

Tysiące hektarów zostaną rozdrobione na małe działki

KOWR szykuje się do podziału gospodarstw

Ponad 74 tys. ha gruntów ma wrócić do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 2023-2024. Chodzi o ziemię, której dotychczasowi dzierżawcy zostaną pozbawieni, ponieważ nie zgodzili się na wyłączenie tzw. trzydziestek.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli dzierżawca w 2012 r. nie wyraził zgody na wyłączenie 30 proc. gruntów, po zakończeniu wieloletniej umowy nie może liczyć na przedłużenie dzierżawy. Problem w skali kraju dotyczy kilkudziesięciu dużych gospodarstw towarowych, które najczęściej ze względów ekonomicznych (zaciągnięte kredyty) i prawnych (np. pozwolenia zintegrowane) nie mogły zgodzić się na „wrywanie” często przypadkowo wskazywanych przez ANR gruntów. – *Sytuacja jest krytyczna, ponieważ wiele podmiotów, które po odebraniu ziemi będą de facto skazane na likwidację, prowadzi intensywną produkcję zwierzęcą* – mówi Mariusz Olejnik, p.o. prezesa zarządu Federacji Związków Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli

Rolnych. – *Zagrożonych jest wiele miejsc pracy, często na obszarach popegeerowskich, gdzie o stabilne zatrudnienie jest bardzo trudno* – ostrzega.

Przetarg ograniczony

Żeby dowiedzieć się, jakie plany wobec gruntów wracających do Zasobu ma KOWR, Krajowa Rada Izb Rolniczych wysłała stosowne zapytanie do dyrektora generalnej Małgorzaty Gośniowskiej-Koli. W odpowiedzi na wniosek KRIR, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wyjaśnił, że nieruchomości rolne powracające z wygasających umów dzierżawy, w pierwszej kolejności będą zagospodarowane na powiększenie gospodarstw rodzinnych. To oznacza, że większe działki zostaną podzielo-

ne na wiele mniejszych, aby zaspokoić „głód ziemi”, który – w ocenie urzędników występuje na terenie niemal całej Polski. „Wydzierżawianie następuje w drodze przetargów ograniczonych wyłącznie dla rolników indywidualnych w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzających powiększyć swoje gospodarstwa rodzinne, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą” – stwierdził KOWR.

Kluczowy zwarty rozłóg

Z odpowiedzi udzielonej KRIR wynika, że Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa przygotowując nieruchomości rolne do wydzierżawienia



Z danych KOWR wynika, że w 2023 r. do Zasobu wróci 37,6 tys. ha, a w 2024 r. będzie to 36,7 tys. ha

Według stanu na 30 czerwca br. w ogólnej powierzchni gruntów Zasobu WRSP nadal pozostawało do rozdysponowania 164,6 tys. ha. Skąd więc pilna potrzeba pozyskiwania dodatkowych hektarów? KOWR odpowiada, że dokonana w oddziałach terenowych szacunkowa ocena przydatności tych gruntów wskazała, że znaczna część z nich (ok. 71 proc.) może być sprzedana lub wdzierżawiona na cele związane z produkcją rolną, z tym że większość gruntów cechuje „niska przydatność rolnicza oraz znaczne rozdrobnienie”. Kolejne hektary (ok. 17 proc.) określono jako „kwalifikujące się do wykorzystania w celach nierolniczych” – zwłaszcza pod zalesienia i budownictwo, a także na cele rekreacji i związane z ochroną przyrody. Dla pozostałych gruntów (ok. 12 proc.) nie zdefiniowano możliwych kierunków ewentualnego wykorzystania. Ocenia się, że znaczna część tych gruntów charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem oraz innymi niekorzystnymi cechami (np. nieuregulowane stosunki wodne, zakamienione, położone na skarpach, urwiskach itp.)

i dokonując przeglądu gruntów oraz obiektów budowlanych bierze pod uwagę „przede wszystkim utworzenie takich jednostek gospodarczych, których wielkość, rozłóg i stan obiektów budowlanych, umożliwiają dzierżawcy prowadzenie racjonalnej działalności gospodarczej albo będą przeznaczone na powiększenie gospodarstw rodzinnych”. „Konfigurując przedmiot przetargu KOWR dąży do tego, aby nieruchomości rolne przeznaczone do wdzierżawiania w drodze przetargu ograniczonego dla rolników indywidualnych, stanowiła zwarty rozłóg” – napisano.

Zwrócono uwagę, że cały proces jest transparentny, ponieważ podlega opiniowaniu przez rady społeczne działające przy wszystkich oddzia-

łach terenowych KOWR. „Zatem, przygotowanie nieruchomości do dzierżawy odbywa się na podstawie stosownej dokumentacji geodezyjno-prawnej i ustaleń z dokonanej lustracji nieruchomości. Sprawdzeniu podlega zgodność danych w ewidencji gruntów ze stanem faktycznym na gruncie, w tym m.in. w zakresie wykorzystania użytków i nieużytków, czy też w uzasadnionych sytuacjach ustalenia przebiegu granic działek” – podkreślił KOWR. „Co do zasady, dzierżawę części działek ewidencyjnych traktuje się jako sytuację wyjątkową i rozwiązanie tymczasowe do czasu przeprowadzenia faktycznego podziału przez uprawnione osoby i może dotyczyć umów krótkoterminowych do dwóch lat zawieranych na

czas przygotowania nieruchomości do docelowego rozdysponowania” – stwierdzono.

Minimum na 10 lat

Urzednicy przyznają, że maksymalna powierzchnia nieruchomości rolnej przeznaczonej do dzierżawy, co do zasady, nie powinna przekraczać 150 proc. średniej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie w danym województwie. „Zgodnie z ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, umowy dzierżawy zawierane są na czas oznaczony. Długość okresu dzierżawy zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości, możliwości udziału dzierżawcy w programach finansowanych lub współfinansowanych ze środków pomocowych. Okres dzierżawy nieruchomości rolnych co do zasady powinien wynosić 10 lat z uwzględnieniem terminów agrotechnicznych, chyba że z cech nieruchomości wynika potencjalnie nierolny jej charakter, w takim przypadku okres dzierżawy jest odpowiednio krótszy” – czytamy w odpowiedzi KOWR.

Szybka wyprowadzka?

Przy tej okazji wspomniano o możliwości tworzenia (za zgodą ministra rolnictwa) OPR-ów, czyli ośrodków produkcji rolnej (dotyczy nieruchomości powyżej 50 ha). W ubiegłym roku przeprowadzono trzy pilotażowe przetargi na OPR-y w Wielkopolsce, które zakończyły się bardzo dyskusyjnymi rozstrzygnięciami. Prawdę mówiąc – zwyciężyły pieniądze, a nie jakkolwiek wizja rozwoju rolnictwa (kluczowa okazała się wylicytowana wysokość czynszu dzierżawnego). Jak bardzo krótkowzroczne jest takie podejście, możemy przekonać się obecnie. Pomimo jasno określonych wymagań dla nowych dzierżawców w OPR-ach nie została odtworzona produkcja zwierzęca w wymaganej wielkości, a także nie zostało zatrudnionych tylu pracowników, ilu powinno. Z naszych informacji wynika, że przynajmniej w jednym przypadku urzędnicy poznańskiego KOWR szykują się do wypowiedzenia umowy dzierżawy i nowego przetargu. Zapytaliśmy o to w centrali KOWR, jednak do czasu zamknięcia tego numeru „Przedsiębiorcy Rolnego” nie uzyskaliśmy odpowiedzi. ▮

Krzysztof Zacharuk

Powierzchnia gruntów dotycząca umów dzierżawy, dla których odrzucono zaproponowane warunki w zakresie wyłączeń tzw. trzydziestek

Województwo	2023 r.	2024 r.	Razem (ha)
dolnośląskie	1 583	17 027	18 610
kujawsko-pomorskie	1 041	649	1 691
łódzkie	474	1 007	1 481
opolskie	11 433	3 308	14 741
pomorskie	1 495	2 648	4 143
śląskie	2 481	–	2 481
warmińsko-mazurskie	2 533	4 906	7 439
wielkopolskie	12 094	3 738	15 832
zachodniopomorskie	4 502	3 438	7 940
Razem	37 636	36 721	74 357

Źródło: KOWR