

**INFORMACJA DOTYCZĄCA PRZETARGÓW OGRANICZONYCH OFERT PISEMNYCH
NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W OBREBACH WARGOWO,
URBANIE, ŻUKOWO, GÓRKA, OBJEZIERZE, GM. OBORNIKI,
PRZEPROWADZONYCH W DNIU 03.07.2018 r. (OTWARCIE OFERT)**

Nieruchomości będące przedmiotem przetargów pochodzą ze zlikwidowanego PGR Objezierze. Od 27.04.1993 r, znajdowały się w umowie dzierżawy nr 48/R/D/93 zawartej z Przedsiębiorstwem Rolnym „Terra-Bovis” Sp. z o.o. Pierwotnie ww. umową objętych było 1.333,83 ha. Znaczna część gruntów zgodnie z ówczesnie obowiązującymi przepisami została sprzedana spadkobiercom byłych właścicieli, część nieruchomości została wyłączona do odrębnego rozdisponowania (np. Folwark Wargowo), a także grunty wyłączano na cele mieszkaniowe.

Ostatecznie z wygaśnięciem z dniem 31.10.2017 r. umowy dzierżawy do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w dniach 6-7.11.2017 r. przejęto łącznie 583,1334 ha, w tym trzy obiekty zabudowane (Ferma Górka, Obiekt Rolny Objezierze, Ferma Objezierze). Całość odebranych gruntów została przeznaczona do przetargów ograniczonych ofert pisemnych na dzierżawę dla rolników indywidualnych z gminy Oborniki oraz gmin graniczących z tą gminą. **Należy podkreślić, że są to grunty, które od lat nie były dostępne dla indywidualnych gospodarstw rolnych, ponieważ najpierw użytkowane były przez PGR, a następnie wydzierżawione zostały Spółce.**

Po przejęciu do ZWRSP przedmiotowych nieruchomości KOWR musiał dokonać restrukturyzacji tak olbrzymiego areалу, przede wszystkim należało podjąć działania mające na celu wygospodarowanie jak największej liczby przetargów (działek), tak aby jak najwięcej rolników mogło powiększyć swoje gospodarstwa rodzinne. Jednocześnie racjonalnych działań wymagało zagospodarowanie trzech obiektów zabudowanych, gdzie znajduje się stosunkowo dużo budynków. Działki, które znacznie odbiegały od średniej wojewódzkiej powierzchni gospodarstwa rolnego w 2017 r. (13,56 ha) zostały podzielone na mniejsze, tak aby odpowiadały realnej strukturze gospodarstw rolnych na terenie gminy Oborniki i gmin ościennych. Dokonanie restrukturyzacji i podziałów tak znacznego areálu i obiektów zabudowanych jest czasochłonne i pracochłonne, podziały muszą być dokonane z uwzględnieniem wielu czynników, w tym dostępu do dróg, przeszkód naturalnych (np. rowy śródpolne), a także odpowiadać wymaganiom dzisiejszych maszyn rolniczych, tj. zachowanie odpowiednich odległości, kształtów i wymiarów działek. Ponadto przeprowadzona restrukturyzacja gruntów o dużej powierzchni wymagała konsultacji z Radą Społeczną działająca przy tutaj Oddziale. Ostatecznie liczbę przetargów ustalono na 41 pozycji, tak aby jak najwięcej rolników mogło powiększyć swoje gospodarstwo.

Formalne wdrożenie procedury wydzierżawiania przedmiotowych nieruchomości nastąpiło niezwłocznie po ukazaniu się Zarządzenia nr 28/2018/Z Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 22.02.2018 r., które zawiera wytyczne niezbędne do przeprowadzenia przetargów na dzierżawę nieruchomości rolnych ZWRSP.

W związku z powyższym w dniu 07.03.2018 r. ukazał się wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy, a następnie po ustaleniu procedury i zapisów ogłoszenia, w dniu 18.04.2018 r. ukazało się ogłoszenie o przetargach ograniczonych ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości położonych w obrębach Wargowo, Urbanie, Żukowo, Górka, Objezierze, gmina Oborniki. Ogłoszenie zawiera 41 pozycji przetargowych. Należy podkreślić, że zgodnie z ogłoszeniem jeden rolnik może wygrać tylko jeden przetarg z tych podanych w ogłoszeniu. **W praktyce oznacza to, że 41 rolników będzie mogło powiększyć swoje gospodarstwa rodzinne.**

Otwarcie ofert zostało zaplanowane na 03.07.2018 r. Długość okresu od ogłoszenia przetargu do dnia otwarcia ofert wynika tylko i wyłącznie z ilości ogłoszonych przetargów, spodziewanej ilości chętnych osób, a także rozplanowania w czasie terminów składania dokumentów przez rolników, tak aby mogli oni bez problemu skompletować wymaganą dokumentację.

Nadmieniamy, że po ogłoszeniu przetargu rolnicy najpierw składają dokumenty potwierdzające posiadanie statusu rolnika indywidualnego zgodnie z przepisami o kształtowaniu ustroju rolnego. Część tych dokumentów wymaga odpowiedniego poświadczenia przez właściwego burmistrza, wójta lub prezydenta miasta, a np. zaświadczenie o zameldowaniu należy uzyskać od właściwego miejscowo urzędu. Należy zatem zapewnić rolnikom odpowiednią ilość czasu na bezproblemowe uzyskanie przedmiotowych dokumentów (większość rolników udaje się do tego samego, jednego urzędu). Ponadto ogłoszenie musi być publikowane odpowiednią ilość czasu, tak aby każdy zainteresowany miał możliwość pozyskania informacji o przetargach oraz zapoznania się z ich warunkami.

Po pierwszym etapie, tzw. „kwalifikacjach” do dnia 15.05.2018 r. do Oddziału KOWR na 41 przetargów wpłynęło łącznie 812 kopert zawierających dokumenty potwierdzające status rolnika indywidualnego. Daje to średnio 20 osób chętnych na jeden przetarg. Wszystkie złożone przez rolników dokumenty wymagały dokładnej analizy, aby wszystkie osoby zakwalifikowane do uczestniczenia w przetargach spełniały definicje rolnika indywidualnego. Po tym etapie w dniu 28.05.2018 r. wywieszane zostały listy zawierające nazwiska osób zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargach, osób niezakwalifikowanych oraz osób, które zobowiązane zostały do uzupełnienia swoich dokumentów, na co wyznaczony został czas do dnia 07.06.2018 r., tak aby każdy zainteresowany rolnik zdążył uzyskać brakujące zaświadczenia. Po ponownej analizie dokumentów, w dniu 15.06.2018 r. Oddział podał do wiadomości ostateczne listy osób

zakwalifikowanych i niezakwalifikowanych do przetargów. Następnie zakwalifikowani rolnicy przystąpili do kompletowania dokumentacji niezbędnej do złożenia ofert na przetarg. Długość tego okresu również podyktowana jest koniecznością zapewnienia wszystkim zainteresowanym możliwości pozyskania wszystkich wymaganych dokumentów, np. wypisów z rejestru gruntów, zaświadczeń z ARiMR itp. Ostatecznie na przedmiotowe przetargi wpłynęło 414 ofert. Przed otwarciem przetargu Oddział odstąpił od przeprowadzenia przetargu nr 1, ze względu na wskazania Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków związane z zakazem prac polowych na działce, gdzie znajdują się stanowiska archeologiczne. KOWR wystąpił do WWKZ o zmianę stanowiska i prowadzone są rozmowy w tej sprawie.

Niezwłocznie po otwarciu przetargu komisja przetargowa przystąpiła do analizy złożonych ofert. Komisja przeanalizowała wszystkie oferty pod względem merytorycznym i formalnym – 12 ofert zostało odrzuconych, powiadomiono pisemnie oferentów oraz zwrócono wadium.

Następnie komisja wezwała do wyjaśnień 32 oferentów, w celu przyspieszenia procedury większość oferentów została wezwana telefonicznie. Ze względu na stopień skomplikowania sprawy część oferentów została wezwana do wyjaśnień pisemnie – w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Wszystkie wzywane osoby złożyły stosowane wyjaśnienia w ciągu ok. 5-6 kolejnych dni.

Wszystkie złożone i nieodrzucone oferty wymagają m.in. policzenia odległości od miejsca zameldowania do działki wystawianej do przetargu oraz od działki wchodzącej w skład gospodarstwa rolnika (wskazanej przez rolnika) do działki wystawianej do przetargu, co razem daje 804 pomiary. Pomiary muszą być bardzo precyzyjne, wykonane na mapie cyfrowej, każdy pomiar jest dokumentowany poprzez wydruk mapki z naniesionym pomiarem.

Wszystkie wymagane i punktowane dane (kryteria) komisja musi sprawdzić, a następnie wprowadzić w tabelę (program), które wyliczają ilość punktów uzyskanych przez każdego rolnika.

Następnie z każdego przetargu spisywany jest szczegółowy protokół z jego przebiegu. Moment podpisania protokołów przez Dyrektora Oddziału uznaje się za moment rozstrzygnięcia przetargów. Niezwłocznie po podpisaniu protokołów przez Dyrektora komisja sporządza pisma informujące do wszystkich oferentów biorących udział w przetargach. Oferenci, którzy nie wygrali żadnego przetargu otrzymają taką informację, a kandydaci na dzierżawców otrzymają informację o wygranej wraz ze spisem informacji oraz dokumentów, które należy przedłożyć do zawarcia umowy dzierżawy (dokumentacja dot. kondycji finansowej, m.in. oświadczenia majątkowe, zaświadczenia o niezgalaniu w płatnościach publiczno-prawnych, informacje dotyczące danych do zawarcia umowy, dane z dowodu oferenta i ewentualnie małżonki).

Na chwile obecną, tj. **na dzień 05.09.2018 r. rozstrzygnięto 8 przetargów łącznie na 137,5667 ha (Wargowo, Urbanie i część Żukowa)** i wczoraj wysłane zostały pisma do ich uczestników, z przebiegu **pozostałych 32 przetargów, łącznie na 434,1776 ha**, sporządzono protokoły (część Żukowa, Górka, Objezierze), które zostaną przedstawione Dyrektorowi Oddziału do podpisu i po ich rozstrzygnięciu oraz sporządzeniu pism do oferentów, o wynikach przetargów zawiadomieni zostaną ich uczestnicy. **W związku z powyższym, w najbliższych dniach rolnicy mogą spodziewać się otrzymania informacji o wynikach wszystkich 40 przetargów.**

Podkreślamy, że rolnicy zwracający się z zapytaniami do Oddziału są na bieżąco informowani o etapie prac komisji oraz o przewidywanym terminie rozstrzygnięcia przetargów, a komisja dokłada wszelkich starań, aby maksymalnie skrócić czas potrzebny do rozstrzygnięcia przetargów, przy jednoczesnym zachowaniu należytej staranności niezbędnej przy rozpatrywaniu złożonych przez rolników ofert.

Nadmieniamy, że przedmiotowe przetargi obejmują największy areał gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przeznaczonych do rozdysponowania w formie dzierżawy dla rolników indywidualnych od 1993 roku na terenie gminy Oborniki.

Poznań, 05.09.2018 r.


złca Dyrektora
Michał Zieliński