenci miast)	2 477	https://www.gov.pl/web/mswia/baza-jst	Konieczność potwierdzania przez wójtów, dat zawartych umów dzierżawy.
ARiMR	-	-	Konieczność potwierdzania przez kierowników biur powiatowych ARiMR, dat zawartych umów dzierżawy.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Brak jest obowiązku zasięgnięcia opinii określonych podmiotów wynikającym z przepisów odrębnych (o którym mowa w § 28 ust. 2 pkt 2 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - regulamin pracy Rady Ministrów.

Projekt ustawy zostanie przesłany do zaopiniowania do następujących partnerów społecznych:

1) na podstawie art. 19 ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych do:

1. Forum Związków Zawodowych;
2. Niezależnego Samorządnego Związku Zawodowego Rolników Indywidualnych „Solidarność”;
3. Ogólnopolskiego Związku Zawodowego Rolników Indywidualnych;
4. Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych Rolników i Organizacji Rolniczych;
5. Polskiego Związku Zawodowego Rolników;
6. Związku Zawodowego Centrum Narodowe Młodych Rolników;
7. Związku Zawodowego Pracowników Rolnictwa w Rzeczypospolitej Polskiej;
8. Związku Zawodowego Rolnictwa „Samoobrona”;
9. Związku Zawodowego Rolnictwa i Obszarów Wiejskich „REGIONY”;
10. Związku Zawodowego Rolnictwa Polskiego Wolni i Solidarni;
11. Związku Zawodowego Rolników „Ojczyzna”;
12. Związku Zawodowego Rolników Rzeczypospolitej „SOLIDARNI”;
13. Związku Zawodowego Wsi i Rolnictwa „Solidarność Wiejska”;

2) na podstawie art. 16 ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców do:

1. Federacji Przedsiębiorców Polskich;
2. Konfederacji Lewiatan;
3. Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej;
4. Związku Przedsiębiorców i Pracodawców;
5. Polskiego Towarzystwa Gospodarczego;

3) na podstawie art. 5 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucji dialogu społecznego do

Rady Dialogu Społecznego;

4) na podstawie art. 38 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 1995 r. o izbach rolniczych do
Krajowej Rady Izb Rolniczych;

5) na podstawie art. 259 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze do
Krajowej Rady Spółdzielczej.

Zgodnie z § 36 Regulaminu pracy Rady Ministrów projekt ustawy zostanie przekazany do konsultacji publicznych z organizacjami społecznymi, zainteresowanymi podmiotami i instytucjami takimi jak:

1. Federacja Branżowych Związków Producentów Rolnych;
2. Federacja Gospodarki Żywnościowej RP;
3. Federacja Związków Kółek i Organizacji Rolniczych RP;
4. Izba Zbożowo Paszowa;
5. Krajowa Rada Izb Rolniczych,
6. Krajowa Rada Notarialna,
7. Krajowe Zrzeszenie Producentów Rzepaku i Roślin Białkowych;
8. Krajowy Związek Grup Producentów Owoców i Warzyw;
9. Krajowy Związek Grup Producentów Rolnych Izba Gospodarcza;
10. Krajowy Związek Plantatorów Buraka Cukrowego;
11. Krajowy Związek Rewizyjny Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych;
12. Krajowy Związek Rolników, Kółek i Organizacji Rolniczych;
13. Organizacja Producentów Ryb Jesiotrowatych
14. Polska Federacja Rolna;
15. Polska Federacja Ziemniaka;
16. Polska Izba Lnu i Konopi;
17. Polska Izba Mleka;
18. Polska Izba Nasienna;
19. Polska Izba Ogrodnicza;
20. Polski Związek Hodowców i Producentów Bydła Mięsnego;
21. Polski Związek Owczarski;
22. Polski Związek Producentów Roślin Zbożowych;
23. Polski Związek Zawodowy Rolników;
24. Polskie Towarzystwo Rolnicze;
25. Polskie Towarzystwo Rybackie;
26. Polskie Zrzeszenie Producentów Bydła Mięsnego;
27. Stowarzyszenie Producentów Ryb Łososiowatych;
28. Związek Producentów Ryb – Organizacja Producentów;
29. Związek Polskich Plantatorów Chmielu;

30. Związek Sądowników RP;
31. Związek Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych.

Zgodnie z § 38 Regulaminu pracy Rady Ministrów projekt ustawy będzie podlegał również opiniowaniu i zostanie skierowany do:

1. Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa;
2. Głównego Urzędu Statystycznego;
3. Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej;
4. Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej;
5. Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
6. Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa;
7. Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Wyniki konsultacji publicznych zostaną omówione w raporcie z konsultacji. Szacowany czas trwania konsultacji publicznych, to 1 miesiąc.

Projekt zostanie umieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, zgodnie z § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

[illegible]

pozostałe jednostki (oddzielnie)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wydatki ogółem		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo ogółem		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Źródła finansowania		Brak										
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Wdrożenie regulacji nie będzie miało wpływu na sektor finansów publicznych, nie spowoduje zwiększenia wydatków oraz zmniejszenia dochodów budżetu państwa, JST oraz pozostałych jednostek.										
7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców, oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe, a także osoby niepełnosprawne oraz osoby starsze												
Skutki												
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łączni e (0- 10)				
W ujęciu pieniężnym	duże przedsiębiorstwa	0	0	0	0	0	0	0				
	sektor mikro-, małych	0	0	0	0	0	0	0				

(w mln zł, ceny stałe z r.)	i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	0	0	0	0	0	0	0
	gospodarstwa rolne	0	0	0	0	0	0	0
	osoby niepełnosprawne oraz osoby starsze	0	0	0	0	0	0	0
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Konieczność dokonania analizy dotychczasowych umów pod kątem spełnienia wymogów formalnych, możliwości skorzystania z nowych praw (np. prawa wydzierżawiającego wejścia na grunt) oraz realizacji nowych obowiązków (np. poniesienia kosztów obowiązkowego ubezpieczenia budynków przez dzierżawcę).						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Konieczność dokonania analizy dotychczasowych umów pod kątem spełnienia wymogów formalnych, możliwości skorzystania z nowych praw (np. prawa wydzierżawiającego wejścia na grunt) oraz realizacji nowych obowiązków (np. poniesienia kosztów obowiązkowego ubezpieczenia budynków przez dzierżawcę).						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Zwiększenie pewności co do źródła dochodu i reguł prawnych dotyczących dzierżawy (w przypadku rodzin i gospodarstw domowych stron umowy dzierżawy rolniczej).						
	osoby niepełnosprawne oraz osoby starsze	Możliwość zwolnienia się przez dzierżawców zbliżających się do wieku emerytalnego lub niemogących ze względów zdrowotnych gospodarować na przedmiocie dzierżawy, z obowiązków ciążących na nich - przez						

		podzierżawienie części przedmiotu dzierżawy czy przeniesienie praw i obowiązków na następcę (w rozumieniu przepisów regulujących ubezpieczenie społeczne rolników).
	gospodarstwa rolne	Zwiększenie stabilności i trwałości gospodarstw rolnych dzierżawców.
Niemierzalne	brak	-
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Brak dodatkowych informacji.
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu		
☐ nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).		☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:		☒ zwiększenie liczby dokumentów ☒ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☒ inne: konieczność zawarcia przez dzierżawcę umów ubezpieczenia, a także opłacania podatków związanych z przedmiotem dzierżawy
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczacji.		☒ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy
Komentarz: Po stronie dzierżawców, wydzierżawiających, ARiMR, wójtów oraz notariuszy - zwiększy się liczba dokumentów i procedur. Będzie to efekt wymogu pisemnej formy zawierania umów z potwierdzeniem daty jej zawarcia (potwierdzenie nie będzie konieczne tylko w przypadku zawarcia umowy w formie elektronicznej). Potwierdzanie daty wiąże się z kolejną procedurą prawidłowego potwierdzenia. Ustawa zawiera warunki, co takie potwierdzenie powinno		

zawierać (w przypadku zwykłego potwierdzenia - data, miejsce sporządzenia potwierdzenia, podpis i pieczęć, a w przypadku potwierdzenia elektronicznego - kwalifikowany podpis elektroniczny). Umowy dzierżawy będą mogły być zawierane w formie elektronicznej. Samo potwierdzenie daty, również możliwe będzie w formie elektronicznej.		
9. Wpływ na rynek pracy		
Brak wpływu.		
10. Wpływ na pozostałe obszary		
☒ środowisko naturalne ☒ sytuacja i rozwój regionalny ☒ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☐ inne:	☒ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Większa dbałość o środowisko, w trakcie wykonywania działalności rolniczej, dzięki spodziewanemu zwiększeniu powierzchni objętej ekoschematami. Rozwój obszarów wiejskich, dzięki upowszechnieniu się dzierżawy, która nie wymaga nabywania gruntów rolnych przez osoby zamierzające rozpocząć, bądź rozwinąć działalność rolniczą. Możliwe zmniejszenie obowiązków sądów w zakresie ustalania istnienia stosunku dzierżawy, ale jednocześnie możliwe zwiększenie tych obowiązków, z uwagi na przyznanie nowych roszczeń. Dane statystyczne dotyczące wpływów spraw nie są jednak możliwe do przeanalizowania, z uwagi na brak aktualnych danych, ujmowanie w statystykach sądowych łącznie wszystkich dzierżaw (w tym gruntów z ZWRSP) oraz łączenie ich z wpływami spraw z najmu (w tym najmu lokali).	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		

3 miesiące od opublikowania (tj. publikacja lipiec 2026 r., wykonanie październik 2026 r.).
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?
Po 5 latach, licząc od upływu 3-letniego okresu przejściowego, a więc po 8 latach od wejścia przepisów w życie, MRiRW: 1) zleci IERiGŻ – PIB aktualizację badania przeprowadzonego w 2020 r. (na reprezentatywnej grupie osób), zmierzającą do ustalenia struktury umów dzierżawy - w tym odsetka: a) umów ustnych (obecnie 75%), b) umów zawieranych na okresy: do 5 lat i 6-10 (obecnie odpowiednio: 23% i 38%), c) gospodarstw rolnych użytkujących ziemię własną i dzierżawioną albo tylko dzierżawioną (obecnie 28 %), 2) wystąpi do ARiMR o aktualizację dotychczas przekazanych danych wskazujących powierzchnię gruntów zgłoszonych do ekoschematów (obecnie 7,7 mln ha). Zastosowanie takich sposobów uzyskania danych (tj. badanie IEiGŻ-PIB i dane z ARiMR) po wejściu w życie ustawy - wynika z dążenia do zachowania tych samych metod badawczych i źródeł informacji, jakie użyte zostały do pozyskania danych wyjściowych (tj. badanie IEiGŻ-PIB z 2020 r. oraz informacje własne uzyskane z ARiMR z 2025 r.). Po 5 latach, od upływu 3-letniego okresu przejściowego, a więc po 8 latach od wejścia przepisów w życie - na podstawie ogłoszenia Prezesa ARiMR wydawanego obecnie na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 8 lutego 2023 r. o Planie Strategicznym dla Wspólnej Polityki Rolnej na lata 2023-2027 - będzie przeanalizowana średnia powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie w kraju (obecnie 11,59 ha). 5-letnie okresy na ocenę dokonanych zmian wynikają z tego, że zmiany dotyczą dużej ilości rolników i dużych powierzchni gruntów. Wpływ na poszczególne mierniki (np. średnią powierzchni gospodarstw rolnych), mogą być widoczne dopiero po kilku latach. Dla miarodajnej oceny nowych regulacji wymagany jest więc okres co najmniej 5-letni.
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)
Brak.