



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Waldemar Humięcki

Dyrektor Generalny

CEN.DGZ.WNW.422.32.2023.PJA.12

Warszawa, 2023-05-28

Działając na podstawie art. 29 ust. 12 pkt 2, w związku z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2022.2329 ze zm.)

#### **unieważniam**

przetarg ustny z dnia 22.05.2023 r. na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, oznaczonej jako działki nr 172/1, 172/2, 233/21, położone w obrębie Woźnice, gmina Mikołajki, powiat mragowski, o łącznej powierzchni 128,5131 ha, ograniczony do rolników indywidualnych, w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne.

#### **Uzasadnienie**

Pismem z dnia 06.06.2023 r. (nadanym 07.06.2023 r.) wniosk Pan do Dyrektora Generalnego KOWR zastrzeżenia na rozstrzygnięcie Dyrektora OT KOWR w Olsztynie z dnia 31.05.2023 r. w sprawie złożonych zastrzeżeń z dnia 26.05.2023 r. na czynności przetargowe dotyczące przetargu na dzierżawę ww. nieruchomości. Podniósł Pan, że zastrzeżenia skierowane do Dyrektora Oddziału nie zostały rozpatrzone w sposób kompleksowy i sumienny.

W zastrzeżeniach z dnia 26.05.2023 r. skierowanych do Dyrektora OT KOWR w Olsztynie wskazał Pan, że przetarg został przeprowadzony

w sposób niezapewniający pełnej wiedzy uczestników, w zakresie warunków przetargu oraz warunków dzierżawy, a także na przekazywanie nierzetelnych i nieprawdziwych informacji przez osoby przygotowujące przetarg, dotyczące terminu zawarcia umowy oraz możliwości rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego za wypowiedzeniem ze skutkiem natychmiastowym, w każdym czasie. Podał Pan, że przed przetargiem zapoznał się z informacjami zawartymi w wykazie, ogłoszeniu oraz ze wzorem umowy i zgodnie z zawartymi w nich informacjami:

- umowa dzierżawy miała zostać zawarta niezwłocznie po złożeniu przez wyłonionego w przetargu kandydata na dzierżawcę stosownych dokumentów, bez określenia terminu po którym będzie zawarta umowa,
- nie została przewidziana możliwość wypowiedzenia umowy dzierżawy przez wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym bez żadnej przyczyny.

Podał Pan, że bezpośrednio przed przetargiem osoby przeprowadzające przetarg poinformowały, iż umowa dzierżawy zawarta zostanie po 31.05.2023 r. i nie ma możliwości zawarcia jej przed tą datą, bądź w tym dniu. Natomiast w warunkach przetargu i zasadach dzierżawy nie zostało wskazane żadne ograniczenie w tym zakresie. Podniósł Pan również, że podana informacja o niemożliwości zawarcia umowy przed 31.05.2023 r. była niezwykle istotna, z uwagi na to, że przyszły dzierżawca zawierając umowę przed tym terminem mógł liczyć na środki z tytułu dopłat bezpośrednich za rok 2023 oraz że informacja ta miała wpływ na wynik przetargu.

Wskazał Pan również, że przed licytacją podane zostało, iż wydzierżawiający w każdym czasie będzie mógł skorzystać z prawa wypowiedzenia umowy dzierżawy bez okresu wypowiedzenia, bez podania przyczyny. Powyższa informacja nie została zawarta ani w ogłoszeniu o przetargu, ani też we wzorze umowy, a podanie takiej informacji na chwilę przed przetargiem miało na celu zniechęcenie uczestników do zaoferowania jak najwyższej ceny, jak również stawiało w wątpliwość

zasadność uczestnictwa w przetargu. Wskazał Pan, że powyższe świadczy o tym, iż przetarg został przeprowadzony w sposób niezapewniający pełnej jego przejrzystości. Wszelkie warunki przetargu oraz zasady dzierżawy powinny zostać przedstawione w czasie umożliwiającym zapoznanie się z nimi, a nie na chwilę przed rozpoczęciem przetargu.

Dyrektor Oddziału w rozstrzygnięciu z dnia 31.05.2023 r. oddalił wniesione zastrzeżenia. W uzasadnieniu podał, że w treści ogłoszenia przetargowego zawarto, iż umowa dzierżawy zostanie zawarta niezwłocznie po złożeniu zabezpieczeń zapłaty należności wynikających z umowy dzierżawy oraz że termin i miejsce zawarcia umowy dzierżawy zostanie wyznaczony przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa po zakończeniu przetargu i złożeniu wymaganych zabezpieczeń płatności czynszu dzierżawnego. Na złożenie zabezpieczeń wyznaczono kandydatowi na dzierżawcę termin nie późniejszy niż 21 dni od daty zamknięcia przetargu. Podane zostało również, że przewodnicząca komisji przetargowej szczegółowo wyjaśniła konieczność wprowadzenia do umowy dzierżawy zapisu o możliwości wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy w części lub całości.

Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie poinformował, że zgodnie z zaświadczeniem Burmistrza Miasta Mikołajki z dnia 07.02.2023 r. działki oznaczone numerem geodezyjnym 172/1, 172/2 i 233/21 obręb Woźnice, położone są na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów wokół jeziora Łuknajno, gmina Mikołajki, uchwalonym Uchwałą nr XXVIII/89/2021 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 08.11.2021 r. W przedmiotowym planie przeznaczenie nieruchomości jest następujące:

- dz. nr 172/1, 172/2 – teren rolniczy (R.06),
- dz. nr 233/21 – teren rolniczy (R.05), teren zieleni parkowej (ZP.01, ZP.02), teren lasów (ZL.03, ZL.04, ZL.05, ZL.06) oraz w niewielkiej części na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.03).

Stosownie do treści Zarządzenia Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa nr 104/2020/Z z dnia 20.07.2020 r. w sprawie dzierżawy i najmu nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, punkt 2.3 „Dzierżawa gruntów nierolnych i o mieszanym przeznaczeniu”: Nieruchomości o charakterze mieszanym, gdzie część powierzchni nieruchomości znajduje się w granicach administracyjnych miasta lub jest przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub studium na cele nierolne, w tym zgłoszona do KZN lub znajduje się w specjalnej strefie ekonomicznej a pozostała część stanowiąca użytki rolne, zgodnie z zapisami planu lub studium jest przeznaczona do produkcji rolnej, przy założeniu, że nie ma możliwości odrębnego zagospodarowania części nierolnej — można wydzierżawić w drodze przetargów ograniczonych m.in. do rolników indywidualnych, co do zasady jedynie w drodze licytacji na okres nie dłuższy niż do 3 lat.” Z przedmiotowego Zarządzenia wynika, że w treści ogłoszeń przetargowych na dzierżawę nieruchomości mieszanych i w umowach dzierżawy muszą znaleźć się zapisy o możliwości wcześniejszego rozwiązania tych umów w części lub całości. Zapis ten nie został wprowadzony do ogłoszenia przetargowego.

W dniu przetargu komisja przetargowa poinformowała o konieczności wprowadzenia do umowy dzierżawy zapisu o treści: „Umowa dzierżawy może być rozwiązana w części lub całości przed terminem obowiązywania z uwagi na mieszane przeznaczenie dzierżawionej działki w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki”. Komisja poinformowała również, że z uwagi na konieczność uzyskania szczególnego pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR na zawarcie przedmiotowej umowy dzierżawy istnieją nikłe szanse na zawarcie umowy do 31.05.2023 roku tj. prawie niemożliwe. Informacja ta została przekazana na podstawie i w oparciu o wieloletnie doświadczenie w procesach uzyskiwania zgód oraz pełnomocnictw Dyrektora Generalnego KOWR. W ogłoszeniu o przetargu nie została podana informacja

o konieczności uzyskania przez organizatora przetargu pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR na zawarcie umowy.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że poinformowanie w dniu przetargu jego uczestników o wymaganym udzieleniu przez Dyrektora Generalnego KOWR pełnomocnictwa do zawarcia umowy wprowadzało w błąd, co do warunków zawarcia umowy, w tym odnośnie terminu jej zawarcia. Uczestnicy przetargu mogli uznać, że wystarczy, że złożą niezwłocznie zabezpieczenia i tym samym zdążą zawrzeć umowę przed dniem 31 maja, co dawało możliwość uzyskania dopłat. Licząc na dopłaty inaczej można było skalkulować możliwą do zaoferowania wysokość czynszu. Natomiast, podanie w dniu przetargu informacji o możliwości rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego w każdym czasie istotnie modyfikuje treść ogłoszenia przetargowego i wpływa po części na możliwy okres trwania dzierżawy.

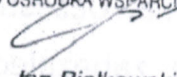
Zgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przetarg ogłasza organizator przetargu w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości, w której położona jest nieruchomość, w przypadku osób wymienionych w art. 29 ust. 3b pkt 1 – 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa – co najmniej na 28 dni przed rozpoczęciem przetargu. Modyfikacja ogłoszenia w jego istotnych elementach po otwarciu przetargu stanowi o niedochowaniu terminu na zapoznanie się z warunkami przetargu. Udzielenie bezpośrednio przed licytacją informacji, które nie znajdują potwierdzenia w ogłoszeniu przetargu, a mają istotne znaczenie dla przyszłej umowy dzierżawy, jak kwestia możliwości jej wypowiedzenia w każdym czasie, stanowi zmianę warunków przetargu i mogła mieć realny wpływ na jego wynik.

Stąd też, na podstawie art. 29 ust. 12 pkt 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa unieważniam przetarg.

Otrzymuje:

Dyrektor OT KOWR w Olsztynie

Z up. DYREKTORA GENERALNEGO  
KRAJOWEGO OŚRODKA WSPARCIA ROLNICTWA

  
Jan Białkowski

Zastępca Dyrektora Generalnego