



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Opolu

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

OPO.WKUZ.4243.6.2025.KW.683

Opole, 29.12.2025 r.

Pan Łukasz Laska

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT w Opolu, w odpowiedzi na Pana zastrzeżenia z dnia 22.12.2025 r. (**data wpływu do KOWR 22.12.2025 r.**) na czynności przetargowe odnoszące się do przetargu ograniczonego ofert pisemnych (ogłoszenie nr **OPO.WKUZ.GZ.4243.6.2025.KW.7** opublikowane w dniu 10.03.2025 r.) na dzierżawę nieruchomości rolnych położonych **w obrębach: Markowice, Morów**, na terenie **gminy Nysa**, powiat **nyski**, 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.4243.6.2025.KW.7** z dnia 05.03.2025 r. Poniżej 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 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 (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 pogłowie 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 proporcjonalna 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	25,6102	274,3898
2	25,2059	274,7941
3	23,6689	276,3311
4	23,0500	276,9500
6	22,0745	277,9255
7	21,9952	278,0048
9	21,7844	278,2156
11	17,4575	282,5425
12	17,0624	282,9376
14	15,2537	284,7463
15	12,8879	287,1121
16	12,3850	287,6150
17	11,7273	288,2727
20	18,3100	281,6900
22	27,0457	272,9543
23	25,7764	274,2236
24	17,4775	282,5225
27	24,6944	275,3056
28	24,0289	275,9711
31	19,1204	280,8796
35	10,4430	289,5570
37	9,5924	290,4076
39	7,7300	292,2700
42	26,3000	273,7000
44	15,8337	284,1663
46	11,5259	288,4741
48	11,2278	288,7722
50	22,56	277,4400
53	5,7000	294,3000
55	16,8921	283,1079
56	19,2903	280,7097
60	27,345	272,6550
61	13,8000	286,2000
62	10,9150	289,0850
63	9,9500	290,0500
66	8,2083	291,7917
67	6,4937	293,5063
68	4,5880	295,4120

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 wyjaśniając Pana zastrzeżenia odnośnie załączonego do zawiadomienia załącznika stanowiącego wyniki i punktację całego postępowania, informuje, że w wyniku omyłki pisarskiej w nieruchomości nr 23 Pan Michał Serema winien mieć wpisane **88,61 pkt**, a nie jak błędnie wskazano 79,61 pkt., co de facto nie zmienia zwycięzcy przetargu na w/w nieruchomość, gdyż liczba punktów, którą otrzymał wynosi **89,52 pkt**.

Zasady przyznawania punktów za Kryterium zameldowania na pobyt stały na terenie województwa opolskiego, zostały Panu wyjaśnione powyżej.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Opolu informuje, że dokonano weryfikacji powierzchni gruntów zadeklarowanych przez Pana Michała Seremę do wniosku o przyznanie płatności bezpośrednich i obszarowych oraz do przedmiotowego przetargu i uznano je za prawidłowe.

Odnosząc się do Pana prośby, Komisja przetargowa dokonała ponownej analizy złożonych ofert na nieruchomości nr 22 i 23. Analiza ta potwierdziła wcześniejsze ustalenia Komisji i nie zmieniła rozstrzygnięcia postępowań przetargowych tj. wyłonienia kandydatów na dzierżawców.

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:

- Katarzyna Wojciechowska, tel. 77 4000 915, e-mail: katarzyna.wojciechowska2@kowr.gov.pl.
- Beata Buczma, tel. 77 4000 974, e-mail: beata.buczma@kowr.gov.pl.

1. adresat

2. a/a

Z-CA DYREKTORA
Waldemar Janeczek