



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

WRO.WKUZ.GZ.4240.35.2023.KO.131

termin publikacji **od 08.05.2025r. do 23.05.2025r.**

Wrocław, dnia 29.04.2025r.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, podaje do publicznej wiadomości, że ogłasza

IV PRZETARG USTNY – NIEOGRANICZONY NA SPRZEDAŻ

Wykaz informujący o zamiarze sprzedaży został podany do publicznej wiadomości w terminie od **22.01.2025** roku do **06.02.2025** roku w siedzibie **Urzędu Gminy w Niechłowie, Dolnośląskiej Izby Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, w sposób zwyczajowo przyjęty w **Sołectwie wsi Niechlów**, na stronie internetowej **www.gov.pl/kowr** oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo informacja o zamiarze sprzedaży nieruchomości została opublikowana w dzienniku „**Gazeta Wrocławska**” (obszar Dolnego Śląska) w dniu 22.01.2025 r.

Przedmiotem sprzedaży jest:

Nieruchomość gruntowa, zabudowana, o przeznaczeniu mieszanym, położona w obrębie **0011-Niechlów**, gmina **Niechlów**, powiat **górowski**, województwo **dolnośląskie**, dz. **241/1, 241/11**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **3,0110 ha** z czego:

- Grunty rolne zabudowane **2,8169 ha** w klasie *Br-PsV*;
- Drogi **0,1941 ha** w klasie *dr*.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Na nieruchomości znajduje się drzewostan oraz zakrzaczenia.

W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki, budowle i inne składniki majątkowe (dz. nr 241/11):

- **budynek mieszkalny nr inwentarzowy 31878/014/165** – zlokalizowany w północno-wschodniej części działki 241/11. Budynek przedwojenny, wybudowany w 1912 roku w technologii tradycyjnej murowanej z cegły pełnej. Podpiwniczony, dach mansardowy, dachówka ceramiczna, konstrukcja dachu drewniana. Stropy drewniane, ściany wewnętrzne nośne i działowe murowane z cegły pełnej, otynkowane i malowane. Stolarka okienna drewniana oraz pcv, drzwiowa drewniana. Schody zewnętrzne betonowe, z widocznymi ubytkami, deska okapowa zbutwiała, na dachu widoczne są samosiewy drzew liściastych. Rynny i rury spustowe ocynkowane w widoczną rdzą, rynny nieprawidłowo zamontowane. W niektórych z pomieszczeń stropy w złym stanie technicznym. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, kanalizacyjną i wodną. Teren wokół budynku oraz część budynku są użytkowane bez tytułu prawnego. Stopień zużycia technicznego określono na 65%. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 358m², powierzchnia całkowita budynku mieszkalnego wynosi 716 m².

- **stodoła - usługowo gastronomiczna nr inwentarzowy 31882/026/180** – budynek pełnił funkcję usługowo-gastronomiczną. Wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły pełnej, ściany zewnętrzne otynkowane, z tyłu budynku widoczne ślady zawilgoceń. Dach dwuspadowy, kryty blachą, więźba dachowa drewniana oparta na drewnianych słupach, zabudowanych płytami gipsowo-kartonowymi. Ściany wewnętrzne są otynkowane, malowane, z widocznymi śladami zawilgoceń. Posadzka w budynku betonowa wyłożona płytami ceramicznymi (miejscowo ubytki). Stolarka okienna pcv, drzwi pcv, metalowe i płycinowe. W części restauracyjnej znajduje się pomieszczenie o funkcji zaplecza kuchennego – ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. W budynku instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna i centralnego ogrzewania oraz instalacja odgromowa. W części frontowej budynku znajduje się zadaszenie o konstrukcji drewnianej, stopień zużycia technicznego określono na 0% (*budynek stodoły został poddany całkowitej przebudowie, w obiekcie urządzono biuro stacji paliw oraz bar – restaurację z zapleczem technicznym i sanitarnym; obiekt przebudowany w odniesieniu do zużycia technicznego obiektu przed przebudową przyjęto stopień zużycia technicznego 0%*).

- **magazyn nr inwentarzowy 31876/316/132** – budynek parterowy wybudowany w 1977 roku w technologii tradycyjnej, murowany cegły pełnej i pustaków. Dach dwuspadowy, kryty eternitem. W pokryciu dachu występują ubytki. Ściany zewnętrzne są zawilgocone, z pozostałościami tynków. Konstrukcja dachu ze stalowych kratownic opartych na ścianach podłużnych, z podsufitką z płyt eternitowych. Ściany wewnętrzne są otynkowane, z ubytkami, występują zawilgocenia. Posadzka w budynku betonowa. W budynku dwie

drewniane bramy. Stolarka okienna stalowa z ubytkami szklenia. W lewej części budynku znajduje się pomieszczenie kuźni. Stopień zużycia technicznego określono na 75%.

- **budynek olejów i smarów nr inwentarzowy 31884/403/181** – budynek parterowy, wybudowany w technologii tradycyjnej z cegły pełnej. Otynkowany, widoczne ubytki tynków na ścianach zewnętrznych i wewnątrz. Ściany są zawilgocone, występuje pleśń i mech. Dach płaski, kryty papą, nieuszczelny, na dachu samosiewy. Otwory okienne częściowo z luksferów, stolarka drzwiowa drewniana. Budynek wyposażony w instalację elektryczną i odgromową. Stopień zużycia technicznego określono na 85%.

- **chlew nr inwentarzowy 31890/037/182** – wybudowany w 1870 roku w technologii tradycyjnej, murowanej z cegły pełnej i kamieni. Ściany zewnętrzne otynkowane, występują zawilgocenia i miejscowo ubytki. Na ścianach widoczne pęknięcia i zarysowania tynku. Ściany zewnętrzne zmuśrzałe. Dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną, więźba dachowa drewniana w niskim stanie, brak orynnowania. Ściany wewnętrzne otynkowane, zawilgocone, posadzka betonowa. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. W oknach występują ubytki w szkleniach. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną. Stopień zużycia technicznego określono na 75%.

- **obora nr inwentarzowy 31891/038/182** – wybudowana w 1880 roku w technologii tradycyjnej, murowanej z cegły pełnej, występują ubytki cegieł i zaprawy. Ściany zewnętrzne otynkowane, zawilgocone tynki, widoczne pęknięcia i zarysowania tynku, cegła zmuśrzała. Dach dwuspadowy, konstrukcja dachu drewniana. Dach pokryty eternitem, z ubytkami, omszony. Strop drewniany oparty na belkach i słupach stalowych, elementy stalowe skorodowane. Posadzka betonowa, stolarka okienna drewniana, częściowo zamurowana, drzwiowa drewniana. W budynku dwie bramy garażowe. Stopień zużycia technicznego określono na 90%.

- **obora nr inwentarzowy 31892/039/182** – wybudowana w 1880 roku w technologii tradycyjnej, murowanej z cegły pełnej, występują ubytki cegieł i zaprawy. Ściany zewnętrzne otynkowane, zawilgocone tynki, widoczne pęknięcia i zarysowania tynku, cegła zmuśrzała. Dach dwuspadowy, konstrukcja dachu wykonana z drewnianych kratownic. Dach pokryty blachą. Posadzka betonowa, stolarka okienna metalowa z brakami w szkleniu, drzwiowa drewniana. W budynku dwie bramy garażowe. Stopień zużycia technicznego określono na 90%.

- **waga wozowa z budynkiem nr inwentarzowy 660/000035** – budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły pełnej, dziurawki i pustaków. Ściany od zewnątrz otynkowane, zawilgocone, dach pulpitowy kryty płytami pcv. Konstrukcja dachu drewniana, ściany wewnętrzne nieotynkowane, posadzka w budynku betonowa. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Budynek wyposażony jest w urządzenie wagi. Podest wagi na zewnątrz budynku drewniany, belki spróchniałe. Stopień zużycia technicznego określono na 85%.

Na nieruchomości znajduje się również:

- trzy zbiorniki na gnojowicę (budowle betonowe, cylindryczne, wys. Ok. 4-5 m nad gruntem) – nr inwentarzowy 31895/051/205, 31896/052/205, 31897/053/205;
 - basen p. poż (brzezi betonowe, zbiornik częściowo wypełniony wodą, ogrodzony) – nr inwentarzowy 31898/187/205;
 - ogrodzenie siatkowe nr inwentarzowy 31911/062/298, 31912/063/298;
 - ogrodzenie CPN nr inwentarzowy 31913/407/298;
 - droga betonowa do CPN nr inwentarzowy 31907/406/243;
 - droga rolnicza nr inwentarzowy 31906/429/242;
 - linia napowietrzna nr inwentarzowy 31910/057/261;
 - stacja transformatora wraz z linią elektroenergetyczna – obiekty nie stanowią części składowej nieruchomości.
- Łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych znajdujących się na działce nr 241/11 wynosi ok. 2.541 m². Wskaźnik intensywności zabudowy obliczony jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,09.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr LE1G/00075765/7 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Głogowie. W dziale III-Prawa, Roszczenia, Ograniczenia KW znajdują się wpisy, które nie dotyczą nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy nr VIII/32/2007 z dnia 28 maja 2007 roku i ogłoszonym w Dz. U. Woj. Dol. z dnia 29 sierpnia 2007 roku, nr 212, poz. 2556, **działka nr 241/1** położona jest na terenie oznaczonym symbolem **UA(1)_zal.11** – tereny usług administracji, **działka nr 241/11** położona jest na terenie oznaczonym symbolami: **AG(1)_zal11** – tereny aktywności gospodarczej, **ZI(2)_zal11** – tereny zieleni izolacyjnej, **MU(7)_zal11** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, **KS(3)_zal11** – tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej: parkingi i garaże.

Urząd Gminy w Niechlowie pismem z dnia 23.09.2024 roku poinformował, że:

- Gmina podjęła uchwałę intencyjną w sprawie przystąpienia do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów. Prace planistyczne w tym, zakresie były na etapie ogłoszenia/obwieszczenia i zawiadomień o możliwości składania wniosków do planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Na tym etapie nie można określić czy działki będą miały tożsame przeznaczenie w planie ogólnym;
- w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz studium na tym obszarze nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- Gmina nie posiada gminnego programu rewitalizacji i nie zamierza podjąć uchwały w tym zakresie;
- Gmina nie posiada miejscowego planu odbudowy;
- dla przedmiotowego terenu nie wydano decyzja wz;

- przedmiotowe działki mają dostęp do drogi publicznej;
- na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się inwestycji celu publicznego, budowy i modernizacji dróg;
- Gmina nie ma wyznaczonych obszarów Specjalnej Strefy Rewitalizacji i nie planuje podjęcia uchwał w tym zakresie;
- w obowiązujących studium przedmiotowe działki leżą na obszarze terenów z przeznaczeniem na: dz. nr 241/1 – tereny usług administracji, dz. nr 241/11 – teren usług zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zieleni izolacyjnej.

Uwaga zmiana w stosunku do wykazu: Urząd Gminy w Niechlowie pismem z dnia 07.02.2025 roku poinformował, że:

- Gmina jest w trakcie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów. Przedmiotowe działki nie są przedmiotem opracowania,
- Gmina jest w trakcie realizacji opracowania planu miejscowego w sprawie lokalizacji OZE. Przedmiotowe działki nie są przedmiotem opracowania,
- Gmina podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego. Etap zaawansowania prac nie pozwala określić, czy przedmiotowe działki będą miały przeznaczenie tożsame z obecnym,
- dla przedmiotowych działek nie była wydana decyzja WZ,
- na terenie przedmiotowych działek nie planuje się inwestycji celu publicznego,
- w obowiązującym studium przedmiotowe działki leżą na obszarze terenów z przeznaczeniem na: działka nr 241/1 – tereny usług administracji, dz. nr 241/11 – teren usług zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zieleni izolacyjnej,
- Gmina nie posiada: Gminnego Programu Rewitalizacji, Miejscowego Planu Odbudowy, nie posiada wyznaczonych obszarów Specjalnej Strefy Rewitalizacji i nie planuje podjęcia uchwał w tym zakresie.

Zgodnie z opinią Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu:

I. Uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

Nieruchomość położona jest w obszarze historycznego zespołu folwarcznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na działce nr 241/11 położony jest budynek dworu ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz budynki folwarczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Ponadto przedmiotowe działki położone są na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi Niechlów ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Wskazany zespół folwarczny wraz z historyczną zabudową tj., budynkiem dworu, obiektami gospodarczymi spełniają legalną definicję zabytku nieruchomego będącego dziełem człowieka, jako związane z jego działalnością i stanowiąc świadectwo minionej epoki, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną i naukową – art. 3 pkt 1 i 2 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i podlegają ochronie i opiece a podstawie przepisów ww. ustawy.

Wytyczne dotyczące zagospodarowania:

- założenie folwarczne podlega ochronie w zakresie rozplanowania, kompozycji przestrzennej, form zagospodarowania terenu;
- dz. nr 241/11 nie powinna być poddawana parcelacji;
- wymagana jest rewaloryzacja zespołu (w tym dworu, budynków gospodarczych) w oparciu o przekazy historyczne;
- wymagana jest ochrona starodrzewu istniejącego w granicach ww. nieruchomości;
- restauracja i modernizacja techniczna budynków zespołu wymaga zachowania i utrwalenia ich wartości zabytkowych, funkcje obiektów nie mogą wpływać znacząco na architektoniczne przekształcenia budynków;
- ewentualna nowa zabudowa dopuszczalna jest wyłącznie odtworzeniowo, obowiązuje zakaz zabudowy podwórza folwarcznego;
- ewentualne nowe obiekty winny być odwzorowaniem rozwiązań tradycyjnych znanych z przekazów archiwalnych w zakresie rozwiązań formalnych w tym skali, gabarytów, sposobu kształtowania bryły, dachu, użytych materiałów wykończeniowych, w tym do pokrycia dachów, opracowania elewacji, kolorystyki;
- obowiązuje zakaz wprowadzania wtórnych wygrodzeń oraz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych (dot. m.in. ogrodzeń).

II. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

Przedmiotowe działki lokalizowane są w obrębie miejscowości o metryce średniowiecznej, objętej strefą OW ochrony konserwatorskiej. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi (poza rolniczym użytkowaniem) należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Lesznie na działce nr:

- 241/1 – nie występują śródlądowe wody płynące ani urządzenia melioracji wodnych;
- 241/11 – nie występują śródlądowe wody płynące ani urządzenia melioracji wodnych, działka natomiast graniczy z wałem przeciwpowodziowym rzeki Wiewiernica.

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne należy stosować następujące przepisy prawne i zalecenia:

Stosownie do art. 176 ww. ustawy w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym, m.in.:

- przejeżdżania przez wał oraz wzdłuż wałów pojazdami, konno oraz przepędzania zwierząt z wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych,
- uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału,
- prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopowywania, uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wału, wbijania słupów i ustawiania znaków,
- wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie,
- wykonywanie obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału,
- lokalizowanie cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

W dniu 21.08.2024 roku KOWR zawarł umowę z ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu na udostępnienie działki nr 241/11, w celu przeprowadzenia robót budowlanych związanych z doziemnym ułożeniem przyłącza kablowego nN 0,4kV o długości 76,0 mb. Po zakończeniu prac objętych ww. inwestycją strony zobowiązały się do ustanowienia w drodze umowy zwartej w formie aktu notarialnego, na czas nieoznaczony, odpłatnej służebności przesyłu na rzecz ENEA – właściciela urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, polegającej na obciążeniu nieruchomości, prawem posadowienia i niczym niezagrożonego funkcjonowania urządzeń oraz prawem nieograniczonego w czasie dostępu, wejścia, przechodu i przejazdu (w tym ciężkim sprzętem) przez ENEA i osoby działające w jego imieniu, w celu dokonywania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją, przebudową, odbudową, usuwaniem awarii, montażem, rozbiórką oraz wyprowadzania nowych urządzeń po trasie istniejących i zmianą parametrów technicznych urządzeń. Ponadto w zakresie przedmiotowej służebności właściciel zobowiąże się do powstrzymywania od umieszczania w strefie kontrolowanej (pasie służebności) nasadzeń drzew i krzewów oraz budowli trwale uniemożliwiających dostęp lub zagrażających funkcjonowania urządzeń. Przyszły nabywca zobowiązany będzie do wstąpienia w prawa i obowiązki umowy na udostępnienie nieruchomości i ustanowienie służebności przesyłu. W tym celu zostanie sporządzona umowa cesji.

Stan zagospodarowania:

Nieruchomość położona wśród zabudowy wiejskiej, graniczy z Urzędem Gminy Niechlów, budynkami jednorodzinnymi i gospodarczymi, od południa graniczy z gruntem rolnym i ciekim Wiewiernica. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi o nawierzchni asfaltowej.

Działka nr 241/1 jest nieogrodzona, o nawierzchni gruntowej, użytkowana przez pracowników i petentów UG Niechlów jako parking wraz z placem wokół urządzeń stacji paliw znajdujących się na działce 241/11. Działka 241/11 zabudowana budynkami gospodarczymi, budynkiem stacji paliw z restauracją, urządzeniami stacji paliw (dystrybutory z wiatą), w części ogrodzona. Budynki w większości nieużytkowane, zabezpieczone przed wejściem osób postronnych. Budynki obór otwarte częściowo bez wrót. W budynku mieszkalnym jeden lokal użytkowany bez tytułu prawnego przez pracownika byłego dzierżawcy (wraz z rodziną). Mieszkaniec prowadzi dozór nad przedmiotową nieruchomością. Budynek chlewni w części użytkowany bez tytułu prawnego. Nieruchomość zakrzaczona. Na działce 241/11 w jej zachodnio południowej części znajduje się transformator słupowy będący własnością Spółki ENEA, dodatkowo przez działkę przebiegają linie energetyczne ze słupami. W części bezpośrednio graniczącej z UG Niechlów na dzień lustracji, tj. 30.09.2024 roku, znajdowały się trzy sztuki przenośnych urządzeń sanitarnych typu „Toi Toi”, dwie palety z kostką chodnikową oraz worki z piaskiem (po powodzi 09.2024 roku). W południowo-zachodnim narożniku część nieruchomości użytkowana jest jako ogródek.

Przyszły nabywca zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, o tym że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie.

Wywoławcza cena nieruchomości wynosi: 2.046.780,00 zł

Minimalne postąpienie: 21.000,00 zł

Wadium do przetargu: 307.000,00 zł

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, w części stawka VAT – zw, w części stawka VAT – 23%.

Do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wymagane jest uzyskanie szczególnego pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR.

Przetarg odbędzie się w dniu 23.05.2025 roku w siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu, ul. Mińska 60 o godz. 12:00.

Oględzin nieruchomości można dokonać w terminie od 08.05.2025 do 16.05.2025 w dni robocze w godzinach od 9⁰⁰ do 14⁰⁰ po wcześniejszym uzgodnieniu z KOWR we Wrocławiu tel. (71) 35-63-919 wew. 770.

Na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

W odniesieniu do podmiotów spełniających kryteria cudzoziemca (w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z dnia 24 marca 1920 roku – dalej UoNNpC) – obowiązuje wymóg

uzyskania zezwolenia. Zezwolenie jest wydawane, w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Cudzoziemiec zamierzający nabyć nieruchomość może ubiegać się - na zasadach określonych w UoNNpC - o przyzreczenie wydania zezwolenia, tzw. „promesy”. Promesa jest ważna rok od dnia wydania. W okresie ważności promesy nie można odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Cudzoziemcem w rozumieniu w/w ustawy jest:

- 1) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego;
 - 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą;
 - 3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych;
 - 4) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3.
3. W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną, w rozumieniu ustawy, uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów art. 4 § 1 pkt 4 lit. b lub c, lub e ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych.

Uczestnikowi przetargu, którego dotyczy wymóg uzyskania zezwolenia, a który takiej decyzji nie przedłożył w terminie 3 miesięcy od daty zamknięcia przetargu, wadium nie zostanie zwrócone.

Nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia opisanego powyżej przez cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym (tzn. państw członkowskich Unii Europejskiej oraz Norwegii, Islandii i Lichtensteinu) albo Konfederacji Szwajcarskiej.

Zgodnie z art. 29 ust. 3bc oraz 3 bca UoGNRSP w przetargu **nie mogą brać udziału** podmioty, które:

- 1) mają zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec KOWR, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, a w szczególności zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków gdy uzyskały one przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, lub
- 2) w okresie 5 lat przed dniem ogłoszenia przetargu władają lub władają nieruchomościami Zasobu WRSP bez tytułu prawnego i nieruchomości tych nie opuściły, albo podmioty, w których są współnikami bądź w organach których uczestniczą osoby, które władają lub władają nieruchomościami Zasobu WRSP bez tytułu prawnego i mimo wezwania KOWR nieruchomości tych nie opuściły.

W przetargu mogą również brać udział osoby fizyczne, którym przysługuje prawo do rekompensaty w formie zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, zgodnie z ustawą z dnia 8 lipca 2005 roku o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest:

Wpłacenie wadium, na konto **Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictw Oddziału Terenowego we Wrocławiu ul. Mińska 60, 54-610 Wrocław nr 85 1130 1033 0018 8159 8620 0003**, z odpowiednim wyprzedzeniem tak, aby środki pieniężne znalazły się na koncie Krajowego Ośrodka do dnia **22.05.2025r.**, z dokładnym określeniem obrębu i numeru geodezyjnego nieruchomości, a w przypadku dokonywania wpłaty przez inną osobę niż zamierzająca uczestniczyć w przetargu dodatkowo: imienia i nazwiska osoby, która będzie uczestniczyć w przetargu, za którą wpłata jest realizowana.

Zwalnia się z obowiązku wpłacenia wadium do wysokości kwoty nieprzekraczającej wysokości potwierdzonego prawa do rekompensaty osoby fizyczne, którym na mocy odrębnych przepisów przysługuje prawo do rekompensaty w formie zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, jeżeli w terminie od **08.05.2025** roku do **16.05.2025** roku złożą w **siedzibie OT KOWR Wrocław** na ręce przewodniczącego komisji przetargowej:

1. pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości niewniesionego wadium w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży,
2. oryginał decyzji lub zaświadczenia (z adnotacją wojewody o wybranej formie prawa do rekompensaty w postaci zaliczenia wartości nieruchomości na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa) potwierdzającego prawo do rekompensaty w formie zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych na poczet ceny sprzedaży, a w przypadku spadkobierców osób wskazanych w decyzjach lub zaświadczeniach – także postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku (albo o dziele spadku) oraz dowody potwierdzające spełnienie wymogów określonych w art. 2 lub art. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017r. poz. 2097, ze zm.). Osoba uprawniona, zwolniona z obowiązku wniesienia wadium w części, aby zostać dopuszczona do przetargu zobowiązana jest wnieść pozostałą część wadium na ogólnych warunkach, określonych w tym ogłoszeniu.

Decyzja lub zaświadczenie przedłożone przez uczestnika przetargu, który:

- wygrał przetarg – pozostaje w dyspozycji Krajowego Ośrodka do czasu zawarcia umowy sprzedaży lub uiszczenia kwoty równej wysokości niewniesionego wadium w razie uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży,
- nie wygrał przetargu – zostanie zwrócona niezwłocznie po zamknięciu przetargu,

Osoby uprawnione, które w wyznaczonym terminie nie przedłożą kompletu wymaganych dokumentów lub nie wywiążą się z obowiązku wniesienia wadium w części w odniesieniu, do której zwolnienie nie miało zastosowania – nie zostaną dopuszczone do przetargu.

Jednocześnie informujemy, iż na podstawie art. 4 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa w zw. z art. 5aa ust. 1 *rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014, z dnia 31 lipca 2014 r., dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie* oraz na podstawie Załącznika XIX do ww. rozporządzenia (*Wykaz osób, podmiotów i organów, o których mowa w art. 5aa*), uczestnicy biorący udział w przetargu podlegają weryfikacji, która polega na sprawdzeniu, czy osoby fizyczne i inne podmioty nie są:

- a) osobą prawną, podmiotem lub organem tych podmiotów z siedzibą w Rosji, które podlegają kontroli publicznej lub są w ponad 50 % własnością publiczną lub w których Rosja, jej rząd lub bank centralny mają prawo do udziału w zyskach lub z którymi Rosja, jej rząd lub bank centralny utrzymują inne istotne stosunki gospodarcze, zgodnie z wykazem w Załączniku XIX;
- b) osobą prawną, podmiotem lub organem z siedzibą poza Unią, w których ponad 50 % praw własności bezpośrednio lub pośrednio należy do podmiotu wymienionego w Załączniku XIX; lub
- c) osobą prawną, podmiotem lub organem działającymi w imieniu lub pod kierunkiem podmiotu, o którym mowa w lit. a) lub b) powyżej.

Dodatkowo, podmioty zamierzające uczestniczyć w przetargu, bezpośrednio przed jego rozpoczęciem, zobowiązane są przedłożyć przewodniczącemu Komisji Przetargowej:

1. *pisemne oświadczenie o braku posiadania zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, a w szczególności nieposiadaniu zaległości z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków gdy uzyskały one przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,*
2. *pisemne oświadczenie, że nie zachodzą przesłanki opisane w art. 29 ust. 3bc pkt 2) uniemożliwiające udział w przetargu (nie mogą brać udziału podmioty, które władają lub władały nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania KOWR nieruchomości tych nie opuściły) lub zachodzą przesłanki opisane w art. 29 ust. 3 bca umożliwiające udział w przetargu podmiotom, które nie władają nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i nie władały tymi nieruchomościami bez tytułu prawnego w okresie 5 lat przed dniem ogłoszenia przetargu,*
3. *pisemne zapewnienie o złożeniu – przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości – oświadczenia o pochodzeniu środków finansowych na nabycie nieruchomości oraz o nie zawarciu umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości, wraz z klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia” w przypadku wyłonienia jako kandydata na nabywcę w przetargu przed zawarciem umowy sprzedaży,*
4. *pisemne oświadczenie o posiadanej łącznej powierzchni użytków rolnych stanowiących przedmiot własności lub współwłasności oraz zapewnienie, że powierzchnia ta wraz z nieruchomością, w odniesieniu do której podmiot uczestniczy w postępowaniu, nie przekroczy 300 ha użytków rolnych wraz z klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia,*
5. *pisemne oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych nabytych kiedykolwiek z Zasobu wraz z klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”,*

UWAGA:

Przy określaniu powierzchni użytków rolnych, o których mowa w pkt. 4 i 5:

- 1) *będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności;*
 - 2) *do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,*
6. *pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z ogłoszeniem o przetargu, warunkami przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń,*
 7. *pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu, w tym z nieruchomością w terenie oraz o przyjęciu do wiadomości, że nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów, w związku z czym Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie bierze odpowiedzialności za ewentualne różnice w zakresie rodzajów użytków lub powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po dokonaniu sprzedaży geodeta wskaże inną powierzchnię, niż jest to oznaczone w ewidencji gruntów wraz z oświadczeniem o rezygnacji z wszelkich roszczeń z tego tytułu,*
 8. *pisemne oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym budynków, budowli oraz maszyn i urządzeń wchodzących w skład sprzedawanej nieruchomości i przyjęciu ich bez zastrzeżeń oraz o rezygnacji z roszczeń z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży,*

9. *pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że działka nr 241/1 jest użytkowana przez pracowników i petentów UG Niechlów jako parking wraz z placem wokół urządzeń stacji paliw znajdujących się na działce 241/11, oraz, że przyszły nabywca na własny koszt i własnym staraniem będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie, a ponadto oświadczenie o rezygnacji z wszelkich roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu;*
10. *pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że w budynku mieszkalnym jeden lokal użytkowany jest bez tytułu prawnego przez pracownika byłego dzierżawcy (wraz z rodziną), mieszkanie prowadzi dozór nad przedmiotową nieruchomością, oraz, że przyszły nabywca na własny koszt i własnym staraniem będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie, a ponadto oświadczenie o rezygnacji z wszelkich roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu;*
11. *pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że budynek chlewni w części użytkowany jest bez tytułu prawnego, oraz, że przyszły nabywca na własny koszt i własnym staraniem będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie, a ponadto oświadczenie o rezygnacji z wszelkich roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu;*
12. *pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że w dziale II księgi wieczystej nr LE1G/00075765/7 prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Głogowie, znajdują się wpisy, które nie dotyczą nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, a ponadto oświadczenie o rezygnacji z wszelkich roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu;*
13. *pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z informacjami, uwagami i ograniczeniami dotyczącymi sprzedawanych nieruchomości, oraz o przyjęciu do wiadomości wiążących się z tym konsekwencji wyszczególnionych w niniejszym ogłoszeniu, a ponadto oświadczenie o rezygnacji z wszelkich roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu;*
14. *pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z projektem umowy sprzedaży i przyjęciu jej bez zastrzeżeń,*
15. *oświadczenie, że zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) zostałem/zostałam zapoznany/zapoznana z klauzulą informacyjną dotyczącą przetwarzania moich danych osobowych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa,*
16. *pisemne oświadczenia dotyczące sankcji unijnych uzupełnionych przez sankcje krajowe w związku z wojną w Ukrainie:*
 - *Oświadczam, że nie występują wobec mnie okoliczności, o których mowa w art. 2 ust. 1-3 rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, art. 2 i 9 rozporządzenia Rady (UE) nr 269/2014 z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie środków ograniczających w odniesieniu do działań podważających integralność terytorialną, suwerenność i niezależność Ukrainy lub im zagrażających, art. 5aa ust. 1 rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie.*
 - *Oświadczam, że nie figuruję w wykazie osób i podmiotów objętych sankcjami Unii Europejskiej, o których mowa w Załączniku I do rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Załączniku I do rozporządzenia Rady (UE) nr 269/2014 z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie środków ograniczających w odniesieniu do działań podważających integralność terytorialną, suwerenność i niezależność Ukrainy lub im zagrażających, Załączniku XIX Część A. do rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie.*
 - *Oświadczam, że nie zostałem (am) wpisany (a) na listę osób i podmiotów objętych sankcjami publikowanej w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej ministra właściwego do spraw wewnętrznych pod adresem: <https://www.gov.pl/web/mswia/lista-osob-i-podmiotow-objetych-sankcjami>, na podstawie decyzji o zastosowaniu środka ograniczającego, polegającego na zakazie udostępniania podmiotowi wpisanemu na listę lub na jego rzecz – bezpośrednio lub pośrednio – jakichkolwiek środków finansowych lub zasobów gospodarczych (na podstawie art. 2 i 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego).*
 - *Oświadczam, że nie jestem beneficjentem rzeczywistym, którym jest osoba umieszczona w ww. wykazach osób i podmiotów, objętych sankcjami Unii Europejskiej i wpisana na ww. listę osób i podmiotów, objętych sankcjami, publikowaną w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej ministra właściwego do spraw wewnętrznych, ani nie podlegam jednostce dominującej, która jest takim podmiotem.*
 - *Oświadczam, że nie jestem powiązany z osobą fizyczną lub innym podmiotem, względem których mają zastosowanie środki sankcyjne, o których mowa w art. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego w zw. z art. 2 ust. 2 rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy oraz w zw. z art. 2 ust. 2 rozporządzenia Rady (UE) nr 269/2014 z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie środków ograniczających w odniesieniu do działań podważających integralność terytorialną, suwerenność i niezależność Ukrainy lub im zagrażających.*

Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do przedłożenia następujących dokumentów:

1. osoby fizyczne – okazania dokumentu potwierdzającego tożsamość (dowód osobisty lub paszport);
2. przedsiębiorcy wpisani do ewidencji działalności gospodarczej – dokument stwierdzający tożsamość oraz aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej;
3. osoby reprezentujące osobę prawną jako organ reprezentacji – dokument potwierdzający tożsamość, aktualny odpis z właściwego rejestru, wykazujący umocowanie do działania w imieniu i na rzecz danej osoby prawnej;
4. pełnomocnicy – dokument potwierdzający tożsamość i pisemne pełnomocnictwo z podpisem notarialnie poświadczonym do przystąpienia do przetargu na oznaczoną nieruchomość oraz
 - ✓ w przypadku osoby prawnej – aktualny odpis z właściwego rejestru wykazujący umocowanie osób, które podpisały pełnomocnictwo do reprezentowania danej osoby prawnej,
 - ✓ w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do ewidencji działalności gospodarczej – aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.

Wyżej wymienione dokumenty jak również dowód wpłaty wadium należy złożyć przewodniczącemu Komisji przetargowej w dniu otwarcia przetargu przed jego rozpoczęciem.

Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygra przetarg zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży, pozostałym uczestnikom wadium zostanie zwrócone po przetargu (przelewem na wskazane konto).

UWAGA: osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, która nie uczestniczyła w przetargu na sprzedaż danej nieruchomości, pomimo że wniosła wadium – nie może uczestniczyć w kolejnych przetargach na sprzedaż tej nieruchomości.

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Środki finansowe z kredytów bankowych muszą wpłynąć na konto KOWR przed zawarciem umowy sprzedaży.

Krajowy Ośrodek – **na wniosek kandydata na nabywcę** - może rozłożyć spłatę należności na roczne raty jeżeli, przed zawarciem umowy sprzedaży, kandydat na nabywcę przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozkładanej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności, na następujących zasadach:

– minimalna wpłata 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy a okres spłaty nie dłuższy niż 5 lat (łącznie z pierwszą wpłatą).

WARUNKI:

Część należności rozłożona na raty roczne podlegać będzie oprocentowaniu w oparciu o rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 roku w sprawie szczególnych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 roku, poz. 208) w wysokości stopy dyskontowej stanowiącej stopę bazową ogłaszaną w komunikacie Komisji Europejskiej powiększoną o 1 punkt procentowy.

Obecnie oprocentowanie wynosi 6,73%.

Pozytywne rozpatrzenie wniosku nabywcy o rozłożenie ceny sprzedaży na raty uzależnione jest w szczególności od spełnienia przez kandydata łącznie następujących warunków:

1. w przypadku nieruchomości rolnej w rozumieniu [Kodeksu cywilnego](#) oraz nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej wraz z częściami składowymi lub przynależnościami – zobowiązanie się do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej;
2. braku posiadania zaległych zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (wcześniej Agencji Nieruchomości Rolnych);
3. przedłożenia zabezpieczenia spłaty kwoty należności rozłożonej na raty oraz wykazania, że jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Nabywca nieruchomości ubiegający się o rozłożenie spłaty należności na raty zobowiązany jest, wraz z wnioskiem o rozłożenie ceny sprzedaży na raty, do złożenia dokumentów wskazanych przez Krajowy Ośrodek, które służą ustaleniu, czy jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę należności rozłożonej na raty i na zabezpieczenie spłaty kwoty tej należności.

W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty jako zabezpieczenia przyjmowane będą:

- hipoteka; gwarancja bankowa; poręczenie; weksel własny in blanco; poręczenie wekslowe; przewłaszczenie na zabezpieczenie; zastaw rejestrowy; blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym; ustanowienie pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; kaucja.

Ponadto nabywca podda się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego wobec wierzyciela – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa co do obowiązku zapłaty niespłaconej części ceny sprzedaży nieruchomości, wraz z ustalonym oprocentowaniem oraz odsetkami za opóźnienie w zapłacie należności, kosztami postępowania oraz kosztami egzekucji należności.

Zastrzega się prawo odmowy przyjęcia zabezpieczenia uznanego za mało wiarygodne.

Termin i miejsce zawarcia umowy sprzedaży (podpisanie aktu notarialnego) zostanie ustalony z kandydatem na nabywcę po uzyskaniu szczególnego pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR. Koszt sporządzenia aktu notarialnego ponosi nabywca.

Zgodnie z **art. 28a** UoGNRSP sprzedaż **nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek może nastąpić**, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:

- 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz
- 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

- 1) *będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności;*
- 2) *do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.*

Powierzchnię użytków rolnych, ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Zgodnie z **art. 29b** UoGNRSP każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz, że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, podlega odpowiedzialności karnej za składanie **fałszywego oświadczenia**. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”.

Zgodnie z **art. 29c** UoGNRSP czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, lub w którym jako nabywcę nieruchomości wyłoniono osobę, która nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 29 ust. 3ba, jest nieważna.

TRYB ODWOŁAWCZY

Uczestnik przetargu może wnieść do dyrektora oddziału terenowego KOWR pisemne zastrzeżenia na czynności przetargowe w terminie 7 dni od dnia dokonania tych czynności.

Dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka rozpatruje zastrzeżenia, o których mowa powyżej w terminie 7 dni od dnia ich wniesienia i publikuje rozstrzygnięcie na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej KOWR. Na podjęte przez dyrektora oddziału terenowego KOWR rozstrzygnięcie, uprawnionym osobom służy prawo wniesienia zastrzeżeń do Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego rozstrzygnięcia.

Uważa się że rozstrzygnięcie, o którym mowa powyżej, zostało doręczone osobie, która wniosła zastrzeżenia, z dniem zamieszczenia rozstrzygnięcia na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej KOWR.

Krajowy Ośrodek, zastrzega, że wyłoniony w drodze przetargu kandydat na nabywcę w/w nieruchomości, przed zawarciem umowy sprzedaży podlega ponownej weryfikacji w zakresie określonym w ustawie z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspierania agresji Rosji na Ukrainę, a także w oparciu o art. 4 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa oraz w oparciu o rozporządzenia Rady (UE) dotyczące środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie.

Umowa sprzedaży nie może zostać zawarta:

- do czasu wydania rozstrzygnięcia, o którym mowa powyżej, przez dyrektora oddziału terenowego KOWR lub
- do czasu rozpatrzenia zastrzeżeń przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka lub
- do czasu upływu terminu na wniesienie zastrzeżeń,

- do czasu uzyskania szczególnego pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR na sprzedaż nieruchomości.
- w przypadku, w którym na kandydata na nabywcę lub jego współmałżonka nałożono środki ograniczające (sankcje) w związku z wojną w Ukrainie, a także jeżeli ujawniono powiązania nabywcy z osobą fizyczną lub innym podmiotem, względem których mają zastosowania środki ograniczające sankcje.

Wadium nie podlega zwrotowi:

- 1) jeżeli żaden z uczestników przetargu ustnego nie zgłosi postąpienia ponad cenę wywoławczą;
- 2) uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy;
- 3) uczestnikowi przetargu, jeżeli z przyczyn leżących po jego stronie, w szczególności niespełnienia wymagania określonego w art. 28a ust. 1 UoGNRSP, zawarcie umowy stało się niemożliwe.
- 4) do czasu upływu terminu na wniesienie odwołania o którym mowa w art. 29 ust. 6-14 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, lub do czasu wydania rozstrzygnięcia przez dyrektora oddziału terenowego KOWR albo rozpatrzenia zastrzeżeń przez Dyrektora Generalnego KOWR.

UWAGA:

Nieruchomości sprzedawane są na podstawie danych z ewidencji geodezyjnej. W przypadku ewentualnego wznowienia granic wykonanego na koszt i staraniem nabywcy Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie bierze odpowiedzialności za ewentualne różnice w powierzchni nieruchomości.

Wskazania granic nieruchomości na gruncie przez geodetę Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może dokonać na koszt nabywcy.

UWAGA:

Na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Krajowemu Ośrodkowi przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie prawo:

- odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn do momentu jego rozpoczęcia,
- odstąpienia od zawarcia umowy w razie stwierdzenia, że przetarg został przeprowadzony z naruszeniem prawa,
- odstąpienia od zawarcia umowy w razie nie uzyskania szczególnego pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR,
- w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Dyrektor Oddziału Terenowego lub Dyrektor Generalny KOWR zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

Niniejsze ogłoszenie zostanie podane do publicznej wiadomości w terminie od **08.05.2025** roku do **23.05.2025** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w siedzibie **Urzędu Gminy w Niechlowie, Dolnośląskiej Izby Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, w sposób zwyczajowo przyjęty w **Sołectwie wsi Niechlów**, na stronie internetowej **www.gov.pl/kowr** oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Skróć ogłoszenia zostanie również opublikowany w dzienniku **Gazeta Wrocławska**, w dniu **08.05.2025** roku.

W związku z realizacją zadań wynikających z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w tym sprzedaży nieruchomości co związane jest z pozyskiwaniem danych osobowych, uprzejmie informujemy, że:

- 1) Administratorem danych osobowych, czyli podmiotem decydującym o celach i środkach przetwarzania danych osobowych zawartych we wszelkich dokumentach złożonych w odpowiedzi na niniejsze ogłoszenie (dane oferenta) i pozostałych dokumentach wymaganych do zawarcie umowy po rozstrzygnięciu przetargu (dane nabywcy) jest Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (zwany dalej KOWR) z siedzibą w Warszawie (01-207) przy ul. Karolkowej 30.
- 2) W KOWR wyznaczono Inspektora Ochrony Danych Osobowych, z którym może się Pani/Pan skontaktować w sprawach ochrony i przetwarzania swoich danych osobowych pod adresem e-mail: iodo@kowr.gov.pl lub pisemnie na adres naszej siedziby, wskazany w pkt 1.
- 3) Jako Administrator, w celu przeprowadzania kwalifikacji i udziału w przetargu oraz w celu ewentualnego zawarcia umowy dzierżawy/sprzedaży, jej realizacji, dokonywania rozliczeń, windykacji należności i zawarcia innych umów w związku z realizacją tej umowy, a także w celach związanych z obowiązkiem ewidencji korespondencji kierowanej z/do KOWR i w celu obowiązku archiwizacji dokumentacji, będziemy przetwarzać dane osobowe zawarte we wszelkich dokumentach złożonych w odpowiedzi na niniejsze ogłoszenie oraz pozostałych dokumentach wymaganych do zawarcie umowy po rozstrzygnięciu przetargu, w związku z realizacją postępowania na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i aktów wykonawczych do niej wydanych, co stanowi o zgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych w oparciu o przesłanki legalności, o których mowa w art. 6 ust. 1 lit. b i lit. c Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) dalej jako RODO.
- 4) Dane osobowe zawarte we wszelkich dokumentach złożonych w odpowiedzi na niniejsze ogłoszenie i pozostałych dokumentach wymaganych do zawarcie umowy po rozstrzygnięciu przetargu będą przetwarzane przez okres przewidziany przepisami prawa, w tym przez okres przechowywania dokumentacji określony w przepisach powszechnych i uregulowaniach wewnętrznych KOWR w zakresie archiwizacji dokumentów, oraz okres przedawnienia roszczeń przysługujących KOWR i w stosunku do niego.
- 5) Dane osobowe mogą być udostępniane innym podmiotom, jeżeli obowiązek taki będzie wynikać z przepisów prawa.

Do danych ww. oferentów i nabywcy mogą też mieć dostęp podmioty przetwarzające dane w naszym imieniu, np. podmioty świadczące pomoc prawną, usługi informatyczne, usługi niszczenia dokumentów, archiwizacji, jak również inni administratorzy danych osobowych przetwarzający dane we własnym imieniu, np. podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską.

6) Zgodnie z RODO, każdej osobie, której dane przetwarzamy w celach określonych powyżej przysługuje:

- a) prawo dostępu do swoich danych osobowych oraz otrzymania ich kopii;
- b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
- c) ograniczenia przetwarzania danych osobowych.

Zgodnie z RODO, każdej osobie, której dane przetwarzamy przysługuje prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Zgodnie z RODO osobom, których dane przetwarzamy w wyżej określonych celach nie przysługuje:

- a) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
- b) prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
- c) na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

7) Podanie przez oferentów danych ma charakter dobrowolny, ale jest niezbędne do udziału w przetargu i zawarcia umowy po jego rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i aktów wykonawczych do niej wydanych.

8) KOWR nie będzie podejmował decyzji wobec osób, których dane przetwarza w sposób zautomatyzowany, w tym decyzji będących wynikiem profilowania. KOWR nie przewiduje przekazywania danych osobowych do państwa trzeciego (tj. państwa, które nie należy do Europejskiego Obszaru Gospodarczego obejmującego Unię Europejską, Norwegię, Liechtenstein i Islandię), ani do organizacji międzynarodowych.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży, warunkami przetargu a także z postanowieniami projektu umowy sprzedaży, które nie podlegają ustaleniu w trybie niniejszego przetargu, można się zapoznać w terminie publikacji niniejszego ogłoszenia w siedzibie Oddziału Terenowego KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 71-35-63-919 wew. 770.