



ROZSTRZYGNIECIE

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

W odpowiedzi na pismo z dnia 22.08.2025r. (data wpływu do OT 25.08.2025r.), które zostało zakwalifikowane jako zastrzeżenie, o którym mowa w art. 29 ust. 7 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2025r., poz. 826), w sprawie odrzucenia oferty do przetargu ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości wchodzących z skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonych:

- I.** w granicach działek nr **195 i 199 obręb Głuchów Górny**, gm. Trzebnica, o powierzchni 27,1800 ha;
- II.** w granicach działki nr **194 obręb Głuchów Górny**, gm. Trzebnica, o powierzchni 26,6000 ha;
- III.** w granicach działek nr **50/1 i 153/1 obręb Taczów Mały**, gm. Trzebnica oraz **242, 243/1 obręb Pierwoszków**, gm. Wisznia Mała, o powierzchni 24,4500 ha;
- IV.** w granicach działki nr **196 obręb Głuchów Górny**, gm. Trzebnica, o powierzchni 20,1800 ha,

który odbył się w dniu 25.04.2025r., 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 22.08.2025r. złożono zastrzeżenia na czynność odrzucenia oferty w przetargu ofertowym ograniczonym, wnosząc jednocześnie o powtórzenie przeliczenia punktów oferty z uwzględnieniem nienaliczonych punktów za odległość dzierżawionej działki oraz o powtórzenie czynności oceny oferty z uwzględnieniem oferty Skarżącego oraz okazanie ilości zdobytych punktów za poszczególne kryteria oferty Skarżącego. W ocenie Skarżącego, jego oferta została odrzucona z powodu rzekomego braku daty przy podpisie Zastępcy Burmistrza Trzebnicy w dokumencie potwierdzającym zawarcie umowy pomimo, iż dokument ten zawiera taką datę. Ponadto, odrzucenie oferty z takiego powodu, stanowi w ocenie Skarżącego przejaw nadmiernego formalizmu i narusza zasadę równego traktowania uczestników przetargu.

Biorąc powyższe pod uwagę informuję, iż **złożone przez Skarżącego oferty** na dzierżawę nieruchomości stanowiącej:

- I.** dz. nr 195, 199 obręb Głuchów Górny, gm. Trzebnica, o pow. 27,1800 ha,
- III.** dz. nr 50/1 i 153/1 obręb Taczów Mały, gm. Trzebnica oraz 242, 243/1 obręb Pierwoszków, gm. Wisznia Mała, o łącznej powierzchni 24,4500 ha,
- IV.** dz. nr 196 obręb Głuchów Górny, gm. Trzebnica, o pow. 20,1800 ha,

nie zostały odrzucone przez komisję przetargową, lecz komisja nie uznała ich za najkorzystniejsze, bowiem przyznane punkty, łącznie za poszczególne kryteria nie były najwyższe.

Zgodnie z § 16 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, komisja przetargowa odrzuca ofertę, jeżeli:

- 1) została złożona po wyznaczonym terminie, w niewłaściwym miejscu lub przez osobę, która nie wniosła wadium;
- 2) nie zawiera danych, określonych w ogłoszeniu w części WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU, w pkt. „Oferta powinna zawierać” lub dane te są niekompletne, nieczytelne lub budzą wątpliwości, zaś złożenie wyjaśnień mogłoby prowadzić do uznania jej za nową ofertę;
- 3) uczestnik przetargu nie zaoferował co najmniej wywoławczej wysokości czynszu.

Oferty, które nie zostały odrzucone, komisja przetargowa ocenia, biorąc pod uwagę kryteria podane w ogłoszeniu, w części „KRYTERIA OCENY OFERT I ICH WAGI”. W przypadku stwierdzenia niejasności w ofercie komisja przetargowa wzywa oferenta na piśmie do złożenia dodatkowych wyjaśnień, wyznaczając mu termin do ich złożenia nie dłuższy niż 7 dni od daty otrzymania wezwania. Komisja przetargowa przyznaje zero punktów za dane kryterium oceny ofert, np. jeżeli złożone dokumenty nie potwierdzają informacji zawartej w ofercie. Po dokonaniu oceny ofert komisja przetargowa zamieszcza w protokole z przetargu wnioski w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty (tj. oferty, która uzyskała największą liczbę punktów) wraz z uzasadnieniem. Wniosek komisji przetargowej w sprawie wyboru najkorzystniejszej oferty podlega zatwierdzeniu przez organizatora przetargu.

Należy tu wskazać, że treść oferty oraz wykaz załączników jakie winna zawierać, zostały szczegółowo opisane w ogłoszeniu przetargowym nr WRO.WKUZ.GZ.4243.139.2025.KR.39. Zgodnie z jego postanowieniami, wymogiem było złożenie określonych dokumentów i oświadczeń. Zgodnie z „TREŚCIĄ OFERTY” należało podać m.in. informację dotyczącą działki będącej przedmiotem własności lub użytkowania wieczystego lub dzierżawy wchodzącej w skład gospodarstwa rodzinnego, położonej najbliżej nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, w skład której wchodzi użytki rolne. Dodatkowo do oferty należało załączyć dokumenty potwierdzające własność, użytkowanie wieczyste bądź dzierżawę działki, w przypadku prawa własności lub użytkowania wieczystego, gdy działka nie jest ujawniona w KW – kopia umowy przenoszącej własność nieruchomości albo prawo użytkowania wieczystego (w formie aktu notarialnego). W przypadku dzierżawy gruntów, do oferty należało załączyć kopię umowy dzierżawy. W przypadku umów dzierżawy zawartych przez oferenta z osobami fizycznymi, które zawarły umowę w celu zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej w myśl ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2025 r. poz. 197 ze zm.) – na ofercie spoczywał obowiązek udowodnienia, iż umowa faktycznie została zawarta w powyższym celu.

W treści złożonego oświadczenia (pkt 3 oferty), Skarżący wskazał działkę, którą dzierżawił od osoby fizycznej, na podstawie umowy dzierżawy zwartej w celu zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej. Do oferty dołączył kopię tej umowy, opieczetowaną i podpisaną przez zastępcę Burmistrza Gminy Trzebnica. Na przedłożonej kopii brak było natomiast daty pewnej, poświadczającej, że została ona zawarta w danym dniu. W związku z powyższym, Komisja przetargowa wezwała oferenta do udokumentowania faktu zawarcia umowy z tym dniem lub przedłożenia kopii przedmiotowej umowy z datą pewną.

Oferent przedłożył pisemne potwierdzenie zawarcia rzeczowej umowy, podpisane przez Zastępcę Burmistrza Trzebnicy. Przedłożony dokument natomiast nie został opatrzony datą wystawienia, która mogłaby stanowić podstawę do przyjęcia, że przedstawiona umowa dzierżawy ma datę pewną od daty tego dokumentu urzędowego.

W rezultacie Komisja stwierdziła, że przedłożony dokument nie potwierdził daty pewnej umowy

dzierżawy, którą przedłożył Skarżący w celu wykazania posiadania nieruchomości położonej najbliżej nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

Zgodnie z art. 81 par. 1 i 2 k.c.:

„§1. Jeżeli ustawa uzależnia ważność albo określone skutki czynności prawnej od urzędowego poświadczenia daty, poświadczenie takie jest skuteczne także względem osób nieuczestniczących w dokonaniu tej czynności prawnej (data pewna).

§ 2. Czynność prawna ma datę pewną także w wypadkach następujących:

- 1) w razie stwierdzenia dokonania czynności w jakimkolwiek dokumencie urzędowym - od daty dokumentu urzędowego;
- 2) w razie umieszczenia na obejmującym czynność dokumencie jakiegokolwiek wzmianki przez organ państwowy, organ jednostki samorządu terytorialnego albo przez notariusza - od daty wzmianki;
- 3) w razie opatrzenia kwalifikowanym elektronicznym znacznikiem czasu dokumentu w postaci elektronicznej - od daty opatrzenia kwalifikowanym elektronicznym znacznikiem czasu.”

W związku z powyższym Komisja przetargowa za kryterium „Odległość nieruchomości rolnej, w skład której wchodzi użytki rolne, od nieruchomości Zasobu będącej przedmiotem przetargu” przyznała Oferentowi, który wniósł przedmiotowe zastrzeżenia „0” punktów, z uwagi na fakt, że przedłożony dokument, podpisany przez Zastępcę Burmistrza Trzebnicy, nie został opatrzony datą wystawienia.

Oferent przedłożył pisemne potwierdzenie zawarcia rzeczowej umowy, podpisane przez Zastępcę Burmistrza Trzebnicy. Przedłożony dokument natomiast nie został opatrzony datą wystawienia, która mogłaby stanowić podstawę do przyjęcia, że przedstawiona umowa dzierżawy ma datę pewną od daty tego dokumentu urzędowego.

Należy podkreślić, że kryteria oceny ofert były jednakowe dla wszystkich uczestników przetargu, stąd nie znajduje odzwierciedlenia stwierdzenie skarżącego o nierównym traktowaniu uczestników tego przetargu. Oferentowi umożliwiono złożenie dodatkowych wyjaśnień, a jego oferty podlegały ocenie zgodnie z przyjętymi kryteriami.

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.

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.

DYREKTOR ODDZIAŁU
Kazimierz Matkowski

Sprawę prowadzi: Katarzyna Roszko, Nr Tel: 797-604-619, e-mail: katarzyna.roszko@kowr.gov.pl

