



termin publikacji **od 10.07.2025 r. do 25.07.2025 r.**

Nr rej. 4222/114/2025

Rakowice Wielkie, dnia 07.07.2025 r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.RA.4240.314.2024.IK.14

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 **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiącej Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość rolną, niezabudowaną, położoną w:

obrębie NAWOJÓW ŁUŻYCKI, gmina LUBAŃ, powiat lubański, województwo dolnośląskie, działka nr 178, 176, AM-2, 172, AM-4;

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **1,73 ha** (użytki rolne 1,71 ha) z czego:

- **grunty orne o pow. 0,95 ha** w klasie: RIIIa – 0,58 ha, RIIIb – 0,30 ha, RIVb – 0,07 ha;
- **trwałe użytki zielone o pow. 0,73 ha** w klasie: ŁIII – 0,68 ha, ŁIV – 0,05 ha;
- **rowy o pow. 0,03 ha** w klasie: W-RIIIb – 0,02 ha, W-ŁIII – 0,01 ha;
- **pozostałe grunty o pow. 0,02 ha:** N-0,02 ha;

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Powierzchnia nieruchomości w hektarach przeliczeniowych wynosi 2,1205 ha.

Dla działek prowadzona jest Księga Wieczysta nr JG1L/00034096/6 przez Sąd Rejonowy WKW w Lubaniu.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy nr LVIII/307/2022 z dnia 30. 03.2022 r. działki nr 178, 176, 176 oznaczone są symbolem 38.R – teren rolniczy.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 38.R obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren rolniczy
 - b) uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
 - b) dolesienia dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) tereny 38.R w części lub całości znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy nr LVIII/307/2022 z dn. 30.03.2022 r. dla miejscowości Nawojów Łużycki w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. c i d ,
- c) dla mikroinstalacji wolnostojących lokalizowanych na gruncie w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje wyniesienie instalacji na rzędnej przewyższającej o co najmniej 0,3 m rzędną zwierciadła wody Q1%,
- d) nie dopuszcza się realizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii na gruncie, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie wynosi i 10%,

- e) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubań, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy nr XV/124/2016 z dn. 22.04.2016 r., Uchwałą nr XXXII/260/2017 Rady Gminy z dn. 30.11.2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany suikzp gminy Lubań, Uchwałą nr XXXVIII/303/2018 Rady Gminy z dn. 07.06.2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany suikzp gminy Lubań i Uchwałą nr XLI/318/2018 Rady Gminy z dn. 07.09.2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany suikzp gminy Lubań, działki nr **178, 176, 176, położone w obrębie Nawojów Łużycki przeznaczone są pod tereny rolnicze (R).**

Na terenie Gminy Lubań nie ma obszarów objętych gminnym programem rewitalizacji i nie są objęte miejscowym planem odbudowy.

Gmina Lubań przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego.

Zgodnie z informacją PGW Wody Polskie:

- **działka nr 178** graniczy z rowem melioracyjnym o nazwie R-1, brak sieci drenarskiej, działka graniczy z zarzeczem Kwisy,
- **działka nr 176** graniczy z rowem R-1, na działce występuje rów melioracyjny o nazwie R-2, brak sieci drenarskiej,
- **działka nr 172** w granicach działki występuje rów melioracyjny o nazwie R-1, brak sieci drenarskiej, działka graniczy z rzeką Kwisą.

Przedmiotowe działki znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z art. 205 ustawy Prawo Wodne utrzymanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te objęte są działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w których jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

Nieruchomość na większości powierzchni użytkowana rolniczo jako grunty orne. Niewielką część powierzchni działki nr 176 porasta drzewostan o charakterze zadrzewienia. Nieruchomość o nieregularnym kształcie o znacznym rozłogu wynikającym z odrębnego położenia działek. Obszar ograniczony jest od strony południowo-wschodniej i północnowschodniej zakolem rzeki Kwisa a od zachodu drogą asfaltową relacji Lubań-Nowogrodziec.

W/w nieruchomość **obciążona jest umową dzierżawy nr SGZ-.III-4243/15/1325/2007 z dnia 16.08.1994 r., obowiązującą do dnia 02.10.2031 r.** i przeznaczona jest do sprzedaży w trybie bezprzetargowym – z możliwością wykorzystania przez podmiot uprawniony do prawa pierwszeństwa w nabyciu, w oparciu o art. 29 ust. 1 pkt 3 w/w ustawy.

Cena nieruchomości wynosi 78 740,00 złotych

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, stawka VAT – zwolnione.

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

Środki finansowe z kredytów bankowych muszą wpłynąć na konto Krajowego Ośrodka 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 10% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy, a okres spłaty nie dłuższy niż 15 lat.

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 2012r. – poz. 208).

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 — zobowiązania się do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej;
2. nieposiadania zaległych zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa;
3. przedłożenia zabezpieczenia spłaty kwoty należności rozłożonej na raty oraz wykazania, że jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Zabezpieczeniem spłaty kwoty należności, może być co najmniej jedno z następujących zabezpieczeń: 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 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 opóźnienia w zapłacie należności, kosztami postępowania oraz kosztami egzekucji należności.

Zgodnie z **art. 29a Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa** umowa sprzedaży nieruchomości zbywanej na zasadach określonych w art. 31 ust. 2 tej ustawy (tj. pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości) zawierać będzie zobowiązania nabywcy nieruchomości do:

- 1) nieprzenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do prowadzenia działalności rolniczej na niej w tym okresie, a w przypadku osób fizycznych do osobistego prowadzenia tej działalności;
- 2) nieustanawiania w okresie, o którym mowa w pkt 1), hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na rzecz innych podmiotów niż Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa;
- 3) zapłaty kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży w przypadku:
 - a) niedotrzymania przez nabywcę nieruchomości któregośkolwiek ze zobowiązań, o których mowa w pkt 1) i 2), albo
 - b) złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art. 29b ust. 1. w/w ustawy.

Do osobistego prowadzenia działalności rolniczej, o której mowa w pkt 1), stosuje się przepisy o kształtowaniu ustroju rolnego dotyczące osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego.

Umowa zawiera zastrzeżenie, że postanowienia, o którym mowa w pkt 3), nie stosuje się w przypadku:

- 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa:
 - a) na rzecz zstępnego, wstępnego, przysposobionego lub przysposabiającego, a w przypadku ich braku – krewnego w linii bocznej albo
 - b) za pisemną zgodą KOWR;
- 2) udzielenia pisemnej zgody przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Przyszły nabywca podda się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku – kodeksu postępowania cywilnego wobec wierzyciela – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa co do obowiązku zapłaty 40% ceny sprzedaży w przypadkach wymienionych powyżej.

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje:

- 1) spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust. 2 z dniem 31 grudnia 1993 roku;
- 2) dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat;
- 3) zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych.

W przypadku nieskorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez podmiot uprawniony lub w razie braku takiego podmiotu, sprzedaż nieruchomości nastąpi w trybie przetargu publicznego, z tym że nieruchomości rolne o powierzchni od 1 ha oraz nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy są przeznaczone na cele rolne lub w przypadku których w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, na którym te nieruchomości są położone, określony został jako rolne, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – które w planie ogólnym gminy są położone w strefie wielofunkcyjnej

z zabudową zagrodową, w strefie produkcji rolniczej lub strefie otwartej, podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego do podmiotów wyszczególnionych w art. 29 ust. 3b powołanej wyżej ustawy.

Termin, miejsce i warunki uczestniczenia w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 wyżej powołanej ustawy, sprzedaż nieruchomości rolnych 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 Własności Rolnej Skarbu Państwa 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 lub w przypadku określonym w art. 32b ust. 1;

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.

Na podstawie art. **29 ust. 4** powołanej wyżej ustawy 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 możliwość wprowadzenia do umowy sprzedaży **umownego prawa odkupu** na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego w okresie pięciu lat od dnia **nabycia nieruchomości**, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

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), **Dzierżawca zainteresowany nabyciem nieruchomości w drodze pierwszeństwa nabycia podlega 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.

W związku z powyższym Dzierżawca zainteresowany nabyciem w drodze pierwszeństwa nabycia na mocy art. 29 ust.1 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości, będzie zobowiązany złożyć przed zawarciem umowy sprzedaży, **pisemne oświadczenia w sprawie weryfikacji przestrzegania sankcji unijnych uzupełnionych przez sankcje krajowe w związku z wojną w Ukrainie w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa:**

- 1) weryfikujące zakaz bezpośredniego udostępniania jakichkolwiek środków finansowych lub zasobów gospodarczych osobom fizycznym i innym podmiotom, na które nałożono środki sankcyjne,
- 2) weryfikujące zakaz pośredniego udostępniania jakichkolwiek środków finansowych lub zasobów gospodarczych osobom fizycznym i innym podmiotom, na które nałożono środki sankcyjne.

Umowa sprzedaży nie może zostać zawarta w przypadku, w którym na kandydata na nabywcę 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.

UWAGA: Kandydat na nabywcę pozostający w związku małżeńskim, bez względu na rodzaj ustroju małżeńskiego, przed zawarciem umowy dzierżawy, zobowiązany jest do podania danych współmałżonka (imienia i nazwiska) w celu jego weryfikacji, w zakresie sankcji unijnych uzupełnionych przez sankcje krajowe w związku z wojną w Ukrainie.

Małżonek nabywcy będzie zobowiązany złożyć przed zawarciem umowy sprzedaży pisemne oświadczenie w sprawie weryfikacji przestrzegania sankcji unijnych uzupełnionych przez sankcje krajowe w związku z wojną w Ukrainie, o którym mowa wyżej, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa.

UWAGA: Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji geodezyjnej. W przypadku ewentualnego wznowienia granic, wykonanego na koszt i staraniem nabywcy – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne różnice w powierzchni nieruchomości.

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

Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa.

Niniejszy wykaz zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie od **10.07.2025** roku do **25.07.2025** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy w Lubaniu, w Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR w Rakowicach Wielkich, Sołectwie wsi Nawojów Łużycki**, a także na stronie internetowej www.gov.pl/kowr oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP).

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej KOWR w Rakowicach Wielkich, Rakowice Wielkie 15, 59-600 Lwówek Śląski tel. 71 356 39 19 wew. 518.