



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Opolu

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

OPO.WKUZ.GZ.4243.30.2024.EPK.736

Opole, 21.07.2025 r.

Pan Kamil Korytkowski

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT w Opolu, w odpowiedzi na Pana zastrzeżenia z dnia 18.07.2025 roku (**data wpływu do KOWR 18.07.2025 r.**) na czynności przetargowe odnoszące się do przetargu ograniczonego ofert pisemnych (ogłoszenie nr **OPO.WKUZ.GZ.4243.30.2024.EPK.426** opublikowane w dniu 19.02.2025 r.) na dzierżawę nieruchomości rolnej położonej **w obrębie Sarny Wielkie**, na terenie **gminy Niemodlin**, powiat **opolski**, województwo **opolskie**, 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.2024 poz. 1145) uprzejmie informuje, co następuje.

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 2024 r., poz. 1145), 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.

Przebieg i zasady przeprowadzenia przetargu wraz z precyzyjnym wykazaniem w jaki sposób oceniane i punktowane są oferty został szczegółowo opisany w ogłoszeniu nr OPO.WKUZ.GZ.4243.30.2024.EPK.426 z dnia 14.02.2025 r., w oparciu o wniosek zawarty w Pana piśmie Oddział ponownie przedstawia kryteria oceny ofert oraz ich wagi w postaci przyznawanych punktów:

„ 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 rolna 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 2024 wynosi ona 20,13 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 było) 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. 23.01.2025 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. 23.01.2025 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 2024 wynosi ona 20,13 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
1	21,0300	278,9700
11	22,6059	277,3941
13	21,7744	278,2256
14	19,4403	280,5597
15	18,7430	281,2570
16	18,7054	281,2946
18	23,1676	276,8324
22	21,5594	278,4406
23	21,1461	278,8539
24	19,6186	280,3814
25	18,6400	281,3600
26	18,2932	281,7068
27	17,6193	282,3807
29	16,0892	283,9108
31	17,3057	282,6943

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."

6. Kryterium zameldowania na pobyt stały na terenie województwa opolskiego – liczba punktów 10;

Osoba, która w dniu publikacji niniejszego ogłoszenia o przetargach nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy jest zameldowana przez okres co najmniej 10 lat otrzymuje max. liczbę punktów. Osoba, która w dniu publikacji niniejszego ogłoszenia o przetargach nieruchomości Zasobu przeznaczonych do dzierżawy jest zameldowana przez okres krótszy niż jeden rok - otrzymuje zero punktów. Pozostali uczestnicy otrzymują liczbę punktów proporcjonalną do liczby pełnych lat zameldowana na terenie województwa opolskiego tj:

1 rok – 1 punkt	6 lat – 6 punktów
2 lata – 2 punkty	7 lat – 7 punktów
3 lata – 3 punkty	8 lat – 8 punktów
4 lata – 4 punkty	9 lat – 9 punktów
5 lata – 5 punktów	10 lat – 10 punktów

Oddział Terenowy przedstawia zatem szczegółową punktację dla nieruchomości **nr 1** (jedynej, na którą złożył Pan ofertę) otrzymaną w Pana ofercie w porównaniu do oferty zwycięzcy:

	Oferta zwycięzcy przetargu	Oferta składającego zastrzeżenia
Kryterium 1a - max. liczba pkt 10	6,49	9,35
kryterium 1b - max. Liczba pkt 10	7,03	9,99
Kryterium 2 - max. liczba pkt 20	20,00	20,00
Kryterium 3 - max. liczba pkt 10	10,00	0,00
Kryterium 4 - max. liczba pkt 10	7,33	10,00
Kryterium 5 - max. liczba pkt 30	30,00	30,00
Kryterium 6 - max. liczba pkt 10	10,00	10,00
SUMA		
	90,85	89,34

Przedstawione zatem wyniki uzyskanej punktacji wskazują, 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 których uzyskał Pan wyższą punktację).

Z kolei, osoby biorące udział w przetargu tj. rolnicy indywidualni zamierzający powiększyć swoje gospodarstwa rodzinne zostali zakwalifikowani do przedmiotowego przetargu w wyniku kwalifikacji przeprowadzonej przed składaniem ofert i ich rozstrzygnięciem. Lista osób ostatecznie zakwalifikowanych do przetargu została opublikowana na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka oraz wywieszona na tablicy ogłoszeń w siedzibie OT KOWR w Opolu w dniu 26.03.2025 r. oraz opublikowana na stronie internetowej KOWR pod ogłoszeniem o przetargach.

Osoba, która zgłosiła zamiar uczestniczenia w przetargu, mogła wnieść do dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka pisemne zastrzeżenia w sprawie niedopuszczenia jej do przetargu lub dopuszczenia osoby nieuprawnionej do uczestniczenia w tym przetargu, w terminie 3 dni od dnia ogłoszenia na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka osób dopuszczonych do udziału w przetargu.

Informujemy, że nie wpłynęło żadne pisemne zastrzeżenie o dopuszczeniu osób, które nie powinny być dopuszczone do przedmiotowego przetargu, jak również kwalifikacja do przetargu została przeprowadzona zgodnie z ogłoszeniem o przetargu i zachowaniem obowiązujących zasad w tym zakresie tj.:

„OSOBY KTÓRE MOGĄ WZIĄĆ UDZIAŁ W PRZETARGACH:

W przetargach mogą uczestniczyć **wyłącznie rolnicy indywidualni**, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą.

ROLNICY INDYWIDUALNI spełniający warunki określone w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (UKUR) (Dz.U. z 2024 r., poz. 423 ze zm.).

W przetargach mogą wziąć udział osoby fizyczne, które są rolnikami indywidualnymi w rozumieniu art. 6 ust 1 ustawy ukur, tj. osoby, które spełniają **łącznie** następujące warunki:

- 1) są właścicielami, użytkownikami wieczystymi, samoistnymi posiadaczami lub dzierżawcami nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych - z uwzględnieniem powierzchni użytków rolnych wchodzących w skład nieruchomości będącej przedmiotem przetargu - nie przekracza 300 ha,
- 2) posiadają kwalifikacje rolnicze określone w art. 6 ust. 2 pkt 2 UKUR oraz w rozporządzeniu w sprawie kwalifikacji rolniczych,
- 3) co najmniej od 5 lat zamieszkują w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład prowadzonego przez nie gospodarstwa rolnego, także w przypadku, gdy zmienili one miejsce zameldowania i zamieszka w miejscowości znajdującej się na obszarze innej gminy, w której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład jego gospodarstwa rodzinnego,
- 4) prowadzą przez okres co najmniej od 5 lat osobiście to gospodarstwo. Osobiste prowadzenie gospodarstwa

w rozumieniu ustawy oznacza podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie w odniesieniu do całego jego areалу.

5) mają miejsce zamieszkania w gminie:

- **Niemodlin**, w której położone są nieruchomości wystawiane do przetargu, określone w wykazie opublikowanym w dniu 27.02.2024 r. nr OPO.WKUZ.GZ.4243.30.2024.EPK.4 lub w gminie graniczącej z tą gminą, tj. w gminach: **Dąbrowa i Tułowice (powiat opolski), Lewin Brzeski, Grodków i Olszanka (powiat brzeski), Łambinowice i Skoroszyce (powiat nyski).**

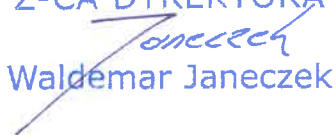
Oprócz rolników indywidualnych, o których mowa w art. 29 ust. 3b pkt 1 ustawy o gnrSP, może uczestniczyć osoba, która nie spełnia wymogu dotyczącego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego lub wymogu dotyczącego okresu zamieszkiwania, określonych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego, w przypadku gdy osoba ta:

- a) w dniu ogłoszenia wykazu, o którym mowa a art. 28 ust. 1, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka ma nie więcej niż 40 lat lub
- b) realizuje warunki określone w decyzji o przyznaniu pomocy, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020."

Biorąc pod uwagę powyższe, jako Dyrektor Oddziału Terenowego KOWR w Opolu i organizator przedmiotowego przetargu postanawiam **oddalić złożone przez Pana zastrzeżenia w całości.**

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 Panu 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 przez Pana punktów w złożonej ofercie lub innych pytań i wątpliwości należy kontaktować się z pracownikami prowadzącymi sprawę – Ewą Przybysz-Knych, tel. 77-4000-972, e-mail: ewa.przybysz-knych@kowr.gov.pl.

Z-CA DYREKTORA

Waldemar Janeczek

1. adresat

2. a/a

