



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
Wydział Kształtowania Ustroju Rolnego
i Gospodarowania Zasobem

WRO.WKUZ.GZ.4243.213.2023.AL.541

Wrocław, 2025-05-26

ROZSTRZYGNIĘCIE

DYREKTORA ODDZIAŁU TERENOWEGO KOWR WE WROCŁAWIU
W SPRAWIE ZASTRZEŻEŃ NA CZYNNOŚCI PRZETARGOWE

W odpowiedzi na pismo z dnia 25.05.2025r., które zostało zakwalifikowane jako zastrzeżenie, o którym mowa w art. 29 ust. 7 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w sprawie wyników oceny punktowej (w zakresie przyjętych kryteriów) do złożonych ofert do przetargu ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości wchodzących z skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonych:

- I. w obrębie Ligota Polska, gmina Oleśnica, powiat oleśnicki, województwo dolnośląskie, obejmująca działkę nr 402/3, o pow. 30,1356 ha;
- II. w obrębie Ligota Polska, gmina Oleśnica, powiat oleśnicki, województwo dolnośląskie, obejmująca działkę nr 402/4, o pow. 28,3751 ha;
- III. w obrębie Ligota Polska, gmina Oleśnica, powiat oleśnicki, województwo dolnośląskie, obejmująca działkę nr 399/12, 124/2, 403/7, o pow. 23,9240 ha;
- IV. w obrębie Ligota Polska, gmina Oleśnica, powiat oleśnicki, województwo dolnośląskie, obejmująca działkę nr 369/7, o pow. 14,4653 ha;
- V. w obrębie Ligota Polska, gmina Oleśnica, powiat oleśnicki, województwo dolnośląskie, obejmująca działkę nr 369/6, o pow. 14,9749 ha;
- VI. w obrębie Ligota Polska, gmina Oleśnica, powiat oleśnicki, województwo dolnośląskie, obejmująca działkę nr 399/11, o pow. 17,3288 ha;
- VII. w obrębie Ligota Polska, gmina Oleśnica, powiat oleśnicki, województwo dolnośląskie, obejmująca działkę nr 418/12, 425, o pow. 13,8300 ha,

który odbył się w dniu 28.02.2025 r., na podstawie art. 29 ust. 9 pkt 2 ww. ustawy, Dyrektor Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu **ODDALA zastrzeżenia.**

UZASADNIENIE

W piśmie z dnia 25.05.2025r. złożono zastrzeżenia w sprawie wyników oceny punktowej do złożonych ofert w przetargu ofertowym ograniczonym, wnosząc jednocześnie o ponowne przeprowadzenie procedury przetargowej w zakresie rozpatrzenia ofert i złożonych wyjaśnień. W przedmiotowym piśmie wskazano, iż podana w ofertach działka, jest dzierżawiona od osoby fizycznej, od 2018r. Rozpoczęcie dzierżawy było jednocześnie okresem starania się o przyznanie dofinansowania w ramach premii dla „Młodych Rolników”. Według oferenta nastąpiło błędne naliczenie punktów za kryterium „1b. Odległość nieruchomości rolnej, w skład której wchodzi użytki rolne, od nieruchomości Zasobu będącej przedmiotem przetargu”. Ponadto w piśmie wskazano inną nieruchomość, stanowiącą własność skarżącego, przedłożono skan aktu notarialnego oraz wypisu z rejestru gruntów w celu ponownego rozpatrzenia.

Biorąc powyższe pod uwagę informuję, iż przedmiotowe ogłoszenie obejmowało informacje o przetargu ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości Zasobu, który został zorganizowany na podstawie art. 29 ust. 3b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Z uwagi na przyjęte kryteria wyboru ofert oraz zasady ich oceny został on ograniczony do

rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne. W takiej sytuacji nieruchomość rolna jest wydzierżawiana za czynsz wywoławczy ustalony według zapisów rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 01.08.2016r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, a kryteriami wyboru najkorzystniejszej oferty są kryteria i punktacja zatwierdzone przez Dyrektora Generalnego KOWR, stanowiące załącznik nr 4 do Zarządzenia Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w sprawie dzierżawy i najmu nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Należy tu wskazać, że dokładny sposób kwalifikowania poszczególnych zainteresowanych do uczestnictwa w przetargu został szczegółowo opisany w ogłoszeniu przetargowym nr WRO.WKUZ.GZ.4243.60.2024.AL.99. Zgodnie z jego zapisami, wymogiem było złożenie określonych dokumentów i oświadczeń. Na podstawie przedłożonej dokumentacji (potwierdzającej spełnienie warunków udziału) Komisja przetargowa kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu. Oferty, które nie zostały odrzucone Komisją przetargową ocenia, biorąc pod uwagę kryteria podane w ogłoszeniu, w części „KRYTERIA OCENY OFERT I ICH WAGI”.

Zgodnie z ogłoszeniem przetargowym pomiaru, o którym mowa w kryterium 1b dokonuje, KOWR w linii prostej na podstawie mapy cyfrowej do 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, wchodzącej od co najmniej 12 miesięcy przed datą publikacji ogłoszenia przetargu w skład jego gospodarstwa rolnego.

Innymi słowy, aby uzyskać punktację za ww. kryterium należy wskazać, że nieruchomość od co najmniej 12 miesięcy przed datą publikacji ogłoszenia wchodziła w skład gospodarstwa rodzinnego na podstawie jednej z powyżej wskazanych form posiadania nieruchomości.

W swoich ofertach do pomiaru oferent wskazał działkę, jako najbliższą położoną w stosunku do nieruchomości wydzierżawianych. Ponadto załączył on kopię umowy dzierżawy z dnia 22.01.2018r., zawartą z osobą fizyczną. Zgodnie z warunkami ogłoszenia przetargowego można wskazać nieruchomość dzierżawioną od 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 1990r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, wchodząca od co najmniej 12 miesięcy przed datą publikacji ogłoszenia w skład gospodarstwa rolnego.

Podkreślenia wymaga fakt, iż to na oferencie spoczywa obowiązek udowodnienia, iż umowa faktycznie została zawarta w powyższym celu.

Ze zgromadzonej dokumentacji wynika, że wskazana w ofertach działka została wydzierżawiona celem rozpoczęcia przez oferenta działalności rolniczej, a wydzierżawiający nie zaprzestał prowadzenia działalności rolniczej na swoich pozostałych gruntach. Nie udokumentowano, że umowa dzierżawy została zawarta z osobą fizyczną, która wydzierżawiła nieruchomość rolną na okres nie krótszy niż 10 lat, w celu zaprzestania prowadzenia przez niego działalności rolniczej w myśl ustawy z dnia 20 grudnia 1990r. o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Podana w ofertach działka nie spełnia wymogów określonych w kryterium 1b, gdyż nie została wydzierżawiona w powyżej przedstawionym celu. Kwestia rozbieżności terminu

wydzierżawienia nieruchomości tj. 22.01.2018r. z terminem wskazanym w decyzji o wyłączeniu z ubezpieczenia społecznego rolników i przyznaniu prawa do świadczenia emerytalno-rentowego dla wydzierżawiającego od dnia 17.01.2024r., ma wpływ na ocenę oferty przetargowej w ramach kryterium 1b.

Ponadto informuję, iż zakres kryteriów oceny ofert i ich wag określony przez organizatora przetargu był jednakowy dla wszystkich jego uczestników.

Jednocześnie należy podkreślić, iż przedstawione kryteria oceny ofert, ich wagi oraz zasady punktacji obowiązują na terenie całego kraju. Kryteria od 1 do 5 tj. Odległość działki, na której znajduje się adres zameldowania na pobyt stały oferenta od nieruchomości Zasobu; Odległość nieruchomości rolnej, w skład której wchodzi użytki rolne, od nieruchomości Zasobu będącej przedmiotem przetargu, Powierzchnia użytków rolnych nabytych lub dzierżawionych z Zasobu przez rolnika i jego małżonka; Intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta; Kryterium wieku; Powierzchnia użytków rolnych, stanowiących dzierżawę, użytkowanie wieczyste i własność rolnika i jego małżonka są obligatoryjne i winny być stosowane w każdym województwie. Informacje o przyjętych kryteriach i maksymalnej liczbie punktów, jaką może uzyskać rolnik za każde kryterium jest zamieszczane w ogłoszeniu przetargowym.

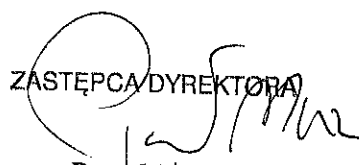
Z uwagi na powyższe stwierdzam, że brak jest podstaw do uwzględniania złożonych zastrzeżeń.

W ocenie tut. Oddziału punktacja za poszczególne kryteria została naliczona na podstawie danych wynikających z dokumentów i przedłożonych przez oferenta oświadczeń oraz zgodnie z zasadami ściśle określonymi w ogłoszeniu przetargowym. Ponadto cała procedura przygotowania do przetargu i czynności przetargowe w zakresie wniesionych zastrzeżeń zostały przeprowadzone w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, a dalsza procedura będzie kontynuowana zgodnie z przywołanym na wstępie ogłoszeniem przetargowym.

POUCZENIE

Jednocześnie, zgodnie z art. 29. ust. 10 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2024, poz. 589, 1089, 1230), publikację rozstrzygnięcia na podmiotowej stronie Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka, uważa się za doręczenie osobie, która wniosła zastrzeżenie.

W myśl art. 29 ust. 11 ustawy na powyższe rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia zastrzeżeń do Dyrektora Generalnego KOWR w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego rozstrzygnięcia.

ZASTĘPCA DYREKTORA

Paweł Mazur

Sprawę prowadzi: Aleksandra Łacka, tel. 71 35 63 919 wew. 733, e-mail: aleksandra.lacka@kowr.gov.pl

Z-ca Kierownika WKURiGZ


Magdalena Rumińska

54-610 Wrocław, ul. Mińska 60, 71 35 63 919, www.kowr.gov.pl