



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
Wydział Kształtowania Ustroju Rolnego
i Gospodarowania Zasobem

WRO.WKUZ.GZ.4243.264.2023.APT.248

Wrocław, 2025-06-03

ROZSTRZYGNIECIE

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

W odpowiedzi na pismo z dnia 27.05.2025r., złożone w dniu 28.05.2025r., które zostało zakwalifikowane jako zastrzeżenie, o którym mowa w art. 29 ust. 6 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w sprawie weryfikacji ocen złożonej oferty oraz oferty najkorzystniejszej w przetargu ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonej:

- w obrębie Piotrowice, gmina Kostomłoty, powiat średzki, województwo dolnośląskie, obejmująca działkę nr 604/5, o pow. 12,9854 ha;

który odbył się w dniu 20.03.2025 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 27.05.2025r. złożono zastrzeżenia dotyczące rozstrzygnięcia przetargu ofert pisemnych dot. opisanej powyżej nieruchomości, w części dotyczącej oceny punktowej oferty oraz liczby punktów otrzymanych przez kandydata, którego wyłoniono jako zwycięzcę. W związku z powyższym informujemy, że informacja o kryteriach oceny ofert i ich wagi, wraz z podaną maksymalną liczbą punktów przyznawanych za dane kryterium, a także dokładnym sposobem ich obliczenia opisana została w treści ogłoszenia przetargowego nr WRO.WKUZ.GZ.4243.264.2023.APT.32. 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.

Kryterium 1a: Odległość działki, na której znajduje się adres zameldowania na pobyt stały oferenta od nieruchomości Zasobu

Komentarz: Pomiaru ww. odległości 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. Wykorzystywana jest do tego aplikacja „Obliczanie odległości na potrzeby przetargu ofert pisemnych” dostępna na Portalu GIS, prowadzonym przez KOWR, na podstawie numeru identyfikacyjnego danej działki (działki oferenta i działki będącej przedmiotem przetargu).

Ocena: Maksymalnie 10 punktów

Kryterium 1b: Odległość nieruchomości rolnej, w skład której wchodzi użytki rolne, od nieruchomości Zasobu będącej przedmiotem przetargu

Komentarz: Pomiaru dokonuje KOWR w linii prostej na podstawie mapy cyfrowej, od najbliższej wysuniętej granicy działki w skład której wchodzi użytki rolne, wchodzącej od co najmniej 12 miesięcy przed datą publikacji ogłoszenia przetargu w skład jego gospodarstwa rolnego.

Ocena: Maksymalnie **10** punktów

W ofercie należało wskazać jedną działkę geodezyjną. Oferent winien złożyć oświadczenie, z którego w sposób oczywisty wynikałoby, którą z działek uważa za najbliższą położoną w stosunku do działki

wystawionej do przetargu. Komisja przetargowa nie jest uprawniona do precyzowania treści składanych przez oferentów.

Kryterium 2: Powierzchnia użytków rolnych nabytych lub dzierżawionych z Zasobu przez rolnika i jego małżonka.

Komentarz: Oferenci, którzy osobiście lub ich małżonek na dzień składania ofert kiedykolwiek nabyli lub są dzierżawcami użytków rolnych z Zasobu o łącznej powierzchni mniejszej lub równej 1,5-krotności średniej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w danym województwie (wg danych ARiMR za rok 2024 tj. **27,90 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.

Ocena: Maksymalnie 20 punktów

Kryterium 3: Intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta.

Ocena: Maksymalnie 10 punktów

Kryterium 4: Wiek oferenta

Komentarz: Osoba, która w dniu ogłoszenia wykazu nieruchomości Zasobu przeznaczonych do dzierżawy ma nie więcej niż 40 lat (nie ukończyła 41 lat) otrzymuje maksymalną liczbę punktów. Osoba, która w dniu ogłoszenia wykazu 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.

Ocena: Maksymalnie 10 punktów

Kryterium 5: **Powierzchnia użytków rolnych, stanowiących dzierżawę, użytkowanie wieczyste i własność rolnika i jego małżonka.**

Komentarz: 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 - 3-krotności średniej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w woj. dolnośląskim wg danych ARiMR za **2024 rok - 55,80 ha**). 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 powierzchnia użytków rolnych największego gospodarstwa, którego posiadający je rolnik mógłby uczestniczyć w przetargu ograniczonym ($P_{max} = 300 \text{ ha} - P$), otrzymują proporcjonalną liczbę punktów. Zero punktów otrzymują oferty, w których powierzchnia UR stanowiących dzierżawę, użytkowanie wieczyste i własność rolnika i jego małżonka wynosi P_{max} .

P - powierzchnia nieruchomości wystawianej do przetargu, wyrażona w hektarach użytków rolnych.

Ocena: Maksymalnie 30,00 punktów

Kryterium 6: **Zameldowanie na pobyt stały na terenie gminy, w której położona jest nieruchomość przeznaczona do przetargu.**

Komentarz: Punkty są przyznawane na zasadzie „spełnia wymóg” – otrzymuje maksymalną liczbę punktów, „nie spełnia wymogu” – otrzymuje zero pkt

Ocena: Maksymalnie 10 punktów

Komisja przeprowadza przetarg zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa jak również zgodnie z wytycznymi zawartymi w Zarządzeniu nr 104/2020/Z Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 20.07.2020r. w sprawie dzierżawy i najmu nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Komisja odrzuca ofertę na podst. § 16 ust. 1 pkt 2 w/w rozporządzenia, jeżeli nie zawiera ona informacji wymienionych w ogłoszeniu o przetargu, lub dane te są niekompletne, nieczytelne, lub budzą

inne wątpliwości, zaś złożenie wyjaśnień mogłoby prowadzić do uznania jej za nową ofertę. Niedopuszczalne jest uwzględnienie wyjaśnień, które zmieniałyby treść oferty. Oferta nie może być uzupełniona o dokumenty, które zawierają szczegółowe dane, na podstawie których przyznawane są punkty.

Komisja może wezwać uczestnika przetargu do złożenia dodatkowych wyjaśnień o charakterze deklaracyjnym, tj. potwierdzających określony stan faktyczny lub prawny (*np. fakt, że współmałżonek rolnika nie posiada odrębnych gruntów stanowiących jego własność, użytkowanie wieczyste i dzierżawę w przypadku jeżeli rolnik nie podał takiej informacji w ofercie*).

Komisja przyznaje zero punktów za dane kryterium oceny ofert, np. jeżeli złożone wyjaśnienia nie potwierdzają informacji zawartej w ofercie.

Ponadto informujemy, że kwestie dotyczące dokumentowania osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego wynikają z przepisów ustawy z dnia 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego. W myśl art. 7 ust 1 ww. ustawy, dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest pisemne oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, składane pod odpowiedzialnością karną. Dodatkowo informuję, że KOWR nie posiada uprawnień do przeprowadzania kontroli w prywatnych gospodarstwach rolnych, rolników uczestniczących w przetargach.

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

W ocenie tut. Oddziału 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, 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

