



# „Nie rozumiemy logiki działania KOWR”

WYWIAD

ROZMAWIAŁ: KAROL BUJOCZEK

**P**anie prezesie, Federacja reprezentuje dziś duże gospodarstwa. Ilu rzeczywistych członków jest obecnie w związkach tworzących Federację?

**M.O.:** Ponad 1000 producentów rolnych skupionych jest w związkach należących do Federacji.

**Związki dzierżawców nie wszędzie są jednakowo silne. W których regionach rola związków dzierżawców zdecydowanie osłabła, a gdzie są te najsilniejsze?**

**M.O.:** Każdy region jest silny na swój sposób. Przykładowo w województwie, które reprezentuję, mimo że jest mały związek, to jego członkowie są jednymi z lepszych przedsiębiorców w kraju. Na Dolnym Śląsku członkowie związku gospodarują na największym areale, zaś w Wielkopolsce przy dużym głodzie ziemi i zapotrzebowaniu na grunty, kompromis między dzierżawcami i rolnikami jest wyjątkowo trudny.

**Jeszcze kilkanaście lat temu to problemy na styku dzierżawcy – Agencja jednoczyły to środowisko. W międzyczasie wielu dzierżawców stało się właścicielami gruntów i są już mniej zainteresowani współpracą w ramach związku. Dlaczego tak się dzieje?**

**M.O.:** W woj. opolskim nie widać tego, bo potrafiliśmy się zorganizować gospodarczo. Mamy Spółdzielnię Grup Polski Rzepaki i Zboża, a członkami są zarówno właściciele, jak i dzierżawcy. Są też z nami mniejsi okoliczni rolnicy. Chodzi o to, by być poważniejszym partnerem na rynku. Nam się to udało. W innych województwach organizacje zajmują się głównie sprawami związanymi z KOWR, a mniej integrują się gospodarczo. To się często wiąże z tym, że jeśli dzierżawca ma 1500 ha i wielu rolników wokół jest

Mariusz Olejnik, p.o. prezesa Federacji Związków Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych o relacji z KOWR oraz sytuacji dzierżawców w Polsce.



**MARIUSZ OLEJNIK**  
p.o. prezesa FZPDiWR

zainteresowanych powiększeniem arealu, to dzierżawca może mieć problemy z przedłużaniem dzierżaw. Moim zdaniem zmiana z 2018 roku, która tylko z powodu zainteresowania gruntami przez okolicznych rolników może być powodem nieprzedłużenia dzierżawy, jest niekonstytucyjna. W tym momencie nie ma różnicy między tymi dzierżawcami, którzy wyłączyli 30% gruntów na

rzecz innych rolników, a tymi, którzy nie wyłączyli gruntów. Jest to wielka niesprawiedliwość. Dzierżawcy, którzy wyłączyli 30% gruntów, powinni mieć możliwość dzierżawy na 8–10 lat. Dzisiejsze prawo tego nie gwarantuje, wręcz przeciwnie.

**Na początku lat 90. Agencja przejęła do Zasobu Skarbu Państwa ok. 4,5 mln ha.**

**Obecnie w zasobach KOWR, następcy Agencji Nieruchomości Rolnych, a wcześniej Agencji Własności Rolnych Skarbu Państwa, jest 1,4 mln ha. Reszta została trwale zagospodarowana, czyli sprzedana. Ile dziś jest dzierżawców, członków wazszych związków, którzy prowadzą większe gospodarstwa, a nie mogli ich kupić?**

**M.O.:** Trudno dokładnie oszacować, ile jest tych gospodarstw, gdyż to się cały czas zmienia. W latach 2023–2024 będą się kończyć dzierżawy największych gospodarstw. I dyrekcję KOWR przekonujemy, że trzeba się do tego przygotować, by nie zmniejszać potencjału produkcyjnego tych dobrych, towarowych firm. Nie zwalniać ludzi i znaleźć kompromis, przeznaczyć część gruntów dla tych rokujących średnich gospodarstw, ale jednocześnie dać możliwość zagospodarowania dzierżawcom.

**Pozostały dwie grupy dzierżawców: ci, którzy wyłączyli 30% oraz ci, którzy nie wyłączyli gruntów. Ile jest podmiotów w poszczególnych grupach? O ile powierzchni dzierżawionej toczy się gra?**

**M.O.:** Początkowo gospodarstw, które nie wyłączyły gruntów, było ok. 860, a obecnie jest ich ok. 600.

**Nie jest tajemnicą, że obecna władza nie lubi dużych gospodarstw. Jak dziś nowa dyrekcja KOWR podchodzi do gospodarstw, dzierżawiących powyżej 300 ha, bo do 300 ha są to gospodarstwa rodzinne?**

**M.O.:** Dziś problem polega na tym, że nawet kiedy jako Porozumienie Rolników Opolszczyzny, które w województwie skupia sześć organizacji rolniczych, opiniujemy pozytywnie przedłużenie dzierżawy, np. 200 ha po wyłączeniu ok. 50–60 ha, by utrzymać produkcję i nie zwalniać ludzi, to często okazuje się, że wystarczy akcja kilku działaczy terenowych, by to wszystko zablokować. Dzieje się to pod presją czy groźbą niepokojów społecznych i ta nieracjonalność bierze górę. Na Opolszczyźnie czy w woj. lubuskim staramy się wspólnie wypracować te stanowiska, by nie skłócać środowisk. W Opolu zmienił się dyrektor KOWR i nie mogliśmy poznać konkretnych argumentów za odwołaniem poprzednika, który starał się wypracowywać kompromis. Ale polityka wygrała.

Na ostatnim spotkaniu Zarządu Federacji z KOWR na szczeblu krajowym nowa pani dyrektor zakomunikowała,

że wznowia działalność rad społecznych przy KOWR.

**Głód ziemi jest niemal powszechny. We wszystkich regionach znalezienie kompromisu w zakresie obrotu ziemi to jeden z najbardziej palących problemów w rolnictwie w kraju...**

**M.O.:** KOWR wysłał ankiety do ODR i izb



*W latach 2023–2024 będą się kończyć dzierżawy największych gospodarstw. I dyrekcję KOWR przekonujemy, że trzeba się do tego przygotować, by nie zmniejszać potencjału produkcyjnego tych dobrych, towarowych firm.*

rolniczych zapytaniem, jakie jest zapotrzebowanie na grunty w danej gminie. To trochę, jak pytanie: czy chcesz być młody i piękny. Każdy deklaruje, że chce mieć więcej ziemi, zwłaszcza I i II klasy.

**Dzierżawcy skarżą się na to, że KOWR, jeśli w ogóle jest skłonny przedłużyć umowę dzierżawy, to na coraz krótszy okres. Czasem na niespełna 3 lata, by dzierżawcy nie „chwycili” prawa pierwokupu, albo na 5–8 lat.**

**M.O.:** Na 2–3 maksymalnie 5 lat to są okresy dzierżawy stosowane przez KOWR. I za każdym razem KOWR łączy grunty. Dzierżawcom, którzy wyłączyli już 30%, KOWR nie powinien wyłączać więcej. Proponowaliśmy dyrekcji KOWR, by maksymalnie wyłączyć nie więcej jak 10% ziemi. Nie powinno się ograniczać potencjału produkcyjnego, głównie tam, gdzie jest produkcja zwierzęca. Ale nasze apele pozostają bez echa.

**Dziś KOWR nie zamierza – jak to było za czasów ANR – prywatyzować ziemi, a wręcz zakazuje jej sprzedaży i chce zostawić ziemię w rękach Skarbu Państwa...**

**M.O.:** Naszym zdaniem powinno się uwolnić obrót ziemią. A tym, którzy wydzielili grunty na rzecz innych rolników, zapewnić stabilizację dzierżawy co najmniej na 10 lat. Rolnik indywidualny, który wydzierżawi 20 czy 50 ha, musi też mieć stabilizację i pewność dzierżawy. Zwłaszcza w kontekście Zielonego Ładu, gdzie trzeba będzie

spełnić wymogi środowiskowe i realizować ekoschematy. Albo przedłużyć się dzierżawę na długi okres, albo uwalnia obrót ziemią. Na Opolszczyźnie był kilka tygodni temu przypadek, gdzie 30-ha działkę wylicytowano w przetargu na 4,6 tony pszenicy z hektara. KOWR – to jest ośrodek wsparcia rolnictwa, a taki czynsz raczej położy gospodarstwo...

**... ale to zainteresowani rolnicy wylicytowali taki czynsz...**

**M.O.:** Ale powinna być jakaś rozsądna granica w określonych warunkach glebowo-klimatycznych dla czynszu. KOWR powinien też tego pilnować.

**Pewnie z punktu widzenia właściciela zainteresowanego najwyższym czynszem jest to sytuacja pożądana, ale problem pojawia się wtedy, gdy taka dzierżawa przestaje być obsługiwana? Każdy powinien wiedzieć sam, czy go stać, czy też nie...**

**M.O.:** Powinien wiedzieć, ale tak się nie dzieje. Górę biorą emocje. Nie powinno być licytacji, a przetarg ofertowy, powiązany z biznesplanem, który pokaże, że ma to sens. Kominowe czynsze oznaczają, że takie dzierżawy będą wracać do KOWR, a przy długich procedurach pojawia się problem bezumownego użytkownika i wysokich kar z tym związanych.

**Czy wysokie czynsze dzierżawne wiążą się z prawem pierwokupu na grunt?**

**M.O.:** Nie zawsze. Często wysoki czynsz jest licytowany także na krócej niż 3 lata. KOWR nie przygotowuje wcześniej gruntów do dzierżawy, które za chwilę do niego wrócą. Dzieje się tak, że na czas przygotowania ziemi do ponownej dzierżawy i przeprowadzenia podziału KOWR wystawia do przetargu cały areal na rok, dwa i rolnicy biją się w licytacji. Na czas podziału i przygotowania gruntu powinien go dalej dzierżawić dotychczasowy dzierżawca, a KOWR w spokoju przeprowadzić podział. A tak

rolnicy licytują ponad 4 tony z ha. Przy takim czynszu i tymczasowości nie inwestuje się w ziemię, jest to rabunkowa gospodarka na krótką metę.

**Ale każdy, kto licytuje taki czynsz, ma swoją kalkulację i liczy, że jednak coś na tym zarobi...**

**M.O.:** Przy tak wysokim czynszu prawie nie ma szans na wypracowanie zysku. Pojawia się inny problem. Często taka dzierżawa jest powiązana z utrzymaniem produkcji zwierzęcej, czy zatrudnieniem pracowników. Mam sygnały, że nowi dzierżawcy nie wywiązują się z tych zobowiązań...

**Czy to oznacza, że dzierżawca nie ponosi konsekwencji, jeśli nie spełni warunków określonych w przetargu?**

**M.O.:** Mamy tylko zapewnienie z KOWR, że warunki przetargu są przeniesione na umowę dzierżawy. Niespełnienie warunków określonych w umowie dzierżawy powinno oznaczać jej rozwiązanie przez KOWR. Ale co KOWR robi, jeśli nowy dzierżawca nie podtrzyma produkcji zwierzęcej albo ją zmniejszy lub nie utrzyma zatrudnienia, do jakiego się zobowiązał? W niektórych przypadkach może to być ekonomicznie uzasadnione, ale tu potrzeba elastycznego podejścia, tak jak to było na początku transformacji, gdzie nie wszystkie zobowiązania można było spełnić. Dziś KOWR podchodzi do tego bardzo sztywno. Większym problemem jest brak decyzyjności. Wiele spraw jest w zawieszeniu i ziemia leży odłogiem, bo KOWR nie podjął decyzji co do gruntu. Nie ma pomysłu, jak sprawnie zagospodarować ziemię, która wraca do Zasobu, czy zmienia użytkownika.

**Jednocześnie pojawia się problem bezumownego użytkowania gruntów i naliczania wysokich kar, 30-krotność wywoławczego czynszu dzierżawnego. Federacja to oprotowała...**

**M.O.:** Naliczenie kary w wysokości 30-krotności czynszu jest bezprawne i niekonstytucyjne. Kiedy za bezumowne użytkowanie gruntu jeszcze niedawno naliczano 5-krotność czynszu, oprotowaliśmy to rozwiązanie, a Trybunał Konstytucyjny uznał to za dopuszczalny poziom maksymalny. Teraz mamy 30-krotność. Nie może być tak, że cena czynszu – czy też kara za użytkowanie na rok – jest równa wartości ziemi.

Bezumowne użytkowanie ziemi często wynika z tego, że sprawa toczy się w sądzie i dzierżawca nie oddaje gruntu do czasu zakończenia procesu w sądzie. Wobec dzierżawcy nie stosuje się domniemania niewinności. I za ten okres użytkowania ziemi KOWR zamierza pobierać 30-krotność czynszu.

**Kiedy dzierżawca staje się bezumownym użytkownikiem gruntu?**

**M.O.:** Jeżeli dzierżawca jest w sporze z KOWR i nie wypełnia ustawy, bo twierdzi, że ustawa jest niekonstytucyjna,



*Naszym zdaniem trzeba wyeliminować licytacje i wprowadzić przetargi ofertowe, powiązane z biznesplanem.*

to przecież piłka jest w grze. Nie ma postanowienia wszystkich instancji sądu. Dalej użytkuje ziemię. Dopóki nie było kary 30-krotności czynszu, to niejeden dzierżawca ryzykował karę w wysokości 5-krotności czynszu z nadzieją, że dotrwa do rozstrzygnięcia sądu, nie wypuszczając gruntu z rąk.

**Jest to zatem instrument wysokiej sankcji odstraszący dzierżawcę...**

**M.O.:** Dokładnie tak jest. Ale to jest kuriozalne, bo państwo niby ściga parbanki, różne instytucje zajmujące się lichwą, to jak można porównać 100% z 30-krotnością czynszu? Okazuje się, że to państwo jest największym lichwiarzem...

**Ile jest gruntów w bezumownym użytkowaniu?**

**M.O.:** Tego nie wiemy, gdyż mało kto się tym chwali. Ale z rozmów z naszymi członkami wiemy, że ta 30-krotność odstrasza. Brakuje determinacji tym, którzy są przekonani, że prawo jest po ich stronie, ale boją się długich procesów i dodatkowych kosztów, nałożonych przez KOWR. Niektóre duże gospodarstwa przestały walczyć o setki hektarów, bo dzierżawcy obawiali się, że i tak nie wygrają.

**Co się stanie z gospodarstwami, które nie wydzieliły 30%? Czy rzeczywiście KOWR nie przedłuży umowy dzierżawy i zażąda oddania gruntów?**

**M.O.:** KOWR utrzymuje, że te umowy nie będą dalej przedłużane. Ich zdaniem ustawa jest zgodna z Konstytucją i cała ziemia z tych dzierżaw trafia z powrotem do Zasobu.

**Czy dzierżawcy ci będą mogli ponownie wystartować o dzierżawę na nowych warunkach?**

**M.O.:** To KOWR decyduje, jaka będzie forma nowego przetargu. Za poprzedniego ministra rolnictwa przykładowo Top Farms miał list intencyjny, który rozwiązywał ten problem. Dziś wydaje

się, że ten list intencyjny jest nieaktualny. W ramach Porozumienia Rolników Opolszczyzny spotkaliśmy się z nowym dyrektorem oddziału KOWR w Opolu i przekonywaliśmy, że dwa lata to bardzo krótko i trzeba się zastanowić, jaki jest pomysł na tę ziemię.

**Czy dyrektor regionalny będzie sam podejmował decyzję odnośnie do dużych spółek, które w myśl ustawy tracą prawo do przedłużenia dzierżawy?**

**M.O.:** Raczej nie będzie mógł podjąć tej decyzji, ale przez sam fakt, że jest to na naszym terenie, uważam, że to dyrektor oddziału musi przedstawić koncepcję. Po pierwsze, muszą być zadowoleni okoliczni rolnicy. A potem dopiero liczy się ekonomia. Czy to jest słuszna koncepcja? Wątpię.

**W wielu regionach rolnicy, którzy dysponują potencjałem do zagospodarowania większego arealu bez dodatkowych inwestycji, tak naprawdę czekają na te grunty...**

**M.O.:** To prawda. Ale ważne jest to, by nie zwalniać pracowników i nie zmniejszać potencjału produkcyjnego. Trzeba znaleźć jakiś kompromis. Kiedyś prowadzono takie analizy, jak przeprowadzić prywatyzację, by miało to jak największy sens. Słyszałem o pomysły, by z Top Farms wydzielić 1000 ha dla rolników, a resztę dać do już potężnego Kietrza.

**Powstanie jeszcze większy gigant. Dziś mamy ok. 50 spółek strategicznych, które**

**mają być nośnikiem postępu biologicznego i wspierać szeroko pojęte rolnictwo. Czy one wypełniają to zadanie?**

**M.O.:** Może w kilku procentach tak, ale to są przecież gospodarstwa produkcyjne, gdzie poprzedni decydenci gospodarstw zadbali o stabilizację i ich nie podzielono. Przy reorganizacji, gdzie nie ma zakładów, tylko działki, będzie to trudniejsze.

**Te gospodarstwa miały wejść do jednego dużego holdingu. Czy to ma sens?**

**M.O.:** Słyszymy, że państwowe spółki trzeba łączyć, by były silniejsze. Ośrodki hodowli zarodowej, stadniny koni itp. To tu się łączy, a dzierżawców się parceluje. Ta polityka KOWR nie trzyma się żadnej logiki.

**Nowa dyrektor KOWR twierdzi, że państwo musi posiadać zasoby ziemi, by zapewnić bezpieczeństwo żywnościowe. W KOWR zostało 1,4 mln ha, jest to niespełna 10% gruntów w Polsce i raczej o bezpieczeństwie żywnościowym to nie przesądzi...**

**M.O.:** Nie chodzi o bezpieczeństwo żywnościowe, a o politykę. Wstrzymano obrót ziemią po to, by spadły ceny ziemi. Kiedy rolnik widzi, że nie może kupić, to licytuje po 4 tony za ha i walka o każdy skrawek ziemi przybiera na sile. Do tego dochodzą niejasne warunki dzierżawy i nie ma stabilizacji gospodarowania. Naszym zdaniem trzeba wyeliminować licytację i wprowadzić przetargi ofertowe, powiązane z biznesplanem.

**Przy obecnym modelu, kiedy to dzierżawca podejmuje pełne ryzyko, związane także z wysokością czynszu, dla KOWR nie ma to żadnego znaczenia, a analiza biznesplanu to dodatkowy obowiązek dla urzędników...**

**M.O.:** We Francji działa instytucja SAFER po to, by regulować rynek ziemi i nigdy nie dopuściliby do takich kominów czynszowych.

**Ceny ziemi i czynszów dzierżawnych rosną i rolnicy sami podejmują te decyzje. Drugim dnem mogą być cesje, czy też podstawione osoby i dzierżawa „na słupa”. Jak częste jest to obecnie zjawisko?**

**M.O.:** KOWR nie martwi się wysokimi czynszami, ale powinni się martwić rolnicy, którzy przeszarżują. Agencja i tak wyegzekwuje swoje należności. Już niejeden pozbył się części gospodarstwa, by spłacić długi. Nie wiem, jaka jest skala podstawionych osób przy

## Portret menedżera

**M**ariusz Olejnik jest absolwentem Akademii Rolniczej we Wrocławiu, którą ukończył w 1994 r. Prowadzi średniej wielkości gospodarstwo rolne pod Kluczborkiem.

### Ścieżka kariery:

Karierę w rolnictwie rozpoczynał w 1979 roku jako kierownik Zakładu Przemysłu Paszowego Sady Dolne w PGR Bolków. Na początku transformacji zajmował różne funkcje społeczne, był m.in. współzałożycielem Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Dzierżawców i Właścicieli Nieruchomości Rolnych, współzałożycielem i pierwszym przewodniczącym Porozumienia Rolników Opolszczyzny, a także współtwórcą Krajowego Zrzeszenia Producentów Rzepaku.

### Sprawowane funkcje:

- prezes Zarządu Spółdzielni Grup „Polski Rzepak i Zboża”
- prezes Zarządu Kluczborskiej Spółdzielni Producentów Rzepaku i Zbóż BIS
- prezes Zarządu Opolskiego Związku Producentów Rolnych w Opolu
- przewodniczący Porozumienia Rolników Opolszczyzny
- p.o. prezesa Federacji Związków Pracodawców Dzierżawców i Właścicieli Rolnych
- członek Komisji Rewizyjnej Krajowego Zrzeszenia Producentów Rzepaku i Roślin Białkowych oraz Komisji Rewizyjnej Krajowej Federacji Producentów Zbóż

### O sobie:

Stan cywilny: żonaty, dwoje dzieci  
 Hobby: jazda na rowerze, pływanie, kino, literatura



**Mariusz Olejnik,**  
 p.o. prezesa Federacji

wysokich czynszach. Nie jest tajemnicą, że do wielu przetargów startują osoby, które są uprawnione, ale de facto nie są w stanie zabezpieczyć sami tych zobowiązań. Za nimi stoi przedsiębiorca, któremu często te wysokie czynsze nie przeszkadzają i jest gotów ponieść ryzyko przez kilka lat z nadzieją, że kupi te grunty.

**Kiedy dłuższy okres dzierżawy wiązał się z prawem pierwokupu, wysoki czynsz był kosztownym gwarantem dotrwania do nabycia prawa do pierwokupu. Ale kiedy dziś KOWR nie sprzedaje ziemi i chce tylko dzierżawić, trzeba inaczej spojrzeć na czynsz. Ale też i wyeliminować możliwość cesji.**

**M.O.:** Tym bardziej jest zastanawiające, jaka jest logika osób, które licytują tak wysokie czynsze. Nie mówię o podstawionych osobach, które kierują się – a raczej ich zleceniodawcy – zupełnie innymi kryteriami niż ekono-

mię produkcji w rolnictwie. Ale jeśli na przetargach licytowane są czynsze blisko 5 ton pszenicy z ha, to moim zdaniem jest to albo bezmyślność, albo uleganie emocjom, albo właśnie są to podstawione osoby. Trudno powiedzieć, kiedy chodzi o prawo pierwokupu, bo wcale nie jest to takie pewne.

**Przy prawie pierwokupu wchodzi w rachubę kalkulacja polityczna: licytuję wysoko dzierżawę z nadzieją, że zmieni się władza, zmieni się podejście i będę mógł kupić...**

**M.O.:** To jest oczywiście indywidualna spekulacja każdego. Nie ma ani pewności, że tak będzie, ani że tak się nie stanie. Ale dziś właściciel – Skarb Państwa – zachowuje się mniej racjonalnie, niż powinien. Powinien dać stabilizację gospodarowania, zwłaszcza dzierżawy i nie ograniczać potencjału produkcyjnego dużych gospodarstw.

**Dziękuję za rozmowę.**