



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

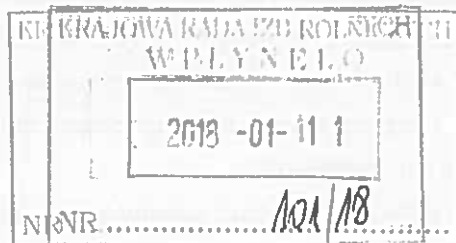
Witold Strobel

DYREKTOR GENERALNY

P. J. Maradecki  
MR

CEN.DGZ.WNZN.4201.20.2018.MS3.

Warszawa 11 stycznia 2018 r.



Pan

Wiktor Szmulewicz

Prezes

Krajowej Rady Izb Rolniczych

Szanowny Panie Prezede

W nawiązaniu do pisma z dnia 05.12.2017 r. znak: KRIR/KK/1299/2017 oraz pisma kierowanego do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 05.12.2017 r. znak: KRIR/KK/1300/2017 w sprawie Zasad oceny kryteriów ofert pisemnych w przetargach ograniczonych do rolników indywidualnych na dzierżawę nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – uprzejmie informuję, iż zagadnienia te zostały omówione w obecności Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Pana Krzysztofa Jurgieła w dniu 13.12.2017r. na spotkaniu z przedstawicielami KRIR, wojewódzkich Izb Rolniczych oraz dyrektorów OT KOWR w Centrali Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Odnosząc się do poszczególnych argumentów należy zauważyć, iż zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa gospodaruje Zasobem w pierwszej kolejności w drodze wydzierżawienia albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych, które w myśl art. 23 Konstytucji RP stanowią podstawę ustroju rolnego państwa.

Nowe zasady wydzierżawiania nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zostały wprowadzone Zarządzeniem nr 103/2017/Z z dnia 09.10.2017 r. Dyrektora Generalnego KOWR. Jeden z załączników do ww. zarządzenia stanowią „Zasady oceny kryteriów ofert pisemnych w przetargach ograniczonych do rolników indywidualnych na dzierżawę”.

Jednocześnie wymaga dodania, że regulacje zawarte w Zarządzeniu nr 103/2017/Z zostały uzgodnione z Ministerstwem Rolnictwa i Rozwoju Wsi i obowiązują na terenie całego kraju. Należy podkreślić, iż w odniesieniu do kryteriów oceny ofert pisemnych, ich dobór i punktacja bazują na dotychczasowych doświadczeniach związanych z przeprowadzaniem przetargów ograniczonych ofert pisemnych na rozdysponowywanie gruntów Zasobu WRSP. Uwzględniają one między innymi wnioski rolników, organizacji rolniczych oraz niektórych wojewódzkich Izb Rolniczych w zakresie kryteriów, ich wag i oceny ofert, które wpływały do zniesionej ANR w okresie ostatnich osiemnastu miesięcy. Nowe zasady przeprowadzania przetargów ofert pisemnych stanowią odzwierciedlenie

zapotrzebowania rolników indywidualnych i oparte zostały na wnioskach i propozycjach zmian w tym zakresie środowisk rolniczych. Jednolita punktacja i takie same kryteria są gwarantem równego traktowania wszystkich rolników bez względu na miejsce ich zameldowania. Dotychczasowa praktyka wskazuje, iż niejednokrotnie zdarzało się że oferty rolników prowadzących swoje gospodarstwa (położone w gminach graniczących), na terenie więcej niż jednego województwa ze względu na dużą swobodę w przyjmowaniu punktacji oraz dodatkowych kryteriów oceny ofert, otrzymywały różną punktację w zależności, na terenie którego województwa położona była wydzierżawiana nieruchomości. Rolnicy wielokrotnie wnosili do zniesionej ANR skargi oraz wyrażali swoje niezadowolenie na niejasne i nieprecyzyjne kryteria oceny ofert, ich wagi jak również na brak jednolitości zasad i dowolność ich stosowania.

Niezależnie od powyższego twierdzenie KRIZ, iż powyższe zasady wprowadzone zostały bez wcześniejszych konsultacji z Izbami Rolniczymi jest prawdziwe, niemniej jednak opracowane zasady wydzierżawiania nieruchomości Zasobu uwzględniają składane (na przestrzeni kilkunastu ostatnich miesięcy) pisemne wnioski rolników indywidualnych oraz organizacji rolniczych w tym niektórych wojewódzkich Izb Rolniczych, o czym wcześniej już informowałem.

Odnosząc się do propozycji KRIR, aby *„Rady które miały być powołane przez OT KOWR powinny mieć odpowiednią siłę sprawczą, czyli ich opinia powinna być wiążąca dla KOWR. Powinny być umocowane odpowiednio prawnie a osoby wchodzące w skład rady ze związków zawodowych powinny mieć odpowiedni mandat do tych prac, aby być rzeczywistym reprezentantem rolników z danego terenu i prezentować nie swój pogląd lecz społeczności rolniczej”* - należy podkreślić, że ustawodawca powierzył Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa wykonywanie prawa własności w odniesieniu do nieruchomości przekazanych do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a także w oparciu o inne przepisy i dokumenty, wyznaczające kierunki i zakres działania KOWR na rzecz zagospodarowania mienia Zasobu WRSP oraz realizacji założeń polityki społeczno-gospodarczej państwa, zwłaszcza na rzecz wsi, rolnictwa i gospodarki żywnościowej. Zatem w obecnym stanie prawnym wykonywanie uprawnień właścicielskich w odniesieniu do gruntów Zasobu leży wyłącznie w kompetencjach KOWR, a zmiany w tym zakresie wymagają zmian ustawowych. Z powyższych względów Rada Społeczna w procesie dzierżawy i sprzedaży nieruchomości Zasobu stanowić będzie ciało opiniodawczo-doradcze.

Zważywszy na fakt, iż Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa jest instytucją wykonawczą i nie posiada inicjatywy ustawodawczej, propozycja Krajowej Rady Izb Rolniczych *„umocowania ustawowego Rad Społecznych”* w procesie rozdysponowania gruntów Zasobu powinna być przedmiotem konsultacji pomiędzy Ministerstwem Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Krajową Radą Izb Rolniczych, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa przy udziale przedstawicieli innych organizacji i związków rolniczych.

W odniesieniu do zastrzeżeń KRIR dotyczących kryteriów ocen ofert pisemnych wyjaśniam. Zgodnie z przyjętymi obecnie rozwiązaniami wybór najkorzystniejszej oferty dokonywany jest na podstawie pięciu kryteriów, które mają charakter obligatoryjny i muszą być stosowane w każdym województwie tj.:

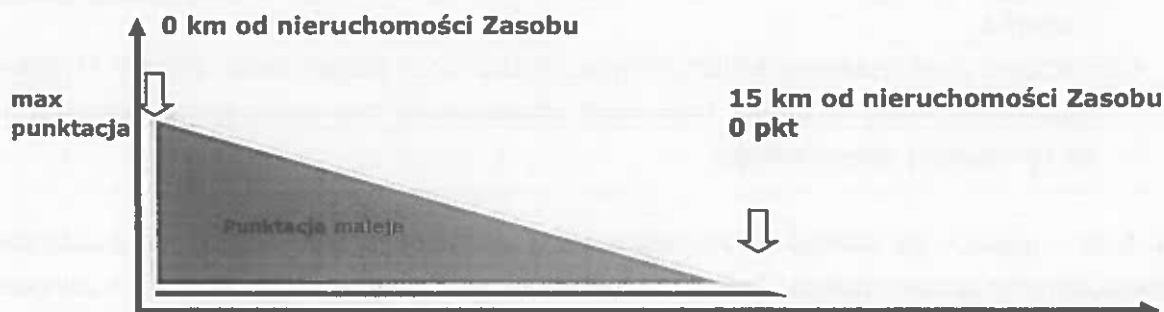
1. odległość gospodarstwa rolnego oferenta od nieruchomości Zasobu,

2. powierzchnia nieruchomości rolnych nabytych lub wydzierżawionych z Zasobu przez oferenta,
3. intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta,
4. wiek oferenta,
5. powierzchnia użytków rolnych, stanowiących dzierżawę i własność oferenta oraz jego małżonka.
6. Dodatkowo poza kryteriami obligatoryjnymi, oddział może przyjąć jedno dowolne kryterium uzgodnione z Radą Społeczną, które może odzwierciedlać inne elementy charakterystyczne dla rolnictwa na danym terenie.

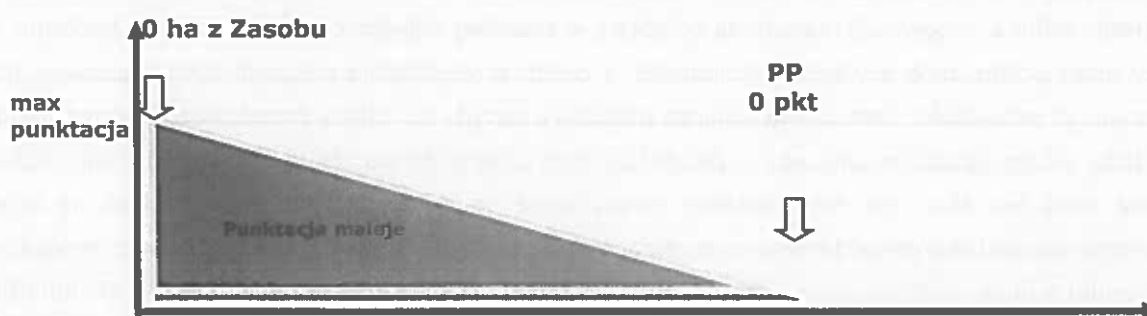
**Ad. 1.** W odniesieniu do zastrzeżeń KRIR dotyczących kryterium „Odległość siedziby gospodarstwa rolnego oferenta od nieruchomości Zasobu”, należy podkreślić, że przepis ustawy mówi o odległości „gospodarstwa rolnego”. Dlatego też przy ocenie tego kryterium brane jest pod uwagę nie tylko położenie gruntów gospodarstwa ale również jego siedziby. Stąd też pomiaru odległości KOWR dokonuje w linii prostej na podstawie mapy cyfrowej, od najbliższej wysuniętej granicy działki wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego oferenta będącej jego własnością lub znajdującej się w użytkowaniu wieczystym lub dzierżawionej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i zgłoszonej co najmniej 12 miesięcy przed datą publikacji ogłoszenia przetargu do ewidencji producentów Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa jako siedziba gospodarstwa, do najbliższej wysuniętej granicy nieruchomości wystawianej do przetargu oraz od najbliższej wysuniętej granicy działki w skład której wchodzi użytki rolne, będącej własnością lub znajdującej się w użytkowaniu wieczystym rolnika lub dzierżawionej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa - od co najmniej 12 miesięcy przed datą publikacji ogłoszenia przetargu i wchodzącej w skład jego gospodarstwa rolnego. Odrębne regulacje w tym zakresie dotyczą rolników którzy w dniu ogłoszenia wykazu nieruchomości Zasobu przeznaczonych do dzierżawy mieli nie więcej niż 40 lat i utworzyli po raz pierwszy gospodarstwo rolne w okresie krótszym niż 12 miesięcy przed datą publikacji ogłoszenia przetargu. Decyzja o wprowadzeniu powyższych regulacji była poprzedzona wieloma analizami przeprowadzonych już przetargów ofertowych jak i wnioskami rolników i przedstawicieli organizacji rolniczych. Należy zauważyć, iż grunty przylegające bezpośrednio do gruntów rolnika, mogły być i często są położone w znacznej odległości od miejsca zamieszkania, co przy innej ocenie tego kryterium, kolidowało z celem powiększania gospodarstwa i poprawy jego rozłogu. W przeszłości środowiska rolnicze podnosiły zarzut, że rolnicy przed przetargiem zmieniali siedzibę swego gospodarstwa, aby w przetargu ofert pisemnych na grunty Zasobu uzyskać większą liczbę punktów. Stąd też wprowadzono ograniczenie co do formy posiadania działki na której znajduje się siedziba gospodarstwa oraz ograniczenie czasowe, aby zapobiec tego typu praktykom. Nie mniej jednak, należy zauważyć, że osoba która nie posiada tytułu prawnego do działki na której znajduje się jej siedziba gospodarstwa, nie może być wykluczona z przetargu, bowiem wymóg taki nie wynika z przepisów ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

Dodatkowo przyjęcie takiego sposobu oceny tego kryterium, ma za zadanie przyspieszenie zmian pokoleniowych na wsi i jednocześnie wspieranie młodych rolników, którzy faktycznie przejęli od rodziców gospodarstwa rolne i prowadzą je jako właściciele. Przypominam ponadto, iż takie rozwiązanie polegające na pomiarze odległości zarówno od gruntów produkcyjnych jak i siedziby

gospodarstwa, na wniosek Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej, funkcjonowało dotychczas na terenie województwa zachodnio-pomorskiego i ze względu na powyższą argumentację jak i pozytywny oddźwięk ze strony rolników indywidualnych, zostało wprowadzone do stosowania na terenie całego kraju.

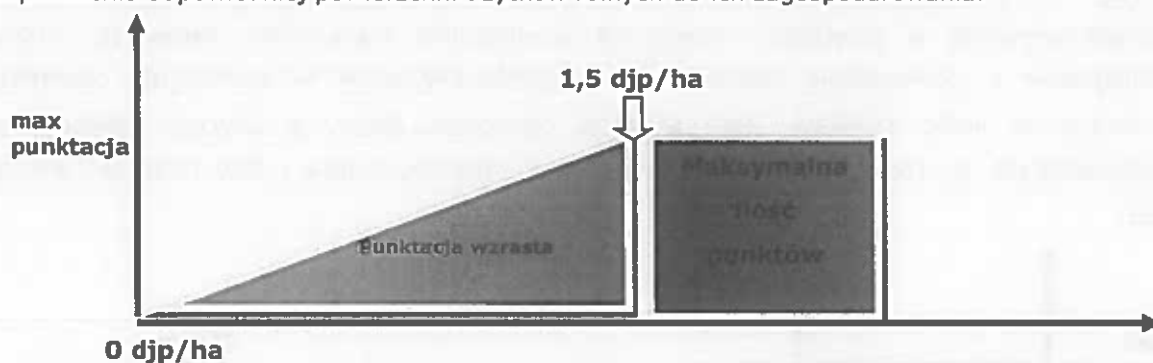


**Ad. 2.** Jeśli zaś chodzi o kolejne stwierdzenie KRIR, iż kryterium „Powierzchnia nieruchomości rolnych nabytych lub wdzierżawionych z Zasobu” jest kryterium zero jedynkowym, należy zauważyć, iż jest ono chybione bowiem tylko oferenci którzy na dzień składania oferty nabyli lub są dzierżawcami gruntów rolnych z Zasobu o łącznej powierzchni równej lub większej niż 3-krotność średniej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w danym województwie (według danych ARiMR za poprzedni rok) – otrzymują zero punktów. Oferenci którzy nie nabyli, ani nie są dzierżawcami gruntów rolnych z Zasobu, otrzymują max. liczbę punktów. Natomiast pozostali uczestnicy przetargu, otrzymują liczbę punktów proporcjonalną do powierzchni podanej w ofercie. Wprowadzenie proponowanych przez KRIR regulacji w efekcie mogłoby prowadzić do preferencji dużych gospodarstw rolnych, które nabyły lub wdzierżawiły znaczną powierzchnię gruntów Zasobu WRSP i marginalizację drobnych gospodarstw co nie koresponduje z celem działania KOWR, który jako instytucja państwowa ma swoimi działaniami zmierzać do poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych i przeciwdziałać nadmiernej koncentracji gruntów rolnych.



**Ad. 3.** W kwestii dotyczącej kryterium „Intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta” należy zauważyć, iż jest to kryterium obligatoryjne, wprowadzone ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585). Ocena dokonywana jest

na podstawie obsady inwentarza żywego w sztukach dużych [Dużych Jednostkach Przeliczeniowych - DJP] w przeliczeniu na 1 ha UR, według średniorocznej obsady za poprzedni rok. Przesunięcie w czasie okresu na który będzie podawany stan pogłowia zwierząt, w stosunku do daty składania oferty, w naszej ocenie znacznie ogranicza możliwości „handlu” produkcją zwierzęcą. Przyznanie dodatkowych punktów rolnikom utrzymującym zwierzęta gospodarskie jest uzasadnione m.in. coraz wyższymi wymogami dotyczącymi magazynowania nawozów naturalnych oraz konieczności zapewnienia odpowiedniej powierzchni użytków rolnych do ich zagospodarowania.



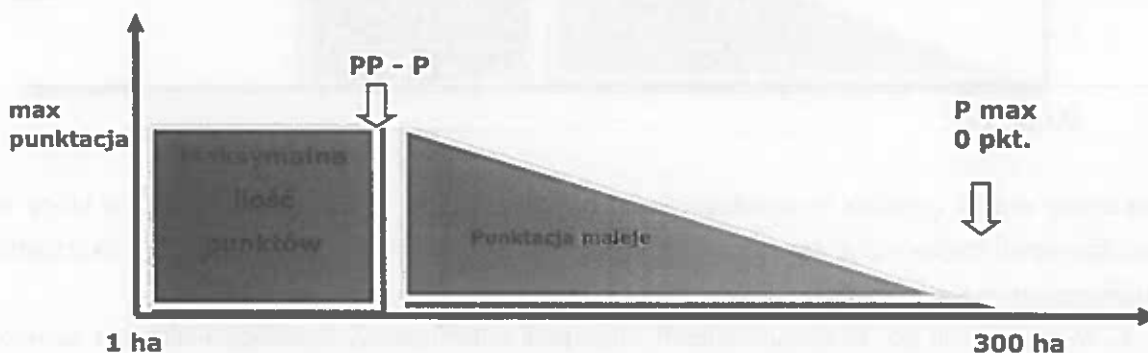
Zwiększenie areалу gruntów w gospodarstwach zajmujących się produkcją zwierzęcą a które nie mają obowiązku budowy płyt obornikowych wpłynie na ograniczenie emisji substancji niekorzystnie oddziałujących na środowisko.

**Ad. 4.** W odniesieniu do „Kryterium wieku” uprzejmie informujemy, iż zasady naliczania punktów za to kryterium zostały przyjęte w wyniku licznych sugestii ze strony środowisk rolniczych, które stały na stanowisku, iż dotychczasowy system zero jedynkowego liczenia punktów jest krzywdzący dla rolników po 40 roku życia. W związku z tym wprowadzono zasadę proporcjonalności liczenia punktów mając jednocześnie na uwadze potrzebę przyspieszenia zmian pokoleniowych na wsi i jednocześnie wspieranie młodych rolników, którzy faktycznie przejęli od rodziców gospodarstwa rolne i prowadzą je jako właściciele. Jednocześnie należy podkreślić, iż do przetargu ograniczonego do rolników indywidualnych może przystąpić osoba fizyczna w każdym wieku o ile posiada status rolnika indywidualnego w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.



**Ad. 5.** Informujemy ponadto, iż kryterium „Powierzchnia użytków rolnych stanowiących dzierżawę, użytkowanie wieczyste i własność rolnika i jego małżonka” wbrew opinii KRIR również nie jest oceniane w sposób zero jedynkowy. Zgodnie z przyjętymi zasadami 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 (trzykrotność średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w gospodarstwie rolnym w danym województwie wg danych ARIMR za poprzedni rok), pomniejszonej o powierzchnię nieruchomości wystawiana do przetargu - P. Oferty, których powierzchnia UR stanowiących dzierżawę, użytkowanie wieczyste i własność rolnika i jego małżonka, mieści się w przedziale powyżej powierzchni preferowanej pomniejszonej o powierzchnię nieruchomości rozdysponowywanej w przetargu i mniej niż powierzchnia maksymalna Pmax (tj. 300ha pomniejszone o powierzchnię nieruchomości rozdysponowywanej w przetargu), otrzymują proporcjonalną liczbę punktów. Zero punktów otrzymują oferty, w których powierzchnia UR stanowiących dzierżawę, użytkowanie wieczyste i własność rolnika i jego małżonka wynosi Pmax.



Jednocześnie należy zauważyć, że przy ocenie tego kryterium „Powierzchnia użytków rolnych, stanowiących dzierżawę, użytkowanie wieczyste i własność rolnika i jego małżonka”, za które można uzyskać max. 25 punktów, KOWR bierze też pod uwagę sumę powierzchni użytków rolnych stanowiących odrębną własność, użytkowanie wieczyste i dzierżawę małżonka rolnika przystępującego do przetargu. Mając ponadto na uwadze, że głównym parametrem tego kryterium jest trzykrotność średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w gospodarstwie rolnym w danym województwie wg danych ARIMR za poprzedni rok trudno się nie zgodzić z twierdzeniem, iż kryterium to uwzględnia specyfikę powierzchniową gospodarstw rolnych na danym terenie.

*Z powodzeniem*

DYREKTOR GENERALNY  
Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa

Witold Strobel

Do wiadomości:

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi  
(dot. GZ.sp.073.589.2017)