



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Opolu

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

OPO.WKUZ.GZ.4243.182.2024.KTO.374

Opole, 2026-01-29

Pan Mieczysław Bernacki

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT w Opolu, w odpowiedzi na Pana zastrzeżenia z dnia 21.01.2026 r. **(data wpływu do KOWR 22.01.2026 r.)** na czynności przetargowe odnoszące się do przetargu ograniczonego ofert pisemnych (ogłoszenie nr **OPO.WKUZ.GZ.4243.182.2024.KTO.9** opublikowane w dniu 24.03.2025 r.) na dzierżawę nieruchomości rolnych położonych na terenie gminy **Wilków**, powiat **namysłowski**, 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 2022 r. 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.4243.182.2024.KTO.9** z dnia 14.03.2025 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
- znajdującą 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 wydierżawiającego 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. 20.12.2024 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. 20.12.2024 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 proporcjonalną 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:

P_p – 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

P_{max} – 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.	P _{max} -P
1	11,7000	288,3000
2	10,40984	289,59016
3	10,40874	289,59126
4	10,42174	289,57826
7	13,3529	286,6471
8	15,4900	284,5100
10	9,2673	290,7327
11	9,2511	290,7489
12	22,7788	277,2212
14	9,9690	290,0310
15	9,9674	290,0326
16	9,8016	290,1984
17	9,7380	290,2620
18	10,9019	289,0981
19	10,8780	289,1220
22	9,2641	290,7359
23	7,4710	292,5290
24	7,4812	292,5188

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 (*P_p*).

Oferty, których powierzchnia UR stanowiących dzierżawę, użytkowanie wieczyste i własność rolnika i jego małżonka, mieści się w przedziale powyżej powierzchni preferowanej (*P_p*) i mniej niż *P_{max}*, 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}*.”

- 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

Odnosząc się do prośby o podanie szczegółowej punktacji dla złożonych przez Pana ofert na nieruchomości nr: 15, 18 i 22 informuję, że uzyskał Pan następującą liczbę punktów:

Nieruchomość nr 15	Nieruchomość nr 18	Nieruchomość nr 22
1a – 9,48 pkt	1a – 9,32 pkt	1a – 8,93 pkt
1b – 9,55 pkt	1b – 9,31 pkt	1b – 9,31 pkt
2 – 20 pkt	2 – 20 pkt	2 – 20 pkt
3 – 0 pkt	3 – 0 pkt	3 – 0 pkt
4 – 3,43 pkt	4 – 3,43 pkt	4 – 3,43 pkt
5 – 30 pkt	5 – 30 pkt	5 – 30 pkt
6 – 10 pkt	6 – 10 pkt	6 – 10 pkt

Odnosząc się do Pana wątpliwości dotyczących naliczenia w/w punktów do poszczególnych kryteriów tut. oddział ponownie przeanalizował złożone przez Pana oferty oraz naliczenia punktów w poszczególnych kryteriach i potwierdzono ich poprawność.

Należy zaznaczyć, że w kryterium nr 4 (kryterium wieku – maksymalna liczba punktów 10) otrzymał Pan znacząco mniejszą liczbę punktów, ponieważ maksymalna liczba punktów przysługuje rolnikom, *którzy w dniu ogłoszenia wykazów (tj. 20.12.2024 r.) nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy ma nie więcej niż 40 lat (nie ukończyła 41 lat)*, pozostali uczestnicy przetargu otrzymują liczbę punktów proporcjonalną do wieku, a kandydatem na dzierżawcę staje się uczestnik, który uzyskał **najwyższą łączną punktację** uwzględniając **wszystkie z kryteriów** wymienionych powyżej, a nie jedynie za odległość działki z gospodarstwa i zameldowania rolnika (o czym stanowi kryterium 1a i 1b - w których uzyskał Pan wyższą punktację).

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.

Wszelkich dodatkowych informacji można uzyskać w tut. KOWR ul. 1 Maja 6, 45-068 Opole, telefonicznie 77 4000 938 lub e-mailowo karolina.twers-owsianowska@kowr.gov.pl.

**Z-ca Dyrektora
Waldemar Janeczek
/podpisano elektronicznie/**

Otrzymują:
1.adresat,
2.a/a

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	88965.299163.326318
Nazwa dokumentu	ODP_zastrzezenia_BERNACKI.pdf
Tytuł dokumentu	ODP_zastrzezenia_BERNACKI
Sygnatura dokumentu	OPO.WKUZ.GZ.4243.182.2024.KTO
Data dokumentu	29.01.2026
Skrót dokumentu	CC6B762B845C259B280548A65D8A1DC4D0BCFA7B
Wersja dokumentu	1.7
Data podpisu	29.01.2026 12:59:30
Podpisane przez	Waldemar Janeczek Z-ca dyrektora
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.132.12.12.

Data wydruku: 29.01.2026

Autor wydruku: Twers-Owsianowska Karolina (Główny Specjalista)