



DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

L.Dz.DIR/ 1066/2018

Wrocław, dnia 28.06.2018r.

Pan Wiktor Szmulewicz

Prezes Krajowej Rady Izb Rolniczych

W odpowiedzi na pismo z dnia 20.06.2018r. w sprawie przedstawienia problemów związanych z wydzierżawianiem nieruchomości z Zasobu WRSP przez KOWR Zarząd Dolnośląskiej Izby Rolniczej przedstawia poniżej swoje uwagi:

1. W bardzo wielu przypadkach mija zbyt długi okres czasu od momentu przejęcia gruntów do Zasobu przez KOWR do ogłoszenia przetargów. Przykładem tego mogą być przetargi na grunty w gminie Lubin, obręb Czerniec, co do których umowy dzierżawy wygasły w III kwartale 2017r., a przetargi odbyły się dopiero w kwietniu 2018r. (rozstrzygnięcie przetargu 29 maja). Podobna sytuacja miała miejsce z nieruchomościami na terenie gminy Brzeg Dolny, gdzie przejęto we wrześniu 2017r. od dzierżawcy ok. 148 ha, a przetargi odbyły się dopiero pod koniec kwietnia 2018r. Zdarzają się również sytuacje, kiedy grunty wyłączone od dzierżawców do dnia dzisiejszego nie są rozdysponowane, np. grunty w obrębie Zakrzów, gmina Oława, o pow. ok. 10 ha. Wyłączono je od dzierżawcy w roku 2011 i do dziś leżą one odłogiem, a KOWR nie organizuje na nie przetargów. Rozdysponowanie gruntów przejmowanych od dzierżawców powinno następować natychmiast po podpisaniu protokołu przez dzierżawcę. Zapobiegnie to degradacji gleb podczas ich odłogowania. Zdaniem Zarządu DIR należy również rozważyć, czy dążenie KOWR, aby w każdym przypadku bezwzględnie wyłączać grunty od dzierżawców jest zasadny, szczególnie jeżeli w wielu sytuacjach Oddziały KOWR są niewydolne jeżeli chodzi o organizację przetargów. Może należy rozważyć sytuację by grunty przejmować w ilościach pozwalających na ich rozdysponowanie. Ograniczymy degradację gruntów i zabezpieczymy przychody dla Skarbu Państwa z tytułu czynszów dzierżawnych.

Zdaniem Zarządu DIR powinny zostać opracowane obiektywne, jednolite zasady ustalania rzeczywistego zapotrzebowania na grunty ze strony rolników na danym terenie, które powinno być ściśle skorelowane z wolnym zasobem gruntowym jakim dysponuje KOWR na danym terenie.

2. Zwolnienie z czynszu dzierżawnego na podstawie art. 40 ust 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jest w dalszym ciągu stosowane w sposób incydentalny. W opinii OT we Wrocławiu wiele nieruchomości Zasobu ostatnio wydzierżawionych, tych na które notowane jest największe zainteresowanie rolników, pomimo zapisów w wykazach nieruchomości co do ich obecnego nieużytkowania rolniczego, lub porośnięcia trawą i chwastami, jest w bardzo dobrym stanie użytkowym, nie wymagającym większych nakładów finansowych na zagospodarowanie. Jak wyjaśnia OT o bardzo dobrej przydatności tych gruntów do rolniczego wykorzystania świadczy fakt, że o ich dzierżawę stara się



DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

jednocześnie kilku bądź kilkunastu rolników. Kierownictwo OT zapewniło DIR, że okresowe zwolnienie z czynszu z pewnością będzie stosowane do nieruchomości, które stanowią wieloletnie odłogi, są zachwaszczone i zadrzewione, gdzie rzeczywiście wymagane są znaczne nakłady i wysiłek, aby przywrócić je do rolniczego użytkowania. Niestety deklaracje składane przez Oddział nie znajdują odzwierciedlenia w rzeczywistości i pomimo wieloletniego nieużytkowania gruntów nie stosuje się zwolnienia czynszu. Poniżej podajemy przykłady takich nieruchomości:

- 1) dz. nr 267/23, obręb Kuropatnik, gmina Strzelin, o pow. 5,63 ha (w tym grunty orne, trwałe użytki zielone). Stan zagospodarowania: Działka nieużytkowana rolniczo, porośnięta chwastami i wysoka trawą, występują na niej pojedyncze zadrzewienia i zakrzaczenia; Przetarg 07.06.2018r;
- 2) dz. nr 267/22, obręb Kuropatnik, gmina Strzelin, o pow. 2,54 ha (w tym grunty orne). Stan zagospodarowania: Działka nieużytkowana rolniczo, porośnięta chwastami i wysoka trawą, występują na niej pojedyncze zadrzewienia i zakrzaczenia; Przetarg 07.06.2018r;
- 3) dz. nr 267/20, obręb Kuropatnik, gmina Strzelin, o pow. 1,84 ha (w tym grunty orne, trwałe użytki zielone). Działka na całej powierzchni nieużytkowana. Działka porośnięta jest wysoką trawą i chwastami; Przetarg 07.06.2018r;
- 4) dz. nr 267/6, obręb Kuropatnik, gmina Strzelin, o pow. 1,98 ha (w tym grunty orne, trwałe użytki zielone, rowy). Stan zagospodarowania: Działka nieużytkowana rolniczo, porośnięta chwastami i wysoka trawą; Przetarg 07.06.2018r
- 5) dz. nr 243/1, 243/3, obręb Kuropatnik, gmina Strzelin, o pow. 1,53 ha (w tym grunty orne, trwałe użytki zielone, rowy). Stan zagospodarowania: na całej powierzchni nieużytkowane, porośnięte wysoka trawą i chwastami; Przetarg 07.06.2018r;
- 6) dz. nr 608/10, obręb Kuropatnik, gmina Strzelin, o pow. 1,96 ha (w tym grunty orne). Stan zagospodarowania: na całej powierzchni nieużytkowane, porośnięte wysoka trawą i chwastami; Przetarg 07.06.2018r;
- 7) dz. nr 343/9, obręb Słabocin, gmina Milicz, o pow. 2,4224 ha (w tym grunty orne, trwałe użytki zielone). Stan zagospodarowania: Działka nieużytkowana. Na całej powierzchni porośnięta jest trawą i chwastami; Przetarg 05.06.2018r;
- 8) dz. nr 142/14, obręb Zabardowice, gmina Oława o pow. 22,6466 ha (w tym grunty orne i rowy). Działka nie jest użytkowana rolniczo - ściernisko po zbiorze kukurydzy w 2016r. Działka była w dzierżawie do końca listopada 2016 r. Przetarg 05.06.2018r;
- 9) Dz. nr 47/8, obręb Zabardowice, gmina Oława o pow. 15,8135 ha (w tym grunty orne i nieużytki). Działka nie jest użytkowana rolniczo - ściernisko po zbiorze kukurydzy w 2016 r. Działka była w dzierżawie do końca listopada 2016 r. Przetarg 05.06.2018r.
- 10) dz. nr 47/7, obręb Zabardowice, gmina Oława o pow. 16,4464 ha (w tym grunty orne i nieużytki). Działka nie jest użytkowana rolniczo - ściernisko po zbiorze kukurydzy w 2016 r. Działka była w dzierżawie do końca listopada 2016 r. Przetarg 05.06.2018r;
- 11) dz. nr 47/1, obręb Zabardowice, gmina Oława o pow. 7,6700 ha (w tym grunty orne i nieużytki). Działka nie jest użytkowana rolniczo - ściernisko po zbiorze



DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

kukurydzy w 2016 r. Działka była w dzierżawie do końca listopada 2016r.
Przetarg 05.06.2018r.

3. Do DIR wpływają zastrzeżenia i skargi dotyczące braku w terenie widocznych i trwałych znaków granicznych na gruntach, które KOWR dzielił geodezyjnie na mniejsze działki. W przypadku wcześniej podzielonych geodezyjnie działek KOWR również nie okazuje dzierżawcom granic wydzierżawianej nieruchomości. **Jak informuje rolników KOWR okazanie punktów granicznych może nastąpić na wyłączny koszt dzierżawcy. Takie stanowisko KOWR jest zastanawiające, ponieważ KOWR w ramach podziałów geodezyjnych płaci geodetom również za wskazanie granic nieruchomości w terenie.**
4. Pomimo przyzwolenia Centrali KOWR na zawieranie umów dzierżawy na okres przekraczający 10 lat (jednak nie więcej niż 11 lat), Oddziały KOWR w dalszym ciągu stosują praktyki „skracana okresu” i zawierają umowy dzierżawy do zbiorów roku poprzedzającego 10-letni okres, czyli na okres 9 lat i kilku miesięcy. Uniemożliwia to dzierżawcom ubieganie się o zwolnienie dzierżawionych gruntów z podatku rolnego na podstawie art. 12 ustawy z dnia 15.11.1984r. o podatku rolnym. Jak wyjaśniają Oddziały KOWR zalecenia Centrali w tym zakresie zostały wydane 27.04.2018r. i dopiero w nowo ogłaszanych przetargach będą one stosowane.
5. Rolnicy wskazują, że zdarzają się sytuacje kiedy drogi dojazdowe do pól są przekazywane Lasom Państwowym wraz z lasami, a potem konieczne jest wyznaczanie nowych dróg dojazdowych do gruntów, często biegnących obok przekazanych. Nowo wyznaczone drogi bardzo często nie mają wskazanych granic, a w trakcie użytkowania ich przebieg zacierają się w terenie. KOWR powinien wnikliwiej analizować czy w momencie przekazania dróg do LP nie powinna być ustanowiona służebności drogi koniecznej przechodu i przejazdu do działek które są, albo będą wydzierżawiane rolnikom.
6. W oddziale KOWR we Wrocławiu, wprowadzono zasadę, że zastrzeżenie wynikające z art. 29 ust. 3bd ustawy 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ogranicza się do ogłoszenia przetargowego. W rezultacie dochodzi do sytuacji, kiedy np. w tym samym obrębie geodezyjnym jest ogłoszonych kilka przetargów - kilka ogłoszeń, a w każdym ogłoszeniu przetargowym po kilka nieruchomości. Przetargi odbywają się w odstępach 1-2 dni. W związku z przyjętą w OT we Wrocławiu zasadą ten sam podmiot może wydzierżawić po jednej nieruchomości z każdego ogłoszenia w tym samym obrębie (w rezultacie wydzierżawia kilka nieruchomości w tym samym obrębie). W ocenie DIR tak przyjęta przez OT zasada jest sprzeczna z intencją ustawodawcy, bowiem chodziło o to, aby grunty trafiały do jak największej liczby rolników. Wprowadzenie art. art. 29 ust. 3bd ustawy 19.10.1991r. o gnrSP miało przeciwdziałać nadmiernej koncentracji gruntów i wyrównać szanse na powiększenie niewielkich obszarowo gospodarstw rolnych.

W województwie dolnośląskim aktualnie cały czas trwają przetargi ofert pisemnych na dzierżawę. W naszym województwie rozpoczęły się one bardzo późno, bo dopiero na przełomie kwietnia/maja. Oceny przyjętych kryteriów i ich punktacji będzie można dokonać



DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

po zakończeniu procedur przetargowych (część przetargów ma się odbyć jeszcze w lipcu) i wysłuchaniu uwag rolników w tym zakresie.

Jednocześnie informujemy, że Rada Społeczna działająca przy Dyrektorsze KOWR we Wrocławiu postanowiła pozostawić dotychczasowe brzmienie kryterium nr 6, tj. **„Zameldowanie na pobyt stały na terenie gminy, w której położona jest nieruchomość przeznaczona do przetargu - liczba punktów 10”**. W zakresie tego kryterium punkty są przyznawane na zasadzie „spełnia wymóg” - otrzymuje max liczbę punktów, „nie spełnia wymogu” - otrzymuje zero (0) pkt. Członkowie Rady zdecydowali, by powrócić do dyskusji w zakresie stosowania kryterium nr 6 i jego brzmienia po okresie 3 miesięcy, w szczególności po ustaleniu skutków stosowania kryterium 6.

Oceny czy przyjęcie 6 kryterium w takim brzmieniu jest zadowalające Zarząd DIR będzie mógł dokonać po zakończeniu wciąż trwających w naszym regionie przetargów ofertowych.

PREZES IZBY
Leszek Grala
Leszek Grala