



Ogłoszenie numer ZSI.WRO.WKUZ.GZ.4240.7715.1.7715.2023.DGR

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (tekst jednolity, Dz. U. z 2023 r. poz. 430 z późn. zm.), ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2017 r. poz. 624 z późn. zm.), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.; dalej – UoGNRSP), ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 2569, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r. poz. 507 z późn. zm.), ogłasza:

I PRZETARG USTNY – NIEOGRANICZONY NA SPRZEDAŻ

Wykaz informujący o zamiarze sprzedaży został podany do publicznej wiadomości w terminie od **16.03.2023 r.** do **31.03.2023 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w siedzibie **Urzędu Miasta i Gminy Bolków, w Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu, w sołectwie wsi Stare Rochowice**, na stronie internetowej www.kowr.gov.pl 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 **16.03.2023 r.**

Przedmiotem sprzedaży jest:

Nieruchomość gruntowa w części zabudowana o przeznaczeniu mieszanym, położona w obrębie Stare Rochowice, gmina Bolków, powiat jaworski, województwo dolnośląskie, w granicach działek nr 223/3, 224/1, 224/2, 224/3, 224/4, 224/5, o powierzchni łącznej 2,7496 ha.

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi: **2,7496 ha**, w tym użytki:

- **Grunty rolne zabudowane – 2,7294 ha**, w klasie Br-PsIV – 0,2076 ha, Br-ŁIV – 2,5218 ha;
- **Grunty pod rowami – 0,0202 ha**, w klasie W-ŁIV.

Powyższe informacje podawane są na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze księga wieczysta nr JG1K/00012868/8.

Przedmiotowa nieruchomość jest usytuowana we wschodniej części wsi Stare Rochowice, na południe od drogi publicznej asfaltowej (łączącej się z drogą krajową nr 3 relacji Wrocław-Lubawka i drogą wojewódzką nr 375 relacji Jawor-Bolków-Jelenia Góra) i rzeki Rochowicka Woda (dopływ rzeki Nysy Szalonej), z dojazdem bezpośrednim poprzez drogę szutrową (droga powiatowa nr 2831D) i most ponad rzeką. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza, zakład budowlano-kamieniarski oraz grunty rolnicze.

Część ww. działek wchodzi w skład dawnego założenia pałacowo-folwarcznego z parkiem. W granicach działki nr 223/3 znajduje się ruina pałacu, a zabudowania folwarczne zlokalizowane są na działce nr 224/5. Działki nr 224/4, 224/3 to teren obecnie niezabudowany z pozostałościami po rozebranych budynkach inwentarskich (jałownikach). Działka nr 224/2 to wąski pas terenu niezabudowanego. W przeważającej części działka nr 224/1 stanowi grunt rolny.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 20.12.2022 r. nieruchomość posiada możliwość podłączenia do sieci energetycznej oraz wodociągowej. Przez teren nieruchomości przebiegają linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia na słupach – część słupów na nieruchomości jest bez okablowania.

Na nieruchomości znajduje się drzewostan. W północnej części stanowi on relikt parku z kilkoma drzewami gatunku dąb. Znaczną część nieruchomości porastają trawa oraz samosiejki drzew i krzewów.

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

- Pałac, nr inw. 109/000053 o pow. zab. ok. 537,0 m², pow. uż. ok. 934,0 m²;
- Stodoła I, nr inw. 8897/042/180 o pow. zab. ok. 324,0 m², pow. uż. 497,0 m²;
- Stodoła II (z częścią mieszkalną), nr inw. 8930/037/180 o pow. zab. ok. 504,0 m², pow. uż. 1130,0 m²;
- Hydrofornia (nieużytkowana, częściowo rozebrana), nr inw. 9008/043/109;
- Zbiornik wody pitnej, nr inw. 8822/060/223 o pow. ok. 80,0 m²;
- Basen przeciwpożarowy, nr inw. 8841/044/205 o pow. ok. 225,0 m² – suchy, ogrodzony metalowymi barierkami, wyłożony płytami betonowymi;
- Drogi i wybiegi, nr inw. 8811/061/242;
- Utwardzenie dróg, nr inw. 8818/062/243;
- Silosy – 4 sztuki, brak nr inw.

*Powierzchnie zabudowy i użytkowe podano na podstawie danych z operatu szacunkowego z dnia 20.12.2022 r. i dokumentacji konserwatorskiej.

Na nieruchomości mogą znajdować się pozostałości i fundamenty po rozebranych budynkach gospodarczych. Budynki częściowo ogrodzone są siatką. Na terenie nieruchomości znajduje się fragment betonowego placu oraz asfaltowego utwardzenia.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bolków, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Bolkowie nr XLIX/313/02 z dnia 02.08.2002 r., w/w działki oznaczono jako:

- 7.F.30.PG, 7.F.31.PG – różne formy działalności produkcyjnej;
- 7.F.35.RŁ – łąki, bez prawa zabudowy.

Ponadto część ww. nieruchomości znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej; na działce nr 223/3 znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolków, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Bolków nr XXIV/153/20 z dnia 06.11.2020 r. kierunki rozwoju dla ww. działek oznaczono jako:

- PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej oraz obsługi gospodarki rolnej; obejmuje zabudowę przemysłową, bazy, składy, magazyny, obiekty gospodarki komunalnej, rzemiosło, obsługę komunikacji, zabudowę produkcyjną w gospodarstwach rolnych, zabudowę usługową;
- R – tereny rolnicze.

W procesie inwestycyjnym i obrocie nieruchomościami należy bezwzględnie korzystać z pełnego tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dostępnych w Urzędzie Gminy Bolków oraz na stronie internetowej: <https://bolkow.imapcity.pl/imapclient/Imgp.html> (zakładka: planowania przestrzenne) oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Bolków: <https://umbolkow.bip.net.pl/?a=1241>.

Zgodnie z pismem Urzędu Gminy w Bolkowie z dnia 25.02.2022 r., którego aktualność została potwierdzona pismem z dnia 12.12.2022 r. Gmina nie podjęła nowych uchwał o przystąpieniu do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmujących teren ww. działek. Procesy planistyczne dla przedmiotowych działek w chwili obecnej nie są prowadzone. Gmina nie planuje w najbliższym czasie podjęcia uchwały o przystąpieniu do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Stare Rochowice. W dniu 06.11.2020 r. Rada Miejska w Bolkowie podjęła uchwałę nr XXIV/153/20 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolków – edycja 2018 r. Dokument ten obejmuje obszar całej Gminy Bolków i nie jest przewidziana jego aktualizacja. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i studium nie dopuszczają możliwości lokalizacji na przedmiotowym terenie elektrowni wiatrowych.

Na terenie Gminy Bolków nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 *Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*. Trwają prace dotyczące możliwości utworzenia specjalnej strefy rewitalizacji. Przedmiotowe nieruchomości nie są objęte miejscowym planem odbudowy. Dla ww. działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Działki **nr 223/3, 224/1, 224/2, 224/5 AM-1** mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej (dz. nr 245 – droga powiatowa nr 2831D), z kolei działki **nr 224/3, 224/4 AM-1** mają dostęp do ww. drogi publicznej powiatowej nr 2831D przez drogę wewnętrzną (dz. nr 161 – własność Gminy Bolków). Na przedmiotowych działkach i w ich pobliżu nie planuje się przebiegu lub modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, bądź lokalizacji innych inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z pismem Urzędu Gminy w Bolkowie z dnia 12.12.2022 r. Rada Miejska w Bolkowie przyjęła uchwałę nr XLIII/314/22 z dnia 24.06.2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, przy czym działki **nr 223/3, 224/1, 224/2, 224/3, 224/4, 224/5 AM-1 w obrębie Stare Rochowice** nie znajdują się na obszarze rewitalizacji.

Pismem z dnia 05.05.2020 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na procedurę przedmiotowej nieruchomości w trybie przetargu nieograniczonego.

UWAGI:

1. Przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest **pałac barokowy w Starych Rochowicach**, wpisany do rejestru zabytków pod numerem **A/3386/781** decyzją z dnia **08.10.1960 r.**, który podlega ochronie na mocy przepisów *ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie i opiece nad zabytkami* (t. j., Dz. U. z 2022 r., poz. 840

z późn. zm.). Zgodnie z uzasadnieniem w/w decyzji pałac barokowy z XVIII w. uznaje się za zabytek ze względu na duże wartości artystyczne i historyczne.

Zgodnie z pismami Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu z dnia 19.09.2019 r. i Delegatury WUOZ w Legnicy z dnia 29.08.2019 r. pałac barokowy z XVIII w. wpisany został do rejestru zabytków w granicach murów obwodowych. Dodatkowo na tym obszarze znajdują się obiekty widniejące w wykazie zabytków województwa dolnośląskiego (wojewódzkiej ewidencji zabytków): park oraz zabudowania folwarczne / gospodarcze (**dz. nr 224/5 AM-1**): oficyna, stajnia, mleczarnia, cielętnik, stodoła (*w wykazie składników majątkowych oznaczone jako stodoły I-II).

Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków – Delegatura w Legnicy z dnia 23.03.2022 r. na działce **nr 223/3 AM-1** znajduje się pałac wpisany do rejestru zabytków, w związku z tym nabywca zobowiązany będzie przestrzegać przepisów ww. *ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie i opiece nad zabytkami*, innych przepisów odrębnych oraz prawa miejscowego. Na działce **nr 223/3 AM-1** i części działki **nr 224/5 AM-1** znajduje się zabytkowy park wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Na działce **nr 224/5 AM-1** znajdują się zabudowania folwarczne (oficyna, stajnia, mleczarnia, cielętnik, stodoła).

Potencjalny Nabywca nieruchomości zobowiązany jest do uzyskania i przedłożenia do umowy sprzedaży nieruchomości pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu dot. programu zagospodarowania (użytkowania) nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków (zwanego również programem użytkowania i ochrony zabytku) – dla wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

2. Celem realizacji zaleceń pokontrolnych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu – Delegatury w Legnicy, wydanych nakazem w 2014 r., Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w 2016 r. przeprowadził, po uzyskaniu Decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 1256/2015 z dnia 14.01.2016 r. na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku, prace dot. utrwalenia i konserwacji zachowawczej oraz prace zabezpieczające ruiny pałacu w zakresie: wycinka drzewek samosiejek na terenie wokół budynku oraz wewnątrz obiektu; usunięcie gruzu i zawalonych elementów więźby dachowej; rozbiórka zwisających elementów więźby dachowej i resztek pokrycia z dachówki; usunięcie porostów, mchów, traw i samosiejek na murach; odbudowa zawalonych elementów sklepień ceramicznych nad piwnicą; zabezpieczenie korony murów i uzupełnienie ubytków; wzmocnienie szczelin i spękań w murach i sklepieniach; konserwacja pozostałości stolarki okiennej i drzwiowej; wykonanie zadaszenia wieży, odwodnienie wnętrza ruin pałacu.
3. Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Legnicy z dnia 29.11.2019 r. działka **nr 223/3 AM-1**, obręb Stare Rochowice, graniczy z ciekim Rochowicka Woda. Do nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych zastosowanie mają art. 232 oraz art. 233 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne* (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.). Art. 232 ust. 1 zakazuje grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a właściciel nieruchomości nie może zakazywać lub uniemożliwiać przechodzenia przez ten obszar. Dodatkowo na podstawie art. 233 ust. 1 w/w ustawy właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych obowiązany jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód. W związku z tym sugerowane jest, aby w użytkowaniu w/w działki przewidzieć pas o szerokości min. 3,0 m przyległy do koryta cieku (wolny od nowej zabudowy i nasadzeń drzew) dla potrzeb przemieszczania się sprzętu mechanicznego w przypadku wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód. Zarząd Zlewni w Legnicy informuje, iż przez działkę **nr 224/1 AM-1** obręb Stare Rochowice przebiega urządzenie melioracji wodnych rów – R-Ł.
Dla działek graniczących z urządzeniami melioracji wodnych zastosowanie mają przepisy w/w *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne*, a w szczególności:
 - art. 192 zabraniający m.in.: niszczenia bądź uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych); wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych albo ich przydatności gospodarczej;
 - art. 205 w brzmieniu: utrzymanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki; obowiązek ten zgodnie z art. 188 ust. 1 obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych;
 - art. 389 pkt. 6 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt. 4: jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, pozwolenie wodnoprawne jest wymagane na wykonanie urządzeń wodnych; przepisy ustawy dotyczące wykonania urządzeń wodnych stosuje się odpowiednio do odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.

Według informacji zawartych w MZP (mapach zagrożenia powodziowego) w/w działki nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wymienionych w art. 16 pkt. 34 w związku z art. 169 ust. 2 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne*. Ewentualne ograniczenia w sprzedaży i sposobie użytkowania w/w nieruchomości mogą wynikać z treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie gminy oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Legnicy z dnia 24.02.2020 r. Zarząd nie wnosi uwag do sprzedaży działki **nr 223/3 AM-1** obręb Stare Rochowice – przedmiotowa działka nie jest zajęta pod śródlądowe wody płynące cieku Rochowicka Woda.

4. Zgodnie z pismem PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. – Biura Nieruchomości i Geodezji Kolejowej Wydział we Wrocławiu z dnia 05.08.2016 r. w/w działki usytuowane są w sąsiedztwie nieczynnej linii kolejowej nr 302 relacji Malczyce-Marciszów, w związku z tym nie zgłasza się uwag do obrotu tymi nieruchomościami.

Zgodnie z pismem PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. – Centrum Realizacji Inwestycji Region Śląski we Wrocławiu z dnia 05.01.2023 r. działki **nr 223/3, 224/1, 224/2, 224/3, 224/4, 224/5 AM-1** obręb Stare Rochowice nie przylegają bezpośrednio do linii kolejowej, a PKP nie zgłasza uwag do ich rozdysponowania, jednocześnie informując, że w stosunku do tych działek nie planuje się w ciągu najbliższych 6 miesięcy wystąpienia do Wojewody Dolnośląskiego z wnioskiem o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji linii kolejowej.

5. Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 28.02.2022 r. przedmiotowe działki zlokalizowane są poza granicami obszarów chronionych wymienionych w art. 6 ust. 1 *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody*, najbliższy położony obszar Natura 2000 – obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Góry i Pogórze Kaczawskie PLH020037 znajduje się w odległości około 500 m. Tereny zakrzewione i zadrzewione znajdujące się na ww. działkach 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).

Dodatkowo obiekty budowlane mogą stanowić miejsce bytowania chronionych gatunków zwierząt, w szczególności ptaków i nietoperzy.

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 uszkodzenia gniazd oraz niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania.

RDOŚ nie wnosi przeciwwskazań do rozdysponowania działek pod warunkiem uwzględnienia zapisów ww. rozporządzeń oraz zachowania terenów zadrzewionych i zakrzewionych.

6. Zgodnie z lustracją oraz operatem szacunkowym część działki **nr 223/3 AM-1** została zajęta bez zgody KOWR przez mieszkańców sąsiedniego budynku mieszkalnego pod teren rekreacyjny z drewnianą altaną i budynkiem gospodarczym-szopą. Nabywający będzie zobowiązany samodzielnie i na własny koszt podjąć działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie.
7. Zgodnie z lustracją oraz operatem szacunkowym na działce **nr 224/1 AM-1** znajduje się hałda ziemi i gruzu, częściowo zarośnięta chwastami i zielenią łąkową. W północnej części tej działki widoczne są w terenie wyjeżdżone drogi gruntowe.
8. Zgodnie z lustracją teren wzdłuż drogi gminnej na działce **nr 224/5 AM-1** jest przysypany tłuczniem, doraźnie użytkowany jako miejsca postojowe i/lub składowe bez zgody KOWR. Przez działkę przebiega skrót komunikacyjny do drogi gminnej. W razie potwierdzenia się bezumownego użytkowania tej części nieruchomości – Nabywający będzie zobowiązany samodzielnie i na własny koszt podjąć działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie.

Cena wywoławcza: 925 000,00 zł (dziewięćset dwadzieścia pięć tysięcy złotych)

Minimalne postąpienie: 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych)

Wadium do przetargu: 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych)

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

Udział w cenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków wynosi 96 800,00 zł, co stanowi ok. 10,46% ceny.

Zgodnie z art. 30 *ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* (tekst jednolity, Dz.U. z 2022 r. poz. 2329 z późn. zm.) – 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 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).

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 zwrotu 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 2021 r. poz. 743 z późn. 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* (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r. poz. 743 z późn. zm.), tj. według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego w dniu udzielenia pomocy.

Przetarg odbędzie się w dniu 09.05.2023 r. w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu, ul. Mińska 60, o godz. 10:00.

Oględzin nieruchomości można dokonać w terminie od 24.04.2023 r. do 08.05.2023 r. w dni robocze w godzinach od 9⁰⁰ do 14⁰⁰ po wcześniejszym uzgodnieniu z osobą prowadzącą sprawę pod numerem tel. 71- 35 63 919, wew. 801.

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 w/w ustawy jest:

- 1) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego;
- 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą;
- 3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych;
- 4) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w 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 2022 r. poz. 1467, z późn. zm.).

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 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* w przetargu **nie mogą brać udziału podmioty**, które:

- 1) mają 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 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) władają lub władały nieruchomościami Zasobu WRSP bez tytułu prawnego i mimo wezwania Agencji Nieruchomości Rolnych lub Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa nieruchomości tych nie opuściły, albo podmioty, w których są wspólnikami bądź w organach których uczestniczą osoby, które władają lub władały 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* (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 2097, z późn. zm.).

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest:

wpłacenie wadium na konto **Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddziału Terenowego we Wrocławiu ul. Mińska 60, 54-610 Wrocław**, numer konta: **BGK 85 1130 1033 0018 8159 8620 0003**, z odpowiednim wyprzedzeniem tak, aby środki pieniężne znalazły się na koncie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa do dnia **08.05.2023 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 24.04.2023 r. do 02.05.2023 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*. 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.

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 KOWR, 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 wraz z klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”;*
2. *pisemne oświadczenie, że nie zachodzą przesłanki opisane w art. 29 ust. 3bc pkt 2 ustawy z dn. 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa uniemożliwiające udział w przetargu (zgodnie z którym nie mogą brać udziału podmioty, które władają lub władały nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa bez tytułu prawnego i mimo wezwania Agencji Nieruchomości Rolnych lub Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa nieruchomości tych nie opuściły albo podmioty, w których są współnikami, bądź w organach których uczestniczą osoby, które władają lub władały nieruchomościami Zasobu WRSP bez tytułu prawnego i mimo wezwania ANR lub KOWR nieruchomości tych nie opuściły) wraz z klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”;*
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 Własności Rolnej Skarbu Państwa wraz z klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”;*

**Przy określaniu 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 Własności Rolnej Skarbu Państwa, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;*
6. *pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z ogłoszeniem o przetargu (w tym z przywołanymi w nim uwagami i opiniami poszczególnych instytucji), warunkami przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń;*
 7. *pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu, w tym z nieruchomością w terenie oraz o przyjęciu do wiadomości, że nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów, w związku z czym Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie bierze odpowiedzialności za ewentualne różnice w zakresie rodzajów i klasy 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;*
 8. *pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z projektem umowy sprzedaży i przyjęciu go bez zastrzeżeń;*
 9. *pisemne oświadczenia o zaakceptowaniu i wyrażeniu zgody na zastrzeżenie w umowie sprzedaży umownego prawa odkupu wykonywanego przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia nabycia nieruchomości z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej, oraz zaakceptowaniu i wyrażeniu zgody na zaproponowane przez Krajowy Ośrodek warunki dotyczące prawa odkupu zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego oraz zgodnie z warunkami niniejszego przetargu;*
 10. *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;*
 11. *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* 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;**

- 12. 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 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;**
- 13. 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 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis;**
- 14. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że w przypadku niedokonania przez nabywcę na nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nakładów w 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;**
- 15. 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;**
- 16. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest pałac barokowy w Starych Rochowicach, wpisany do rejestru zabytków; a ponadto na tym obszarze znajdują się obiekty widniejące w wykazie zabytków województwa dolnośląskiego (wojewódzkiej ewidencji zabytków): park oraz zabudowania folwarczne / gospodarcze (dz. nr 224/5 AM-1): oficyna, stajnia, mleczarnia, cieleśnik, stodoła (*w wykazie składników majątkowych oznaczone jako stodoły I-II); w związku z tym nabywający jest zobowiązany do przestrzegania przepisów ustawy z dn. 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz do wykorzystywania nieruchomości zabytkowej zgodnie z „program użytkowania i ochrony” uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dla wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków;**
- 17. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że część działki nr 223/3 AM-1 została zajęta bez zgody KOWR przez mieszkańców sąsiedniego budynku mieszkalnego pod teren rekreacyjny z drewnianą altaną i budynkiem gospodarczym-szopą. Nabywający będzie zobowiązany samodzielnie i na własny koszt podjąć działania w celu objęcia tej części nieruchomości w posiadanie. 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;**
- 18. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że na działce nr 224/1 AM-1 znajduje się hałda ziemi i gruzu, częściowo zarośnięta chwastami i zielenią łąkową. W północnej części tej działki widoczne są w terenie wyjeżdżone drogi gruntowe. Ponadto teren wzdłuż drogi gminnej na działce nr 224/5 AM-1 jest przysypany tłuczniem, doraźnie użytkowany jako miejsca postojowe i/lub składowe bez zgody KOWR. W razie potwierdzenia się bezumownego użytkowania tej części nieruchomości – Nabywający będzie zobowiązany samodzielnie i na własny koszt podjąć działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. 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;**
- 19. 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 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).**

Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do przedłożenia następujących dokumentów:

- 1. osoby fizyczne – dokument potwierdzający 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.

UWAGA: Dla nieruchomości brak jest możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

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

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 2021 r., poz. 1805, z późn. zm.) wobec wierzyciela – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, co do obowiązku 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.

Termin i miejsce zawarcia umowy sprzedaży (podpisanie aktu notarialnego) zostanie ustalony z kandydatem na nabywcę po przetargu. Koszt sporządzenia aktu notarialnego ponosi nabywca.

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 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 roku o gospodarce nieruchomościami.

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

Zgodnie z **art. 29b 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 **falszywego 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 Wsparcia Rolnictwa 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 Wsparcia Rolnictwa 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.

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.

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, zawarcie umowy stało się niemożliwe;
- 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:

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 rodzajów i klasy użytków oraz powierzchni nieruchomości. Wskazania granic nieruchomości na gruncie przez geodetę Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może dokonać na koszt nabywcy.

UWAGA:

1. Na podstawie **art. 29 ust. 4** powołanej wyżej ustawy 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 nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) w uchwalonym lub zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
 - 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 nierolne,
 - d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość przewidziana ma być na cele nierolne,
 - 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 wchodziły 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 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 oraz Dyrektor Generalny KOWR zarządza 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 24.04.2023 r. do 09.05.2023 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w siedzibie **Urzędu Miasta i Gminy Bolków, w Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu, w sołectwie wsi Stare Rochowice**, na stronie internetowej <https://www.kowr.gov.pl/> ; <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 **24.04.2023 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 zawarcie umowy po rozstrzygnięciu przetargu (dane nabywcy) jest Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (zwany dalej KOWR) z siedzibą w Warszawie (01-207) przy ul. Karolkowej 30;
2. W KOWR wyznaczono Inspektora Ochrony Danych Osobowych, z którym można się skontaktować w sprawach ochrony i przetwarzania swoich danych osobowych pod adresem e-mail: 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 obowiązku archiwizacji dokumentacji, będziemy przetwarzać dane osobowe zawarte we wszelkich dokumentach złożonych w odpowiedzi na niniejsze ogłoszenie oraz pozostałych dokumentach wymaganych do zawarcie umowy po rozstrzygnięciu przetargu, w związku z realizacją postępowania na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i aktów wykonawczych do niej wydanych, co stanowi o zgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych w oparciu o przesłanki legalności, o których mowa w art. 6 ust. 1 lit. b i lit. c Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. UE. L. z 2016 r. nr 119, str. 1), 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 wynikał z przepisów prawa;
6. Do danych ww. oferentów i nabywców 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, warunkami przetargu, a także z postanowieniami projektu umowy sprzedaży, które nie podlegają ustaleniu w trybie niniejszego przetargu, można się zapoznać w terminie publikacji niniejszego ogłoszenia w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu, przy ul. Mińskiej 60, tel. 71- 35-63-919 wew. 801, e-mail: dorota.grygiel@kowr.gov.pl

Sporządziła: Dorota Grygiel

54-610 Wrocław – Ulica Mińska 60 – tel. 71- 35 63 919 – www.kowr.gov.pl