

Podczas przetargów zostały przekroczone granice zdrowego rozsądku

Horrendalnie wysokie czynsze

Ośrodki produkcji rolniczej, które w zamyśle twórców zmiany ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw z 26 kwietnia 2019 r. miały uratować część dużych gospodarstw towarowych, które z różnych względów nie wyłączyły 30 procent dzierżawionych gruntów, okazują się fikcją.

Wszystko za sprawą rozstrzygnięć pierwszych trzech przetargów, które odbyły się we wrześniu i październiku w Wielkopolsce. Od początku podkreślano, że procedura ma charakter pilotażowy i od audytu wyników będzie uzależnione dalsze tworzenie ośrodków na terenie kraju. Niestety, praktyka pokazała, że żmudna procedura poprzedzająca przetarg nieograniczony (na utworzenie ośrodka produkcji rolniczej zgodę musi wydać minister rolnictwa) nie jest właściwa. Dzierżawcy wytykają, że restrukturyzacje gospodarstw są nieracjonalne, a całość jest prowadzona dosyć chaotycznie. Tym samym już na starcie torpedowane jest główne założenie dotyczące OPR-ów, a więc samowystarczalności i kompletności nowego gospodarstwa, co w przypadku hodowli zwierzęcej ma kluczowe znaczenie.

Zdaniem rolników, obowiązuje zbyt krótki czas od ostatecznej decyzji KOWR do momentu przetargu. Uwagi są także do treści niezwykle jednostronnych porozumień między KOWR a obecnym dzierżawcą, dotyczących zabezpieczeń finansowych i rzeczowych. – *Idea OPR miało być wyjście naprzeciw obecnym dzierżawcom w celu kontynuowania ich działalności, natomiast forma przetargu nieograniczonego spowodowała, że wszystko sprowadza się do pieniędzy, często kompletnie nieracjonalnych* – tłumaczy Hubert Kulesza, prezes Związku Pracodawców Rolnych w Poznaniu. Kulesza wytyka także, że mimo iż w dokumentach przetargowych jest wyraźnie zaznaczone prowadzenie hodowli zwierzęcej, to brakuje zapisów egzekwujących spełnienie tego wymogu. Prawdziwym kuriozum



W dokumentach przetargowych znalazły się zapisy mówiące o utrzymaniu określonego zatrudnienia w gospodarstwach i wznowieniu hodowli zwierzęcej

jest wymóg tego, aby dotychczasowy dzierżawca pozbył się w bardzo krótkim czasie zwierząt i sprzętu, co powoduje ogromną destabilizację. Poza tym KOWR nie przejmuje wszystkich umów współpracujących z przedmiotem dzierżawy. W jednym z przypadków przejął prąd i wodę, a np. inne wieloletnie umowy nie zostały zaakceptowane. Warto pamiętać również, że od momentu przejścia obiektu przez KOWR do wydania przyszłemu dzierżawcy to Skarb Państwa ponosi koszty związane z zabezpieczeniem gospodarstwa.

Walka do upadłego

Były minister rolnictwa Jan K. Ardanowski, który od samego początku pilotował tworzenie przepisów umożliwiających powoływanie do życia ośrodków produkcji rolniczej, wielokrotnie powtarzał, że jest to odpowiedź na postulaty środowiska dzierżawców, które domagało się

stworzenia alternatywy dla podmiotów, które nie dokonały wyłączeń tzw. trzydziestek. Ardanowski mówił, że OPR-y to unikatowa szansa dla gospodarstw, które prowadzą produkcję zwierzęcą i chcą ją kontynuować. W rzeczywistości okazało się, że o wszystkim decyduje wielkość wylicytowanego czynszu, a nie kondycja finansowa czy wieloletnie doświadczenie dzierżawcy (żadnego z trzech przetargów nie wygrał dotychczasowy dzierżawca).

- W przypadku pierwszego przetargu (OPR Dąbki, gm. Wyrzysk) chodziło o powierzchnię 274 ha, w tym 227 ha użytków rolnych. Obok hodowli koni i zwierząt jeleniowatych (daniele, muflony), gospodarstwo prowadzone przez prywatną osobę służyło ze szkółkarstwa na bardzo wysokim poziomie. Czynsz wywoławczy wynosił 1777 dt, a ostatecznie wylicytowano aż 7000 dt. Przetarg nieograniczony odbył się 28 września i uczestniczyło w nim

5 podmiotów. Z naszych informacji wynika, że zwycięzca przetargu może mieć poważne problemy finansowe, które mogą rzutować na dalsze funkcjonowanie gospodarstwa. Chociaż przejęcie majątku przez nowego dzierżawcę nastąpiło 31 października, przez miesiąc nic się tam nie działo.

• Drugi z przetargów (OPR Stara Dąbrowa, gm. Wolsztyn) zakończył się kosmicznym czynszem 11 000 dt, podczas gdy czynsz wywoławczy określono na poziomie 2870 dt. Rywalizację przegrała gospodarująca tam od 26 lat spółka, która hodowała trzodę chlewną (4500 sztuk). Przetarg nieograniczony odbył się 6 października i uczestniczyło w nim 13 podmiotów. Nowy dzierżawca ma pół roku na odtworzenie produkcji trzody chlewnej. W dokumentach przetargowych czytamy, że dzierżawca OPR Stara Dąbrowa jest dodatkowo zobowiązany m.in. do zatrudnienia wyłącznie w celu związanym z prowadzeniem działalności ośrodka minimalnej liczby 8 osób i to w terminie nie późniejszym niż 6 miesięcy od daty zawarcia umowy i utrzymania takiego poziomu zatrudnienia przez cały okres trwania umowy dzierżawy pod rygorem jej rozwiązania w przypadku nie wywiązania się z zobowiązań.

• Trzeci z przetargów (OPR Grąblewo, gm. Grodzisk Wielkopolski) dotyczył 310 ha dzierżawionych przez spółdzielnię produkcyjną zajmującą się hodowlą bydła (350 sztuk). Przetarg nieograniczony odbył się 29 października i uczestniczyło w nim 5 podmiotów. Czynsz wywoławczy wynosił 2414 dt, a licytację zakończono na poziomie 7000 dt. Likwidacja dotychczasowej hodowli bydła ma nastąpić do 31 stycznia 2021 r. Nowy dzierżawca ma pół roku na odtworzenie hodowli (jest to zapisane w ogłoszeniu o przetargu).

Nieracjonalne decyzje

Byli dzierżawcy zwracają uwagę, że KOWR działa nieracjonalnie, ponieważ z jednej strony likwi-

duje się hodowlę zwierzęcą, aby za chwilę nowy dzierżawca do niej powrócił. – *Przecież można było zaproponować dotychczasowemu dzierżawcy nowy, wyższy czynsz. Jeżeli by się na to nie zgodził, wtedy rusza przetarg i cała reszta procedury* – podkreśla Hubert Kulesza i dodaje, że ma obawy, w jaki sposób KOWR wyegzekwuje od nowych dzierżawców powrót do hodowli. – *Może okazać się, że jest to niewykonalne i co wtedy?* – dopytuje.

Sebastian Pieńkowski, zastępca dyrektora generalnego KOWR, w rozmowie z nami zapewnił, że określone zobowiązania będą egzekwowane z całą stanowczością. – *Jeżeli coś jest zapisane, to musi być respektowane. Nie ma innego wyjścia* – podkreślił. Czy KOWR jest zadowolony z wyników trzech pierwszych przetargów? Dyrektor Pieńkowski wyjaśnił, że trudno mówić o zadowoleniu, a raczej normalnej procedurze, z którą urzędnicy KOWR mają na co dzień do czynienia. – *Ktoś wygrał i ktoś przegrał, nic niezwykłego* – zauważył – *Ci, którzy zgodnie z intencją ustawy mieli dostać szansę, dostali ją. Pokazaliśmy, że każdy ma równe prawo do startu i skorzystania z oferty dzierżawy. Teraz czekamy na dokończenie procesu przejścia gospodarstw z jednych rąk w drugie i realizację zobowiązań. Liczymy, że odbędzie się to bez większych problemów. Ufam, że wszystkie procedury, które stworzyliśmy, sprawdzą się nie tylko w teorii, ale również w praktyce* – tłumaczył Sebastian Pieńkowski. Zapewnił, że KOWR ma w planach tworzenie kolejnych ośrodków produkcji rolniczej. Pojawiają się wnioski w tej sprawie, jednak zanim procedura ruszy na dobre w nowych gospodarstwach, odbędzie się dogłębna analiza efektów przetargów pilotażowych. – *Przeanalizujemy wszystkie przypadki bardzo dokładnie i postaramy się wyciągnąć wnioski. Jeżeli coś będzie wymagało poprawy z naszej strony, to na pewno tak się stanie. Nam również zależy, aby OPR-y funkcjonowały sprawnie,*

a czynsze dzierżawne były płacone w terminie – zapewnił zastępca dyrektora KOWR.

Do naszej redakcji dotarły jednak niepokojące informacje o tym, że dyrektorzy oddziałów terenowych KOWR niezbyt przychylnie patrzą na nowe ośrodki i odmawiają rozpoczęcia stosownej procedury. Czy sprawą zainteresuje się centrala KOWR? Sebastian Pieńkowski zadeklarował, że każdy sygnał od rolników sprawdzi i jeżeli w danej lokalizacji OPR będzie mógł powstać, tak się stanie. – *Mogę zachęcić do tego, aby pisząc odpowiedni wniosek, dzierżawcy kierowali korespondencję nie tylko do oddziału, ale również do wiadomości centrali w Warszawie. Wtedy będziemy mogli monitorować sprawę na bieżąco* – wyjaśnił dyrektor Pieńkowski. – *Każda decyzja dyrektora oddziału terenowego musi być merytoryczna i tutaj nie ma miejsca na dowolność* – zauważył. Co z horrendalnie wysokimi czynszami, które wylicytowano? – *Ten fakt nie uszedł naszej uwadze, ale nie mamy na to wpływu* – przyznał urzędnik i wyjaśnił, że ma obawy, iż nastąpiło przelicytowanie, które może mieć negatywne konsekwencje w dalszej perspektywie czasu. – *My musimy postępować zgodnie z literą prawa i nie mamy możliwości ustanowienia górnej granicy czynszu. Zawsze wychodzimy z założenia, że w przetargu startują rozsądni i odpowiedzialni ludzie, którzy potrafią liczyć. Jeżeli ktoś nie będzie płacił czynszu, to po prostu otrzyma stosowne wezwanie do zapłaty. Wpłacone zabezpieczenia idą na poczet czynszu i zaczyna się procedura odbierania gospodarstwa, a w razie potrzeby korzystamy także z pomocy komornika* – zaznaczył Pieńkowski. Dodał, że tworząc prawo, nikt nie myślał o tym, że jedna ze stron może działać nieracjonalnie. – *Istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przynajmniej jednym przypadku znaleźliśmy się w takiej sytuacji. Żadne prawo nie uchroni nas przed brakiem racjonalności* – zauważył. ■

Krzysztof Zacharuk