



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji **od 07.10.2025 r. do 22.10.2025 r.**

Wrocław dnia 30.09.2025 r.

**OGŁOSZENIE nr WRO.WKUZ.GZ.4240.144.2024.SD.177**

**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, ogłasza:

**VIII PRZETARG USTNY – NIEOGRANICZONY NA SPRZEDAŻ**

Wykaz informujący o zamiarze sprzedaży został podany do publicznej wiadomości w terminie od **12.03.2025r. do 27.03.2025 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w siedzibie **Urzędu Gminy Kłodzko, w Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu, w sołectwie wsi Starków**, na stronie internetowej <https://www.gov.pl/web/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 **12.03.2025 r.**



**Przedmiotem sprzedaży jest:**

**Nieruchomość gruntowa zabudowana o przeznaczeniu mieszanym, położona w obrębie Starków, gmina Kłodzko, powiat kłodzki, województwo dolnośląskie, w granicach działek nr 316/1, 316/2, 316/3 AM-2.**

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi: **2,9900 ha**, w tym użytki:

- **Grunty orne – 0,9600 ha**, oznaczone symbolem R, w klasie RIVa;
- **Pastwiska trwałe – 1,1820 ha**, oznaczone symbolem Ps, w klasach: PsIII – 0,10 ha, PsIV – 1,0820 ha;
- **Grunty rolne zabudowane – 0,8480 ha**, oznaczone symbolem Br, w klasie: Br-PsIV;

Powyższe informacje podawane są na podstawie danych z ewidencji gruntów.

**Dla nieruchomości prowadzone są przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kłodzku:**

- **księga wieczysta nr SW1K/00047900/9 – prowadzona dla dz. nr 316/1 AM-2;**
  - W dziale III przedmiotowej księgi ujawniony jest INNY WPIS – „notuje się, że znajdujący na dz. nr 316/1, opisanej w niniejszej KW, zespół dworsko-folwarczny z parkiem został wpisany do rejestru zabytków woj. dolnośląskiego pod nr 20/A/00/1-5 jako dobro kultury”.
- **księga wieczysta nr SW1K/00047920/5 – prowadzona m. in. dla dz. nr 316/2, 316/3 AM-2.**
  - W dziale II przedmiotowej księgi ujawniony jest KOMENTARZ DO MIGRACJI dot. kwestii własności działek, jednak nie dotyczy on działek nr 316/2, 316/3.
  - W dziale III przedmiotowej księgi ujawniony jest INNY WPIS – „notuje się, że znajdujący na dz. nr 316/3, opisanej w niniejszej KW, zespół dworsko-folwarczny z parkiem został wpisany do rejestru zabytków woj. dolnośląskiego pod nr 20/A/00/1-5 jako dobro kultury”.
  - W dziale III przedmiotowej księgi ujawnione jest OSTRZEŻENIE o wszczęciu postępowania ws. inwestycji budowli przeciwpowodziowej, który nie dotyczy ww. działek.

**Na nieruchomości znajduje się drzewostan** – w większości to teren parku, w którym znajdują się drzewa gatunku lipa, dąb i jesion.

**W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki, budowle i inne składniki majątkowe:**

1. Budynek mieszkalny nr 20 nr inw. 30-165 (dom mieszk.-gosp. i dawne stajnie) – **dz. nr 316/1**
2. Budynek mieszkalny nr 20a, nr inw. 30-165/- (dwór i dawna wozownia) – **dz. nr 316/1**
3. Fundamenty zabudowań gospodarczych, b/ nr – **dz. nr 316/1**
4. Filary bramne przy dworze, b/ nr – **dz. nr 316/1**
5. Ogrodzenia z siatki dawnych ogródków, b/ nr – **dz. nr 316/1, 316/3**
6. Silos betonowy, b/ nr – **dz. nr 316/1**
7. Zbiornik betonowy/kanalizacyjny, b/nr – **dz. nr 316/1**
8. Utwardzenie betonowe podwórza, b/nr – **dz. nr 316/1**
9. Studnia/zbiornik I przy budynku mieszkalnym nr 20, b/nr – **dz. nr 316/1**
10. Studnia/zbiornik II przy budynku mieszkalnym nr 20a, b/nr – **dz. nr 316/1**
11. Studnia/zbiornik III na podwórzu, b/nr – **dz. nr 316/1**
12. Melioracje na łąkach, nr inw. 33959/011/010 – **dz. nr 316/2**

Na nieruchomości mogą znajdować się pozostałości i fundamenty po rozebranych budynkach gospodarczych, fragmenty ogrodzeń i instalacji.

**Dla nieruchomości brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

W **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko**, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kłodzko nr 277/VIII/2021 z dnia 27.05.2021 r. kierunki rozwoju dla ww. działek oznaczono jako:

- **M – obszar funkcjonalny mieszkaniowy;**
- **R – obszar funkcjonalny rolniczy.**

A ponadto nieruchomość znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego i w strefie ochrony archeologicznej „OW” oraz w strefie historycznych założeń parkowych.

W procesie inwestycyjnym i obrocie nieruchomościami należy bezwzględnie korzystać z pełnego tekstu dokumentów planistycznych (tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego / planu ogólnego gminy), dostępnych w Urzędzie Gminy Kłodzko oraz na stronie internetowej: <https://sip.gison.pl/klodzkogmina> oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy <https://bip.ugklodzko.nv.pl/m,3954,planowanie-przestrzenne.html>

Zgodnie z pismem Urzędu Gminy Kłodzko z dnia 16.08.2024 r., Gmina Kłodzko podjęła uchwałę nr 636/VIII/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kłodzko. Zgodnie z ww. pismem, nie planuje się zmiany przeznaczenia działek nr 316/1, 316/2, 316/3 obr. Starków. Ponadto zgodnie z pismem Urzędu Gminy Kłodzko z dnia 29.07.2024 r., Gmina Kłodzko nie planuje podjęcia uchwał o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ani miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości. W obowiązującym studium oraz miejscowych planach gminy Kłodzko nie przewiduje się dopuszczenia zapisu o możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych. Gmina Kłodzko nie posiada gminnego programu rewitalizacji w rozumieniu *ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji*, tym samym przedmiotowe działki nie znajdują się w obszarze rewitalizacji z prawem pierwokupu przysługującym Gminie, przewidzianym w uchwale, o której mowa w art. 25 *ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji* oraz nie są objęte obszarem Specjalnej Strefy

Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ww. ustawy. Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy. Nie wydano dla niej decyzji o warunkach zabudowy. Działki posiadają dostęp do drogi powiatowej nr 3289D.

Pismem z dnia 24.08.2022 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na procedurę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w trybie przetargu ograniczonego do rolników indywidualnych, a w przypadku braku zainteresowanych – w przetargu nieograniczonym.

#### **Stan zagospodarowania:**

Przedmiotowa nieruchomość, w której skład wchodzi zabytkowy zespół dworsko-folwarczny wraz z parkiem, zlokalizowana jest w środkowej części wsi Starków, w odległości około 9 km od Polanicy-Zdrój, około 12 km od Bystrzycy Kłodzkiej i około 12 km od Kłodzka. Zachodnią granicę nieruchomości wyznacza droga asfaltowa (powiatowa droga publiczna nr 3289D relacji Stary Wielisław – Stara Łomnica), wzdłuż której usytuowane jest zachodnie skrzydło zabudowań folwarcznych (budynek mieszkalny nr 20 z częścią gospodarczą dawnych stajni) oraz bramą przejazdową wiodącą na wewnętrzny dziedziniec. Prostopadle do skrzydła zachodniego zlokalizowane jest skrzydło południowe z dworem (budynek mieszkalny nr 20a) oraz dawną wozownią. Folwark, w całości zlokalizowany w granicach działki **nr 316/1 AM-2**, niegdyś tworzył kompletnie zabudowany czworobok – obecnie z pozostałych zabudowań stodoły i obory zachowały się fundamenty i część przyziemia. Południowo-zachodnia część działki **nr 316/3 AM-2** to teren parku. Pozostałe grunty na **dz. nr 316/3 AM-2** oraz na **dz. nr 316/2 AM-2** stanowią nieużytki. Bezpośrednie sąsiedztwo zespołu folwarczno-pałacowego stanowią grunty rolne, nieużytki i zabudowania mieszkalno-gospodarcze wsi.

Nieruchomość posiada dostęp do mediów: energia elektryczna i woda. Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 18.11.2024 r. przez nieruchomość przebiegają naziemne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia oraz średniego napięcia.

#### **UWAGI:**

1. Przedmiotem ochrony konserwatorskiej są:

- **Zespół dworsko-folwarczny z parkiem w Starkowie**, wpisany do rejestru zabytków pod numerem **20/A/00/1-5** decyzją z dnia **24.05.2000 r.**

Zgodnie z uzasadnieniem decyzji o wpisie do rejestru zabytków zespół jest cennym dobrem kultury, w którego skład wchodzi następujące elementy:

- stajnia ob. komórki, usytuowane w zachodnim skrzydle, od wschodu graniczy z wozownią, XVIII/XIX w. Elementy podlegające ochronie konserwatorskiej to bryła, kształt dachu, sklepienia i stropy;
- wozownia, usytuowana w południowym skrzydle założenia, od północy przylega do niej stajnia, XVIII/XIX w. Elementy podlegające ochronie konserwatorskiej to bryła, więźba dachowa, kształt dachu i stropy;
- dom mieszkalno-gospodarczy, usytuowany w zachodnim skrzydle założenia, zamyka częściowo od północnego zachodu dziedziniec gospodarczy, XVIII/XIX w. i XX W. Elementy podlegające ochronie konserwatorskiej to bryła, więźba dachowa, kształt dachu i stropy;
- teren folwarku;
- teren parku.

- **Dwór barokowy w Starkowie**, wpisany do rejestru zabytków pod numerem **A/4502/784** decyzją z dnia **11.10.1960 r.;**

Zgodnie z uzasadnieniem decyzji o wpisie do rejestru zabytków dwór z XVI/XVIII wieku uznaje się za zabytek ze względu na duże wartości artystyczne i historyczne.

Zgodnie z pismem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Wałbrzychu z dnia 30.12.2020 r. ww. obiekty zabytkowe podlegają ochronie na podstawie przepisów *ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

Działki **nr 316/1, 316/2, 316/3 AM-2** położone są w historycznym układzie ruralistycznym wsi oraz w obszarze obserwacji archeologicznej, wyznaczonym dla nowożytnego siedliska wsi o genezie średniowiecznej. Obszary te figurują w wykazie obszarów zabytkowych, wobec czego podlegają ochronie prawnej na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, w związku z *ustawą z dnia 18 marca 2010 roku o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw*.

Zespół dworski stanowi historyczną całość i jako taki powinien być w całości zagospodarowany. Wskazano poniższe uwarunkowania konserwatorskie do sprzedaży:

- właściciel zabytku zobowiązany jest do zapewnienia warunków utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie oraz zobowiązany jest korzystać z niego w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego zabytkowych wartości;
- właściciel zabytku zobowiązany jest do uzgodnienia z urzędem ochrony zabytków programu zagospodarowania nieruchomości wraz z harmonogramem prac remontowo-budowlanych i konserwatorskich oraz dalszego korzystania z zabytku z uwzględnieniem zachowania i wyeksponowania jego wartości historycznych;
- wszelkie planowane prace przy zabytkowym zespole dworskim wraz z zagospodarowaniem terenu wymagają rozpoznania technicznego obiektów oraz opracowania projektów budowlano-konserwatorskich;
- w terminie pół roku od daty nabycia, właściciel winien przeprowadzić prace zabezpieczające zabytki;
- remont kapitalny dworu (naprawa elementów konstrukcyjnych, w tym głównie konstrukcji dachu wraz z wykonaniem nowego pokrycia i obróbek blacharskich, remont elewacji) winien nastąpić w terminie 3 lat od daty sprzedaży;
- całościowy remont zespołu dworskiego winien nastąpić w czasie 5 lat od daty nabycia;
- prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku oraz ewentualne zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku, a także prace w parku wymagają uzyskania przez właściciela pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z art. 36 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*;
- w przypadku planowania prac remontowych i budowlanych w obrębie terenu zespołu figurującego w ewidencji zabytków należy dokonać uzgodnienia planowanych prac z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- w odniesieniu do obszaru obserwacji archeologicznej uzgadnianiu Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków będą podlegały roboty ziemne w zakresie nowych inwestycji;
- prace w obrębie drzew, powinny zostać wykonane zgodnie z zapisami poniższych ustaw:
  - zgodnie z art. 75 *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
  - zgodnie z art. 330 *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska*: "Kto wbrew ciążącemu na nim, na podstawie ww. art. 75, obowiązkowi w trakcie prac budowlanych nie zapewnia ochrony środowiska w obszarze prowadzenia prac, podlega karze grzywny.";
  - zgodnie z art. 87a ust. 1 *ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) – prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom;
  - zgodnie z art. 22 (Rozdział 3) *ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) wskazuje się, że obowiązek zabezpieczenia środowiska przyrodniczego na czas realizacji robót spoczywa na wykonawcy; jednakże inwestor winien sprawować kontrolę nad sposobem realizacji ww. prac; niedopatrzienie skutkujące zniszczeniem lub wyraźnym pogorszeniem kondycji zdrowotnej drzew może prowadzić do nałożenia na wykonawcę przez Wydział Ochrony Środowiska kary pieniężnej liczonej zgodnie z zapisami *ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (art. 88 ust. 1 i ust. 3 oraz art. 89 ust. 1);
  - zabrania się uszkadzania, niszczenia krzewów lub drzew na terenie inwestycji, w tym pni oraz strefy korzeniowej; obecna roślinność powinna zostać zabezpieczona poprzez odeskowanie;
  - zgodnie z art. 181 *ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1138 ze zm.):
    - § 1. Kto powoduje zniszczenie w świecie roślinnym lub zwierzęcym w znacznych rozmiarach, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.
    - § 2. Kto, wbrew przepisom obowiązującym na terenie objętym ochroną, niszczy albo uszkadza rośliny lub zwierzęta powodując istotną szkodę, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
    - § 3. Karze określonej w § 2 podlega także ten, kto niezależnie od miejsca czynu niszczy albo uszkadza rośliny lub zwierzęta pozostające pod ochroną gatunkową powodując istotną szkodę.
    - § 4. Jeżeli sprawca czynu określonego w § 1 działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
    - § 5. Jeżeli, sprawca czynu określonego w § 2 lub § 3 działa nieumyślnie, podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

Potencjalny Nabywca nieruchomości zobowiązany jest do uzyskania i przedłożenia do umowy sprzedaży nieruchomości, w terminie do 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, pozytywnej opinii /akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu dot. programu zagospodarowania (użytkowania) nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków (zwanego również programem użytkowym lub programem użytkowania i ochrony zabytku) – dla wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

\*Program ten powinien zawierać m.in. rodzaj zamierzonej działalności, planowane zmiany funkcji budynków oraz ich modernizację, ochronę konserwatorską wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wstępny harmonogram planowanych przy zabytku prac, jak również deklarację przestrzegania przepisów prawnych z zakresu ochrony dóbr kultury;

2. W skład przedmiotu sprzedaży wchodzi domy i lokale funkcjonalnie związane z nieruchomością, zlokalizowane w obiektach wpisanych do rejestru zabytków, w budynkach niesłużących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz funkcjonalnie związanych z działalnością gospodarczą. Część budynku mieszkalnego nr 20 (nr inw. 30-165) na działce **nr 316/1 AM-2** jest objęta **umową najmu na rzecz lokatorów** zawartą na czas nieoznaczony. Najemcy korzystają także z części działki **nr 316/1 AM-2**, w tym zwłaszcza z podwórza i sąsiednich budynków gospodarczych, które są użytkowane głównie na cele gospodarcze i garażowe. Na terenie działki **nr 316/1 AM-2** zlokalizowane są szopa-altana, skład opału i ogródek – użytkowane przez lokatorów. Najemca nie wyraził zgody na zamianę mieszkania i przeprowadzenie się do innego lokalu będącego w zasobie mieszkaniowym KOWR. W związku z powyższym nabywający zobowiązany będzie z dniem nabycia nieruchomości wstąpić w prawa i obowiązki wynajmującego w miejsce KOWR, a stosunki najmu będą regulować przepisy *Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity, Dz. U. z 2023 r. poz. 725, ze zm.). Zgodnie z art. 46a ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dniem zbycia stosunku najmu domów i lokali zawartych na czas określony stają się one stosunkami najmu na czas nieokreślony.
3. Zgodnie z lustracją nieruchomości, fragment działki **nr 316/3 AM-2** – za parkiem, przy rowie, o powierzchni około 350 m<sup>2</sup> został wygrodzony wraz z podwórzem działki sąsiedniej nr 335. Właściciel tej nieruchomości został wezwany przez Oddział KOWR do cofnięcia ogrodzenia i przywrócenia granic nieruchomości zgodnie z przebiegiem granic geodezyjnych i własnościowych. W razie gdyby stwierdzono dalsze użytkowanie tej części nieruchomości nabywający będzie zobowiązany własnym staraniem i na własny koszt podjąć działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie.
4. Zgodnie z lustracją nieruchomości na działce **nr 316/3 AM-1**, widoczna jest wyjeżdżona w terenie droga gruntowa wiodąca w kierunku tylnej bramy folwarku oraz dróg gruntowych śródpolnych, przy czym brak jest konieczności ustanawiania służebności gruntowej drogi koniecznej. Tereny dawnych ogrodów warzywnych między dworem a parkiem były w niedalekiej przeszłości uprawiane. W razie gdyby stwierdzono dalsze użytkowanie tej części nieruchomości nabywający będzie zobowiązany własnym staraniem i na własny koszt podjąć działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie.
5. Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Nysie z dnia 06.11.2020 r. działka **nr 316/2 AM-2** sąsiaduje z rowem nr R-F w granicach działki nr 459 AM-2 (\*Działka **nr 316/3 AM-2** również sąsiaduje z rowem w granicach działki nr 460 AM-2). Według map zagrożenia powodzią, dostępnych na stronach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie KZGW w Warszawie działki **nr 316/1, 316/2, 316/3 AM-2 obr. Starków** znajdują się poza zasięgiem wody Q1%.
6. Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 29.10.2020 r. ustalono, że działki **nr 316/1, 316/2, 316/3 AM-2 obręb Starków** położone są poza granicami obszarów chronionych, wymienionych w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.), w tym poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położony obszar Natura 2000 – obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Pasma Krowiarki PLH020019 znajduje się w odległości około 4,5 km. W obrębie ww. działek znajdują się zakrzewienia i zadrzewienia, które mogą stanowić potencjalne miejsca występowania gatunków chronionych grzybów, roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową w myśl rozporządzeń:
  - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 roku w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408),
  - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 roku w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409),
  - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 roku w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183).

Wskazano przy tym, że w stosunku do chronionych gatunków roślin i grzybów obowiązują m.in. zakazy umyślnego niszczenia oraz niszczenia ich siedlisk, a w stosunku do chronionych gatunków zwierząt obowiązują m.in. zakaz umyślnego niszczenia ich jaj lub form rozwojowych oraz niszczenia, usuwania lub uszkadzania gniazd oraz niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania.

7. W dniu 04.09.2023 r. pomiędzy Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy we Wrocławiu a firmą TAURON Obsługa Klienta Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu zawarta została umowa w sprawie udostępnienia działek **nr 316/1, 316/3 AM-2** pod realizację inwestycji podwieszenia kabla światłowodowego, polegającej na podwieszeniu przewodów telekomunikacyjnych na podbudowie linii napowietrznej elektroenergetycznej:

- w granicach działki **nr 316/1 AM-2** – 1 sztuka kabla magistralnego, napowietrznego ADSS-XOTKtsdD, 24J, fi 0,011 m, rodzaj sieci: szkieletowa – długość 42,0 m; 1 sztuka kabla rozdzielczego, napowietrznego, ARAMID\_Z-XOTKtcdD, 12J, fi 0,011 m, rodzaj sieci: szkieletowa – długość 16,0 m; 1 sztuka kabla abonenckiego, napowietrznego, AIRFLOW\_S-NOTKtmdD, 2J, fi 0,003 m, rodzaj sieci: abonencka, długość 2,00 m, 1 sztuka skrzynki wewnętrznej abonenckiej.
- w granicach działki **nr 316/3 AM-2** – 1 sztuka kabla magistralnego, napowietrznego ADSS-XOTKtsdD, 24J, fi 0,011 m, rodzaj sieci: szkieletowa, długość 42,0 m.

W przedmiotowej umowie zobowiązano się do ustanowienia, po zakończeniu inwestycji, odpłatnej **służebności przesyłu** na czas nieoznaczony na rzecz właściciela urządzeń elektroenergetycznych, polegającej na prawie posadowienia i niczym niezagrożonego funkcjonowania urządzeń oraz na prawie nieograniczonego w czasie dostępu, wejścia, przechodu i przejazdu (w tym sprzętem ciężkim) przez TAURON Obsługa Klienta Sp. z o.o. i osoby działające w imieniu Spółki, w celu dokonywania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją, przebudową, odbudową, usuwaniem awarii, montażem, rozbiórką, przycinaniem gałęzi drzew i krzewów oraz wyprowadzania nowych urządzeń po trasie istniejących i zmianą parametrów technicznych urządzeń. Ponadto w zakresie przedmiotowej służebności właściciel nieruchomości zobowiąże się do powstrzymania od umieszczania w strefie kontrolowanej (pasie służebności) nasadzeń drzew i krzewów oraz stawiania budowli trwale uniemożliwiających dostęp lub zagrażających funkcjonowaniu urządzeń elektroenergetycznych.

Prace wykonawcze zostały już zrealizowane, ale służebność przesyłu nie została ustanowiona. W razie zbycia nieruchomości przed dokonaniem wpisu służebności w księdze wieczystej, nabywający nieruchomość zobowiązany będzie do wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z w/w umowy na podstawie umowy cesji.

**Cena wywoławcza wynosi: 517 000,00 zł**

*(słownie: pięćset siedemnaście tysięcy złotych)*

**Minimalne postąpienie: 6 000,00 zł**

*(słownie: sześć tysięcy złotych)*

**Wadium do przetargu: 52 000,00 zł**

*(słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące złotych)*

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

**Udział w cenie obiektów wpisanych do rej. zabytków wynosi 389 600,00 zł, co stanowi ok. 75,35% ceny.**

**Przetarg odbędzie się w dniu 22.10.2025 r. w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu, ul. Mińska 60, o godz. 12:00.**

**Oględzin nieruchomości można dokonać w terminie od 07.10.2025 r. do 21.10.2025 r. w dni robocze w godzinach od 9<sup>00</sup> do 13<sup>00</sup> po wcześniejszym uzgodnieniu z osobą prowadzącą sprawę pod numerem tel. 797-604-773.**

Zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa – cenę sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się nie więcej niż o 50%, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej nieruchomości, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednakże niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

Obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków stanowi pomoc de minimis, o której mowa w Rozporządzeniu Komisji (UE) nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L nr 352 z 24.12.2013 r., str. 1).



Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie dokona na tej nieruchomości nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny jej sprzedaży, w terminie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, jest on zobowiązany w terminie 30 dni, od dnia upływu tego terminu, zapłacić na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa określoną w umowie kwotę, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości.

Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie zapłaci w tym terminie na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa określonej w umowie kwoty, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości, Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługują odsetki ustawowe za okres liczony od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty do dnia zapłaty.

Cenę sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się, jeżeli nabywca, oprócz złożenia zobowiązania określonego w umowie sprzedaży, o którym mowa powyżej:

1. zobowiąże się do przedłożenia najpóźniej w terminie 14 dni po upływie terminu wyznaczonego w umowie sprzedaży na dokonanie nakładów na tej nieruchomości:
  - a) dokumentów określających zakres rzeczowy i wartość poniesionych nakładów na realizację zaleceń organów ochrony zabytków w wysokości nie niższej niż kwota wynikająca z obniżki (tj. kosztorysu powykonawczego),
  - b) zaświadczenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, że zakres rzeczowy nakładów wykonany został przez nabywcę w ramach realizacji zaleceń organów ochrony zabytków dotyczących nabytej nieruchomości zabytkowej.
2. przedłoży na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zabezpieczenie ewentualnego roszczenia o zwrot kwoty obniżenia, przy czym suma zabezpieczenia nie może być niższa od kwoty obniżenia.

W przypadku, gdy nastąpi zbycie w całości lub części nieruchomości objętej wpisem do rejestru zabytków, co do której Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa udzielił obniżki ceny sprzedaży, przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży, nabywca zobowiązany będzie przedłożyć dokumenty poświadczające wykonanie nakładów na nieruchomości zabytkowej do wysokości obniżki ceny (tj. kosztorys powykonawczy) w terminie 14 dni od zbycia nieruchomości. W przypadku nieprzedłożenia tych dokumentów lub niewykonania nakładów na nieruchomości, nabywca zobowiązany będzie do zwrócenia kwoty stanowiącej równowartość obniżki ceny w terminie 30 dni od zbycia nieruchomości.

W przypadku uzyskania pomocy niezgodnej z prawem, stosownie do przepisów *Rozporządzenia Rady (UE) nr 2015/1589 z dnia 13 lipca 2015 r. ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania art. 108 Traktatu UE* (Dz. Urz. UE L nr 248 z 24.09.2015 r., str. 9), podmiot, który taką pomoc uzyskał, zobowiązany jest do jej zwrotu wraz z odsetkami.

W przypadku obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków stanowiącej pomoc de minimis podmiot wnioskujący o pomoc zobowiązany jest złożyć zaświadczenia o pomocy de minimis, jaką otrzymał w roku, w którym ubiega się o pomoc oraz w ciągu dwóch poprzedzających go lat, albo oświadczenia o wielkości pomocy de minimis otrzymanej w tym okresie, albo oświadczenie o nieotrzymaniu takiej pomocy oraz informacje niezbędne do udzielenia pomocy de minimis.

Okres 3 lat brany pod uwagę dla celów określenia otrzymanej pomocy ustala się stosownie do *Rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis* (Dz. Urz. UE L nr 352 z 24.12.2013 r., str. 1).

Dodatkowo także, zgodnie z art. 37 ust 5 *ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej* (tekst jednolity, Dz. U. z 2023 r. poz. 702 ze zm.), podmiot ubiegający się o pomoc inną niż pomoc de minimis lub pomoc de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie jest zobowiązany do przedstawienia podmiotowi udzielającemu pomocy, wraz z wnioskiem o jej udzielenie, informacji dotyczących wnioskodawcy i prowadzonej przez niego działalności gospodarczej oraz informacji o otrzymanej pomocy publicznej, zawierających w szczególności wskazanie dnia i podstawy prawnej jej udzielenia, formy i przeznaczenia, albo oświadczenia o nieotrzymaniu pomocy.

Równowartość pomocy w euro ustala się zgodnie z art. 11 ust. 3 *ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej*, tj. według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego w dniu udzielenia pomocy.

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 z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2278 – 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 przyrzeczenie 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 ww. 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 punktach: 1, 2 i 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* (tekst jednolity, Dz. U. z 2024 r. poz. 18).

**Uczestnikowi przetargu, którego dotyczy wymóg uzyskania zezwolenia, a który takiej decyzji nie przedłoży 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 3bca UoGNRSP w przetargu nie mogą uczestniczyć 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 mimo wezwania KOWR nieruchomości tych nie opuściły, albo podmioty, w których są wspólnikami bądź w organach których uczestniczą osoby, które władają lub władają nieruchomościami Zasobu WRSP bez tytułu prawnego i mimo wezwania Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa 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 r. 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 Rolnictwa Oddziału Terenowego we Wrocławiu ul. Mińska 60, 54-610 Wrocław, BGK nr 85 1130 1033 0018 8159 8620 0003**, powinno zostać dokonane z odpowiednim wyprzedzeniem tak, aby środki pieniężne znalazły się na koncie Krajowego Ośrodka do dnia **21.10.2025 r.**, 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 07.10.2025 r. do 14.10.2025 r.** 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 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej* (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 2097). 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 Wsparcia Rolnictwa 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.

#### **UWAGA – podaje się zmianę względem wykazu:**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie nadgranicznej (podstawa: Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy).

#### **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 i 3bca ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa uniemożliwiające udział w przetargu (zgodnie, z którym nie mogą brać udziału podmioty, które w okresie 5 lat przed dniem przetargu władają lub władały nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa bez tytułu prawnego i mimo wezwania KOWR nieruchomości tych nie opuściły albo podmioty, w których są współnikami, bądź w organach których uczestniczą osoby, które w okresie 5 lat przed dniem ogłoszenia przetargu władają lub władały nieruchomościami Zasobu WRSP bez tytułu prawnego i mimo wezwania KOWR nieruchomości tych nie opuściły);*
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 WRSP wraz z klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”,*  
*\*UWAGA: Przy określaniu powierzchni użytków rolnych, o których mowa w pkt. 4 i 8:*
  - 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 WRSP, 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 zobowiązaniu się nabywcy do utrzymywania nabywanej nieruchomości, w jej części rolnej, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej (w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, na okres rozłożenia ceny sprzedaży);*

7. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z ogłoszeniem o przetargu (w tym z przywołanymi w nim uwagami i opiniami poszczególnych instytucji), warunkami przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń;**
8. **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 KOWR nie bierze odpowiedzialności za ewentualne różnice w zakresie rodzaju i klas użytków oraz powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po dokonaniu sprzedaży geodeta wskaże inną powierzchnię lub użytki, niż jest to oznaczone w ewidencji gruntów, a ponadto oświadczenie o rezygnacji z wszelkich roszczeń z tego tytułu, w tym o rezygnacji z roszczeń z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży;**
9. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z projektem umowy sprzedaży i przyjęciu go bez zastrzeżeń;**
10. **pisemne oświadczenia o zaakceptowaniu i wyrażeniu zgody na zastrzeżenie w umowie sprzedaży umownego prawa odkupu wykonywanego przez Krajowy Ośrodek na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia nabycia nieruchomości z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej oraz o zaakceptowaniu i wyrażeniu zgody na zaproponowane przez KOWR warunki dotyczące prawa odkupu zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego oraz zgodnie z warunkami niniejszego przetargu;**
11. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym budynków, budowli oraz maszyn i urządzeń wchodzących w skład nabywanej nieruchomości i przyjęciu ich bez zastrzeżeń oraz o rezygnacji z roszczeń z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży;**
12. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości ujawnione są wpisy:**
- **księga wieczysta nr SW1K/00047900/9 – prowadzona dla dz. nr 316/1 AM-2:**
    - **dział III: INNY WPIS – zespół dworsko-folwarczny z parkiem został wpisany do rejestru zabytków jako dobro kultury;**
  - **księga wieczysta nr SW1K/00047920/5 – prowadzona m. in. dla dz. nr 316/2, 316/3 AM-2.**
    - **dział II: KOMENTARZ DO MIGRACJI dot. kwestii własności działek, jednak nie dotyczy on sprzedawanej nieruchomości;**
    - **dział III: INNY WPIS –zespół dworsko-folwarczny z parkiem w granicach dz. nr 316/3 został wpisany do rejestru zabytków jako dobro kultury.**
    - **dział III: OSTRZEŻENIE o wszczęciu postępowania ws. inwestycji budowli przeciwpowodziowej, który nie dotyczy sprzedawanych działek;**
- a ponadto kandydat na nabywcę nieruchomości nie będzie obecnie ani w przyszłości wnosić wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu;**
13. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że przedmiotem ochrony konserwatorskiej są zespół dworsko-folwarczny z parkiem oraz dwór barokowy w Starkowie – wpisane do rejestru zabytków;; w związku z tym nabywający jest zobowiązany do przestrzegania przepisów ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz do wykorzystywania nieruchomości zabytkowej zgodnie z „programem użytkowania i ochrony” uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dla wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków; w tym zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami należy powiadomić o wszelkich zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku i uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac wydawane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; a ponadto kandydat na nabywcę nieruchomości nie wnosi ani nie będzie wnosić w przyszłości wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu;**
14. **pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków „program użytkowania i ochrony” części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub pisemne oświadczenie – zobowiązanie do przedłożenia pozytywnie zaopiniowanego programu zagospodarowania/użytkowania nieruchomości zabytkowej przed podpisaniem umowy sprzedaży w terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, pod rygorem przepadku wadium oraz odstąpienia od podpisania umowy sprzedaży z winy uczestnika;**
- \*Program powinien zawierać m.in. rodzaj zamierzonej działalności, planowane zmiany funkcji budynków oraz ich modernizację, ochronę konserwatorską wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wstępny harmonogram planowanych przy zabytku prac, jak również deklarację przestrzegania przepisów prawnych z zakresu ochrony dóbr kultury;**
15. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się faktem, że w przypadku skorzystania przez nabywcę z obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków – nabywca dokona nakładów na tej nieruchomości w terminie określonym w umowie sprzedaży nie dłuższym jednak niż 5 lat od dnia jej zawarcia oraz zobowiązuje się dostarczyć Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa dokumenty określające zakres rzeczowy i wartościowy poniesionych nakładów (tj. kosztorys powykonawczy) wraz z zaświadczeniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, że zakres rzeczowy nakładów wykonany został w ramach realizacji zaleceń służby konserwatorskiej lub pisemne oświadczenie o rezygnacji z obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków;**
16. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków stanowi pomoc de minimis, o której mowa w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis;**
17. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że w przypadku niedokonania przez nabywcę na nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nakładów na wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny jej sprzedaży, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nabywca zobowiązuje się w terminie 30 dni od dnia upływu tego terminu zapłacić Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa określoną w umowie kwotę, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości, a w przypadku nie zapłacenia powyższej**

*kwoty Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługują odsetki ustawowe za okres liczony od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty do dnia zapłaty;*

- 18. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że w razie zbycia nieruchomości objętej wpisem do rejestru zabytków, co do której Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa udzielił obniżki ceny sprzedaży, przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży, nabywca zobowiązany będzie przedłożyć dokumenty poświadczające wykonanie nakładów na nieruchomości zabytkowej do wysokości obniżki ceny (tj. kosztorys powykonawczy) w terminie 14 dni od dnia zbycia nieruchomości, a w przypadku nieprzedłożenia tych dokumentów lub niewykonania nakładów na nieruchomości, nabywca zobowiązany będzie do zwrócenia kwoty stanowiącej równowartość obniżki ceny w terminie 30 dni od zbycia nieruchomości wraz z ewentualnymi odsetkami ustawowymi za zwłokę w jej zapłacie;*
- 19. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że w skład przedmiotu sprzedaży wchodzi domy i lokale, funkcjonalnie związane z nieruchomością, zlokalizowane w obiektach wpisanych do rejestru zabytków, w budynkach niesłużących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz funkcjonalnie związanych z działalnością gospodarczą, objęte najmem na podstawie 1 umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony. Najemca korzysta z mieszkania w jednej z oficyn oraz z części nieruchomości, w tym z podwórza i części sąsiednich budynków gospodarczych, które są użytkowane na cele gospodarcze i garażowe, na terenie dz. nr 316/1 zlokalizowane są szopa-altana, skład opału i ogródek – użytkowane przez lokatorów; w momencie zakupu przedmiotowej nieruchomości Nabywający będzie zobowiązany do wstąpienia w prawa i obowiązki wynajmującego, a stosunki najmu będą regulować przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego; ponadto oświadczenie, że kandydat na nabywcę nie będzie obecnie ani w przyszłości wnosić wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu, w szczególności nie będzie domagał się zapewnienia przez KOWR lokalu zamiennego dla najemcy;*
- 20. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że fragment działki nr 316/3 – za parkiem, przy rowie, został wyгородzony wraz z podwórzem działki sąsiedniej nr 335. Właściciel tej nieruchomości został wezwany przez Oddział KOWR do cofnięcia ogrodzenia i przywrócenia granic nieruchomości zgodnie z przebiegiem granic geodezyjnych i własnościowych, ale w razie gdyby stwierdzono dalsze użytkowanie tej części nieruchomości na kolejnych etapach procedury sprzedaży – nabywający będzie zobowiązany własnym staraniem i na własny koszt podjąć działania w celu objęcia tej części nieruchomości w posiadanie; a ponadto oświadczenie, że kandydat na nabywcę nieruchomości nie wnosi ani nie będzie wnosić w przyszłości wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu;*
- 21. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że na działce nr 316/3, widoczna jest wyjeżdżona w terenie droga gruntowa wiodąca w kierunku tylnej bramy folwarku oraz dróg gruntowych śródpolnych, przy czym brak jest konieczności ustanawiania służebności gruntowej drogi koniecznej; tereny dawnych ogrodów warzywnych między dworem a parkiem były w niedalekiej przeszłości uprawiane, a w razie gdyby stwierdzono dalsze użytkowanie tej części nieruchomości na kolejnych etapach procedury sprzedaży – nabywający będzie zobowiązany własnym staraniem i na własny koszt podjąć działania w celu objęcia tej części nieruchomości w posiadanie; a ponadto oświadczenie, że kandydat na nabywcę nieruchomości nie będzie obecnie ani w przyszłości wnosić wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu;*
- 22. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że na nieruchomości mogą znajdować się śmieci, pozostałości i fundamenty po rozebranych budynkach gospodarczych, fragmenty ogrodzeń i instalacji; a ponadto oświadczenie, że kandydat na nabywcę nieruchomości nie będzie obecnie ani w przyszłości wnosić wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu;*
- 23. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że na nieruchomości występują ograniczenia związane z ochroną środowiska: zakrzewienia i zadrzewienia, znajdujące się na działkach, mogą stanowić potencjalne miejsca występowania gatunków chronionych grzybów, roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową w myśl rozporządzeń Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej grzybów, roślin, zwierząt; nieruchomość zlokalizowana jest poza granicami obszarów chronionych wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody; kandydat na nabywcę nieruchomości będzie zobowiązany do oświadczenia, że jest świadomy powyższego faktu, a ponadto że nie będzie obecnie ani w przyszłości wnosić wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu;*
- 24. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że w 2023 r. pomiędzy KOWR a firmą TAURON Obsługa Klienta Sp. z o.o. z/s Wrocław zawarta została umowa w sprawie udostępnienia działek nr 316/1, 316/3 AM-2 pod realizację inwestycji podwieszenia kabla światłowodowego, polegającej na podwieszeniu przewodów telekomunikacyjnych na podbudowie istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej; w przedmiotowej umowie zobowiązano się do ustanowienia, po zakończeniu inwestycji, odpłatnej służebności przesyłu na czas nieoznaczony na rzecz właściciela urządzeń elektroenergetycznych, polegającej na prawie posadowienia i niczym niezagrażonego funkcjonowania urządzeń oraz na prawie nieograniczonego w czasie dostępu, wejścia, przechodu i przejazdu (w tym sprzętem ciężkim) przez TAURON Obsługa Klienta Sp. z o.o. i osoby działające w imieniu Spółki, w celu dokonywania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją, przebudową, odbudową, usuwaniem awarii, montażem, rozbiórką, przycinaniem gałęzi drzew i krzewów oraz wyprowadzania nowych urządzeń po trasie istniejących i zmianą parametrów technicznych urządzeń; ponadto w zakresie przedmiotowej służebności właściciel nieruchomości zobowiąże się do powstrzymania od umieszczania w strefie kontrolowanej (pasie służebności) nasadzeń drzew i krzewów oraz stawiania budowli trwale uniemożliwiających dostęp lub zagrażających funkcjonowaniu urządzeń elektroenergetycznych; prace wykonawcze zostały już zrealizowane, ale służebność przesyłu nie została ustanowiona; w związku z powyższym w razie zbycia nieruchomości przed dokonaniem wpisu służebności w księgze wieczystej, nabywający nieruchomość zobowiązany będzie do wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy na podstawie umowy cesji; a ponadto oświadczenie, że kandydat na nabywcę nieruchomości nie będzie obecnie ani w przyszłości wnosić wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu;*

25. *pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osobowych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku 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).*
26. *pisemne oświadczenie dotyczące sankcji unijnych uzupełnionych przez sankcje krajowe w związku z wojną w Ukrainie:*
- 1) *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.*
  - 2) *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.*
  - 3) *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).*
  - 4) *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.*
  - 5) *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 niezwłocznie 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 Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa przed zawarciem umowy sprzedaży.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – **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 całej należności nie dłuższy niż 5 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 r. w sprawie szczegółowych 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 5,78%.***

**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. braku posiadania 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.

Nabywca nieruchomości ubiegający się o rozłożenie spłaty należności na raty zobowiązany jest, wraz z wnioskiem o rozłożenie ceny sprzedaży na raty i/lub o obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, do złożenia wraz z wnioskiem dokumentów wskazanych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, które służą ustaleniu, czy jego sytuacja finansowa pozwala na zabezpieczenie spłaty kwoty tej należności.

W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty oraz w przypadku obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków jako zabezpieczenia przyjmowane będą: hipoteka; gwarancja bankowa; poręczenie; weksel własny in blanco; poręczenie wekslowe; przewłaszczenie na zabezpieczenie; zastaw rejestrowy; przelew wierzytelności; blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym wraz z pełnomocnictwem do dysponowania środkami na tym rachunku; pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym; przystąpienie do długu; zlecenie przekazania środków z tytułu płatności obszarowych; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; kaucja.

**Ponadto nabywca podda się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku – kodeksu postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1550, ze zm.) wobec wierzyciela – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, co do obowiązku ewentualnego zwrotu na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa kwoty udzielonej obniżki ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, 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.**

**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 zakresie rodzaju i klas użytków oraz powierzchni nieruchomości. Wskazania granic nieruchomości na gruncie przez geodetę może dokonać Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, na koszt nabywcy.

Zgodnie z **art. 28a ust. 1 Ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa**, sprzedaż nieruchomości rolnych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży **łąčna 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, o których mowa w ust. 1:

- 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** ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

\*Zgodnie z **art. 28a ust. 1a** ww. ustawy przepisów **ust. 1** nie stosuje się do:

- 1) nabywców nieruchomości, w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości;
- 2) zarządzających specjalną strefą ekonomiczną w rozumieniu **art. 2** ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (tekst jednolity, Dz. U. z 2023 r. poz. 1604), zwaną dalej "specjalną strefą ekonomiczną".

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.

**UWAGA:** Nabywający zobowiąże się w umowie sprzedaży do utrzymywania nabywanej nieruchomości, w jej części o przeznaczeniu rolnym, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej (w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, na okres rozłożenia ceny sprzedaży).

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. 29 ust. 3b lub 31 ust. 2 tej ustawy (tj. udział w przetargu ograniczonym lub rozłożenie spłaty należności na raty) 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.**

Zgodnie z **art. 29b** Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa 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 Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa** 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 Wsparcia Rolnictwa lub
- do czasu upływu terminu na wniesienie zastrzeżeń.
- w przypadku, w którym na kandydata na nabywcę lub jego współmałżonka 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 sprzedaży, 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.
- Współmałżonek zobowiązany jest do złożenia pisemnych oświadczeń dotyczących sankcji unijnych uzupełnionych przez sankcje krajowe w związku z wojną w Ukrainie.

**Termin i miejsce zawarcia umowy sprzedaży (podpisanie aktu notarialnego) zostanie ustalony po przetargu.**

**Koszt sporządzenia aktu notarialnego ponosi nabywca.**

### **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, zawarcie umowy stało się niemożliwe, w szczególności niespełnienia wymagania określonego w art. 28a ust. 1 UoGNRSP;
- 4) do czasu upływu terminu na wniesienie odwołania o którym mowa w art. 29 ust. 6 Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa lub do czasu wydania rozstrzygnięcia przez Dyrektora Oddziału Terenowego KOWR albo rozpatrzenia zastrzeżeń przez Dyrektora Generalnego KOWR.

### **UWAGA:**

1. Na podstawie **art. 29 ust. 4 Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa** Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.
2. Zgodnie z oświadczeniem stron, w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się **umowne prawa odkupu** wykonywane przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia **nabycia nieruchomości**, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy *Kodeksu cywilnego*.



Prawo odkupu może zostać wykonane przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:

- a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolnicze w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
- b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolnicze,
- c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolnicze,
- d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolnicze,
- e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wyłączeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży,
- g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego,
- h) wydano decyzję o warunkach zabudowy (decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) dotyczącą lokalizacji elektrowni wiatrowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub planie ogólnym gminy wskazano konkretną lokalizację elektrowni wiatrowej na przedmiotowej nieruchomości.

#### **Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie prawo do:**

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

Niniejsze ogłoszenie zostanie podane do publicznej wiadomości w terminie **od dnia 07.10.2025 r. do dnia 22.10.2025 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w siedzibie **Urzędu Gminy Kłodzko, w Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu, w sołectwie wsi Starków**, na stronie internetowej <https://www.gov.pl/web/kowr> oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (**BIP**). Dodatkowo informacja o zamiarze sprzedaży nieruchomości zostanie opublikowana w dzienniku „**Gazeta Wrocławska**” (**obszar Dolnego Śląska**) **w dniu 07.10.2025 r.**

W związku z realizacją zadań wynikających z ustawy z dnia 19 października 1991 roku 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 zawarcia 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 można się skontaktować w sprawach ochrony i przetwarzania swoich danych osobowych pod adresem e-mail: [ido@kowr.gov.pl](mailto:ido@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 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 obowiązkowego archiwizacji dokumentacji, będziemy przetwarzać dane osobowe zawarte we wszelkich dokumentach złożonych w odpowiedzi na niniejsze ogłoszenie oraz pozostałych dokumentach wymaganych do zawarcia 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), zw. dalej jako RODO;
4. Dane osobowe zawarte we wszelkich dokumentach złożonych w odpowiedzi na niniejsze ogłoszenie i pozostałych dokumentach wymaganych do zawarcia 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;
6. 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;
7. 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) prawo do 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;
8. 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;
9. 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 można się zapoznać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu, przy ul. Mińskiej 60, nr tel. 797-604-773, e-mail: [sandra.dupuis@kowr.gov.pl](mailto:sandra.dupuis@kowr.gov.pl)**

Z up. DYREKTORA  
KOWR OT we Wrocławiu  
  
Magdalena Rumińska