



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa



Oddział Terenowy w Opolu

ul. 1-go Maja 6, 45-068 Opole

OPO.WKUZ.GZ.4201.11.2024.GBR.50

Opole, 14.08.2024r.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT w Opolu w odpowiedzi na Pana zastrzeżenia z dnia 12.08.2024 roku (data wpływu do KOWR OT w Opolu 13.08.2024 r.) od decyzji o rozstrzygnięciu przetargu ograniczonego ofert pisemnych dotyczących dzierżawy nieruchomości położonych w powiecie brzeskim i opolskim, oznaczonych w ogłoszeniu nr OPO.WKUZ.GZ.4243.30.2024.EPK.21 z dnia 11.04.2024 r. działając na podstawie art. 29 ust. 8 i 9 w związku z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U.2022.2329 z późn. zm.) uprzejmie informuje, że:

### Zastrzeżenia pozostawia bez rozpoznania.

Zgodnie z art. 29 ust. 7 w/w ustawy „uczestnik przetargu może wnieść do dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka pisemne zastrzeżenia na czynności przetargowe w terminie 7 dni od dnia dokonania tych czynności”. W piśmie z dnia 29.07.2024r. (wysłanym 01.08.2024r.) Oddział poinformował o wynikach przetargu otrzymanej przez punktacji Pana w zakresie złożonych ofert. Przedmiotowe pismo odebrał Pan za potwierdzeniem odbioru w dniu 05.08.2024r. z adnotacją, stwierdzającą że: *„Na rozstrzygnięcie, o którym mowa powyżej, uprawnionym osobom służy prawo wniesienia zastrzeżeń do Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego rozstrzygnięcia. Do obliczania terminów stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.”* Mając na uwadze, że Pana odwołanie wpłynęło do Krajowego Ośrodka w dniu 13.08.2024r. (złożone osobiście do siedziby tutaj. Oddziału), to zgodnie z art. 29 ust. 9 pkt. 3 w/w ustawy w przypadku wniesienia zastrzeżeń po terminie zostawia się je bez rozpoznania.

Z uwagi jednak na zgłoszone przez Pana wątpliwości i podejrzenia w sprawie braku zachowania transparentności w ocenie ofert. Jako Dyrektor Oddziału i jednocześnie organizator przedmiotowego przetargu pragnę je wyjaśnić, mając jednocześnie nadzieję, że kwestie te nie będą budzić Pana wątpliwości w przyszłości.

Wydzierżawienie nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa prowadzone jest przez Oddziały Terenowe KOWR na zasadach określonych w ustawie z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 589), w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1944) oraz w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 01.08.2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 433). W zakresie nieuregulowanym stosuje się odpowiednio **przepisy Kodeksu cywilnego**, jak również ustawy szczególne z zakresu m.in. prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, podatków, prawa wodnego, ubezpieczeń.

Proces oceny ofert kryteriów został szczegółowo opisany w ogłoszeniu nr OPO.WKUZ.GZ.4243.30.2024.EPK.21 z dnia 11.04.2021r., w którym w sposób przejrzysty przedstawiono wagę punktacji oraz sposób ich przyznawania za poszczególne kryteria tj:

### „ KRYTERIA OCENY OFERT I ICH WAGI

**1a. Odległość działki, na której znajduje się adres zameldowania na pobyt stały oferenta od nieruchomości Zasobu – liczba punktów 10;**

**1b.** Odległość nieruchomości rolnej, w skład wchodzi użytki rolne, od nieruchomości Zasobu będącej przedmiotem przetargu – **liczba punktów 10.**

Pomiaru o którym mowa w kryterium 1a, dokonuje KOWR w linii prostej na podstawie mapy cyfrowej, od najbliższej wysuniętej granicy działki, na której znajduje się od co najmniej 12 miesięcy przed datą publikacji ogłoszenia przetargu, adres stałego zameldowania oferenta.

Pomiaru o którym mowa w kryterium 1b dokonuje KOWR w linii prostej na podstawie mapy cyfrowej, od najbliższej wysuniętej granicy działki w skład której wchodzi użytki rolne, będącej:

- własnością oferenta, albo
- znajdującej się w użytkowaniu wieczystym oferenta, albo
- dzierżawionej przez oferenta od Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego albo osoby fizycznej, która wydzierżawiła nieruchomość rolną na okres nie krótszy niż 10 lat, w celu zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej w myśl ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2020r. poz. 174 t.j. ze zm.) wchodzącej od co najmniej 12 miesięcy przed datą publikacji ogłoszenia przetargu w skład jego gospodarstwa rolnego.

W obu przypadkach odległość mierzona jest w km, do trzech miejsc po przecinku. W przypadku gdy podana w ofercie działka, graniczy z wystawioną do przetargu nieruchomością Zasobu, wówczas oferta za przedmiotowe kryterium powinna otrzymać max. liczbę punktów. Zero punktów otrzymują oferty, w których wskazana działka oddalona jest od nieruchomości wystawionej do przetargu powyżej 15 km.

Pozostali uczestnicy przetargu otrzymują liczbę proporcjonalną do odległości wynikającej z oferty.

Dopuszcza się możliwość wskazania dla kryterium 1a i 1b tej samej działki, o ile w jej skład wchodzi użytki rolne.

Jeżeli oferentem jest rolnik, który w dniu ogłoszenia wykazu nieruchomości Zasobu przeznaczonych do dzierżawy ma nie więcej niż 40 lat (nie ukończył 41 lat) i utworzył po raz pierwszy gospodarstwo rolne, w okresie krótszym niż 12 miesięcy przed datą publikacji ogłoszenia przetargu, wskazana działka, o której mowa w kryterium 1b, powinna wchodzić w skład gospodarstwa na dzień jego utworzenia.

W przypadku wspólnoty majątkowej pomiędzy małżonkami, uczestniczący w przetargu ograniczonym ofert pisemnych jeden ze współmałżonków, może wskazać do pomiaru odległości od nieruchomości Zasobu do działki ewidencyjnej w skład której wchodzi użytki rolne – nieruchomość znajdującą się w majątku odrębnym drugiego współmałżonka, który nie uczestniczy w przetargu.

**2.** Powierzchnia użytków rolnych nabytych lub dzierżawionych z Zasobu przez rolnika i jego małżonka – **liczba punktów 20** (kryterium uwzględniające regionalną strukturę obszarową gospodarstw rolnych w danym województwie).

Oferenci którzy osobiście lub ich małżonek na dzień składania ofert kiedykolwiek nabyli lub są dzierżawcami użytków rolnych z Zasobu o łącznej powierzchni mniejszej niż 1,5 – krotności średniej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w województwie opolskim (według danych ARiMR za rok 2023 wynosi ona 19,86 ha) –otrzymują maksymalną ilość punktów. Pozostali uczestnicy przetargu którzy osobiście lub ich małżonek na dzień składania oferty kiedykolwiek nabyli lub są dzierżawcami użytków rolnych z Zasobu o łącznej powierzchni większej niż 1,5 – krotność ww. średniej (nie więcej jednak niż 300 ha minus powierzchnia UR przeznaczona do dzierżawy) – otrzymują liczbę punktów proporcjonalną do powierzchni podanej w ofercie.

**3.** Intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta – **liczba punktów 10;**

Ocena dokonywana jest na podstawie obsady inwentarza żywego w sztukach dużych (Dużych Jednostkach Przeliczeniowych - DJP) w przeliczeniu na 1 ha UR, wg średniorocznej obsady w poprzednim roku. Przeliczeń sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP), dokonuje KOWR korzystając ze współczynników przeliczeniowych podanych w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Dokumenty potwierdzające średnioroczną liczbę zwierząt faktycznie utrzymywanych w gospodarstwie rolnika w okresie wskazanym w ogłoszeniu to:

- (dotyczy zwierząt dla których ARiMR prowadzi ewidencję: bydła, owiec, kóz i świń) – informacja wydana przez ARiMR o średniorocznej liczbie zwierząt w DJP (albo liczbie zwierząt, gatunku, płci, wieku) w gospodarstwie w poprzednim roku,
- (dotyczy pozostałych zwierząt) – oświadczenie rolnika o średnim stanie rocznym zwierząt danego gatunku, płci i wieku (w okresie wskazanym w ogłoszeniu) oraz następujące dokumenty:
  - (dotyczy zwierząt koniowatych) – informacja wydana przez podmiot prowadzący rejestr tych zwierząt (hodowca nie będzie zobowiązany do złożenia dodatkowo oświadczenia, o ile informacja wydana przez podmiot prowadzący rejestr tych zwierząt zawiera dane w DJP) albo kserokopie wybranych stron z paszportów zwierząt (np. SEKCJA 1 Część A – Dane identyfikacyjne) wraz z informacją, od kiedy zwierzę jest (do kiedy był) utrzymywane w gospodarstwie,
  - (dotyczy działów specjalnych produkcji rolnej) – kserokopia PIT/DS. za poprzedni rok (jeżeli termin składania ofert przypada po 30 kwietnia) lub informacja wydana przez powiatowego lekarza weterynarii lub kopie innych dokumentów potwierdzających prowadzenie w podanej wielkości takiego rodzaju produkcji,

- (dotyczy hodowli zwierząt dzikich) – informacja wydana przez powiatowego lekarza weterynarii lub kopie innych dokumentów potwierdzających prowadzenie w podanej wielkości takiego rodzaju produkcji.

Punkty za to kryterium przyznawane są za chów gatunków gospodarskich, wymienionych w ustawie z dnia 29 czerwca 2007 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich. Maksymalną liczbę punktów otrzymują oferty, w których obsada DJP/ha UR jest równa 1,5 i większa. Mniejsza obsada otrzymuje proporcjonalnie mniej punktów. W przypadku gdy skala produkcji zwierzęcej jest mniejsza niż minimum podane dla poszczególnych gatunków we wzorze załącznika do oferty albo braku produkcji zwierzęcej – oferta za to kryterium otrzymuje zero pkt.

Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie w umowie dzierżawy, do prowadzenia produkcji zwierzęcej i utrzymania nie mniej niż 80% średniorocznego stanu inwentarza żywego w DJP (w stosunku do średniorocznego stanu inwentarza wskazanego w ofercie) przez cały okres dzierżawy pod rygorem możliwości jej rozwiązania. Z obowiązku tego dzierżawca będzie mógł być zwolniony przez dyrektora oddziału terenowego jedynie w przypadku wystąpienia gwałtownego załamania się rynku zbytu lub gwałtownego spadku cen produktów wytwarzanych w gospodarstwie dzierżawcy albo w przypadku wystąpienia innych nadzwyczajnych zjawisk gospodarczych lub wystąpienia zdarzeń losowych.

W przypadku nie utrzymania 80% średniorocznego stanu inwentarza żywego w DJP i rozwiązania umowy dzierżawy związanej z naruszeniem tego obowiązku, przyszły dzierżawca będzie zobowiązany do uiszczenia kary umownej na rzecz wydzierżawiającego w wysokości 5 – krotność zapłaconego czynszu za okres w którym spadło поголівье zwierząt do dnia rozwiązania umowy dzierżawy, nie dłuższy jednak niż 5 lat.

W sytuacji gdzie współmałżonkowie prowadzą odrębne gospodarstwa rolne w rozumieniu administracyjnym i panuje pomiędzy nimi ustrój rozdzielności majątkowej – naliczanie punktacji za kryterium intensywności produkcji zwierzęcej dla każdego ze współmałżonków sprowadza się do obliczenia współczynnika DJP na podstawie liczebności stada zwierząt stanowiących odrębną własność małżonka przystępującego do przetargu oraz wyłącznie powierzchni jego gospodarstwa (z wyłączeniem majątku osobistego współmałżonka).

#### 4. Kryterium wieku – **liczba punktów 10;**

Osoba, która w dniu ogłoszenia wykazów (tj. 27.02.2024 r.) nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy ma nie więcej niż 40 lat (nie ukończyła 41 lat) otrzymuje max. liczbę punktów. Osoba, która w dniu ogłoszenia wykazu (tj. 27.02.2024 r.) nieruchomości Zasobu przeznaczonych do dzierżawy ukończyła już 65 lat (od dnia następnego od daty urodzenia) - otrzymuje zero punktów. Pozostali uczestnicy przetargu otrzymują liczbę punktów proporcjonalną do wieku.

#### 5. Powierzchnia użytków rolnych, stanowiących dzierżawę, użytkowanie wieczyste i własność rolnika i jego małżonka – **liczba punktów 30** (kryterium uwzględniające regionalną strukturę obszarową gospodarstw rolnych w całym województwie);

Powierzchnia użytków rolnych stanowiących dzierżawę, użytkowanie wieczyste i własność rolnika i jego małżonka (bez względu na panujący pomiędzy małżonkami ustrój majątkowy) podawana jest na dzień składania oferty.

Kluczowymi pojęciami przy ocenie ofert w zakresie powierzchni są:

Pp – powierzchnia preferowana – przyjmuje się ją na poziomie 3-krotności średniej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w województwie opolskim (wg danych ARiMR za rok 2023 wynosi ona 19,86 ha).

P – powierzchnia nieruchomości wystawianej do przetargu, wyrażana w hektarach użytków rolnych

Pmax – powierzchnia użytków rolnych największego gospodarstwa, którego posiadający je rolnik mógłby uczestniczyć w przetargu ograniczonym ( $P_{max} = 300 \text{ ha} - P$ ) wynosi:

Nr	Użytki rolne pow. ha	Pmax-P	Nr	Użytki rolne pow. ha	Pmax-P
1	28,6800	271,3200	14	10,2300	289,7700
2	20,6795	279,3205	15	11,9500	288,0500
3	18,1171	281,8829	16	25,1344	274,8656
4	15,5788	284,4212	17	27,6400	272,3600
5	14,1570	285,8430	18	20,1700	279,8300
6	6,8374	293,1626	19	17,7500	282,2500
7	33,7498	266,2502	20	20,2696	279,7304
8	6,6249	293,3751	21	24,3500	275,6500
9	17,2761	282,7239	22	20,9900	279,0100
10	15,0000	285,0000	23	10,5000	289,5000
11	13,5391	286,4609	24	9,3200	290,6800
12	13,3147	286,6853	25	7,9800	292,0200
13	11,7600	288,2400			

Maksymalną liczbę punktów otrzymują rolnicy, których powierzchnia UR stanowiących dzierżawę, użytkowanie wieczyste i własność rolnika i jego małżonka, mieści się w przedziale od co najmniej 1 ha do powierzchni preferowanej (Pp).

*Oferty, których powierzchnia UR stanowiących dzierżawę, użytkowanie wieczyste i własność rolnika i jego małżonka, mieści się w przedziale powyżej powierzchni preferowanej (Pp) i mniej niż Pmax, otrzymują proporcjonalną liczbę punktów.*

*Zero punktów otrzymują oferty, w których powierzchnia UR stanowiących dzierżawę, użytkowanie wieczyste i własność rolnika i jego małżonka wynosi Pmax."*

Przedstawione zatem kryteria i ich wagi punktacyjne powodują, że kandydatem na dzierżawcę staje się uczestnik, który uzyskał najwyższą łączną punktację uwzględniając wszystkie z kryteriów wymienionych powyżej, a nie jedynie za odległość działki z gospodarstwa i zameldowania rolnika (o czym stanowi kryterium 1a i 1b).

W przypadku złożonych przez Pana ofert brak posiadania zawartych umów dzierżaw i nabycia nieruchomości z KOWR skutkowało przyznaniem maksymalnej liczby punktów za to kryterium w wysokości 20 pkt. (kryterium 2)

Należy jednak zauważyć, że każdy z uczestniczących w przetargu rolników i ich małżonków, których powierzchnia dzierżawy i nabycia nieruchomości od KOWR nie przekroczy powierzchni 1,5 – krotności średniej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w województwie opolskim (według danych ARiMR za rok 2023 wynosi ona 19,86 ha) otrzyma maksymalną liczbę punktów za to kryterium.

Należy podkreślić również, że zastosowane w przedmiotowym przetargu kryteria i sposób ich oceny został określony Zarządzeniem nr 104/2020/Z Dyrektora Generalnego KOWR i stosowany jest w całym kraju, w związku z tym Oddział Terenowy w Opolu nie ma możliwości modyfikacji oraz zmian ustalonych powyżej kryteriów.

W związku z otrzymaną informacją dotyczącą powiązań rodzinnych uczestników przetargu z pracownikami tutaj Oddziału Terenowego, prosimy o niezwłoczne wskazanie z imienia i nazwiska takich powiązań wraz z dowodami potwierdzającymi tak wysunięte przez Pana stwierdzenia.

Mając na uwadze powyższe, transparentność w zakresie przyznawania punktacji i oceny kryteriów została zachowana i szczegółowo opisana w przedmiotowym ogłoszeniu o przetargu, z którego treścią zapoznał się Pan, co potwierdza złożone przez Pana oświadczenie wg wzoru nr 1 na etapie kwalifikacji do przetargu, stanowiące między innymi że:

- 1.** „Oświadczam, że zapoznałem(am) się z przedmiotem przetargu i dokumentacją związaną z przedmiotem dzierżawy oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym, nie będę występował(a) z ewentualnymi roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy;
- 2.** Oświadczam, że zapoznałem(am) się z treścią ogłoszenia o przetargu oraz projektem umowy dzierżawy”.

Zgodnie z art. 29 ust. 10 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i treścią w/w ogłoszenia o przetargu niniejsze rozstrzygnięcie doręcza się osobie, która wniosła zastrzeżenia poprzez jego zamieszczenie na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka. Uważa się, że rozstrzygnięcie o którym mowa wyżej zostało doręczone osobie, która wniosła zastrzeżenie, z dniem zamieszczenia rozstrzygnięcia na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka. Zgodnie z art. 29 ust. 11 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przysługuje prawo do wniesienia zastrzeżeń do Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego rozstrzygnięcia.

W przypadku chęci uzyskania precyzyjnych informacji w zakresie otrzymanych punktów w złożonych ofertach lub innych pytań i wątpliwości należy kontaktować się z pracownikami prowadzącymi sprawę – Grzegorzem Brzuchowskim, tel. 77-4000-974, e-mail: [grzegorz.brzuchowski@kowr.gov.pl](mailto:grzegorz.brzuchowski@kowr.gov.pl) i Ewą Przybysz-Knych, tel. 77-4000-972, e-mail: [ewa.przybysz-knych@kowr.gov.pl](mailto:ewa.przybysz-knych@kowr.gov.pl).

1. adresat

2. a/a

Z-CA DYREKTORA  
  
Artur Pustelnik