



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji od 27.11.2023r. do 12.12.2023r.

WRO.WKUZ.WR.4240.154.2022.AN.3

Wrocław, dnia 15.11.2023r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.WR.4240.154.2022.AN.3

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 2018 roku poz. 1154), ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2017 roku poz. 624 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity - Dz.U. z 2022 roku, poz. 514 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2022 roku, poz. 2569) 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 roku poz. 507), podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

I. Nieruchomość nierolna, niezabudowana, położona w obrębie **Sątok**, gmina **Bierutów**, powiat **oleśnicki**, województwo **dolnośląskie**, dz. **153/1**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,42 ha** z czego:

- Grunty orne **0,35 ha** w klasach: RIVa- 0,27 ha; RIVb- 0,08 ha;;
- Trwałe użytki zielone **0,07 ha** w klasie: PsIV;

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Stan zagospodarowania: nieruchomość w części użytkowana przez bezumownego użytkownika. Przyszły nabywca na własny koszt i własnym staraniem będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu. Pozostała część działki nieużytkowana, porośnięta samosiewami drzew i krzewów. Działka graniczy z pasem drogowym, w skład którego wchodzi rów. Wjazd na działkę odbywa się przepustem zrobionym na działce drogowej nr 153/4.

Cena nieruchomości wynosi: 414 500 zł (słownie: *czterysta czternaście tysięcy pięćset złotych*)

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, **stawka VAT – 23%**.

II. Nieruchomość nierolna, niezabudowana, położona w obrębie **Sątok**, gmina **Bierutów**, powiat **oleśnicki**, województwo **dolnośląskie**, dz. **153/5**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,3050 ha** z czego:

- Grunty orne **0,3050 ha** w klasach: RIVa- 0,2808 ha; RIVb-0,0242 ha;

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Stan zagospodarowania: nieruchomość w części użytkowana przez bezumownego użytkownika. Przyszły nabywca na własny koszt i własnym staraniem będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu. Pozostała część działki nieużytkowana, porośnięta samosiewami drzew i krzewów. Dojazd do działki przez działkę drogową nr 153/4.

Cena nieruchomości wynosi: 260 700 zł (słownie: *dwieście sześćdziesiąt tysięcy siedemset złotych*)

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, **stawka VAT – 23%**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1E/00084907/4 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oleśnicy.

- W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sątok, zatwierdzonym uchwałą nr VIII/53/15 Rady Miejskiej w Bierutowie z dn. 26.03.2015 r., opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. poz. 1413 z dn. 30.03.2015r., działki nr **153/1; 153/5** położone są na terenie oznaczonym symbolami: **KDW7- tereny dróg wewnętrznych; MN/U9- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**. Pozostałe ustalenia mpzp w granicach działki:

- strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

- W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bierutów uchwalonego Uchwałą Nr XLV/389/2010 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 29 kwietnia 2010 roku ze zm. z dnia 29 września 2011 r.; z dnia 31 stycznia 2019 r.; z dnia 28 marca 2019 r., z dnia 30 maja 2019 r., z dnia 27 czerwca 2019 r., działka 153/1 położona jest na terenie oznaczonym jako: **tereny wskazane do zainwestowania (etap 2) o charakterze wiejskim o wiodącej funkcji: mieszkalnictwo i usługi; tereny mieszkalnictwa- tereny zainwestowane o charakterze wiejskim (etap 1)- o wiodącej funkcji mieszkalnictwo i usługi**. Działka 153/5 położona jest na terenie oznaczonym jako: **tereny wskazane do zainwestowania (etap 2) o charakterze wiejskim- o wiodącej funkcji: mieszkalnictwo i usługi**. Działki znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej i w strefie „OW” obserwacji archeologicznej.

- Z informacji uzyskanych z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wynika, że działki są częściowo zdrenowane.

- Zgodnie z art. 205 *„utrzymanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy- do tej spółki lub tego związku spółek wodnych”;*
- W przypadku wykonywania robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania i uzbrajania terenu może dojść do uszkodzenia rurociągów drenarskich. Fakt ten należy natychmiast zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. Następnie trzeba wykonać naprawę uszkodzeń systemu drenarskiego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych. Pozostawienie uszkodzonej sieci drenarskiej może doprowadzić do zmiany stosunków wodnych w gruncie skutkujących lokalnymi wymokliskami oraz uszkodzeniami w obiektach budowlanych. Ponadto inwestor odpowiadać będzie za wszystkie szkody powstałe w wyniku podjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych;
- W przypadku zmiany sposobu użytkowania gruntów odwadnianych przez rowy melioracyjne, ze sposobu rolniczego na zurbanizowany, mogą nastąpić zmiany warunków hydrologicznych i sposobu funkcjonowania tych rowów. Na terenach zurbanizowanych występują znacznie większe i w krótszym czasie spływy wód opadowych z terenu do odbiornika). Dlatego też, należałoby uwzględnić i przewidzieć konieczność opracowania koncepcji przebudowy tych urządzeń , aby wyeliminować niekorzystny ich wpływ na tereny sąsiednie przez ich podtapianie;
- Działki nie znajdują się na terenie szczególnego zagrożenia powodzią;
- PGW Wody Polskie nie planuje obecnie prowadzenia zadań inwestycyjnych w obrębie przedmiotowych działek.

- Z informacji uzyskanych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu wynika, że: działki 153/1; 153/5 obręb Sątok zlokalizowane są na terenie historycznego układu ruralistycznego miejscowości (strefa „B” ochrony konserwatorskiej), na ww. działkach nie są zlokalizowane obiekty budowlane ujęte w ewidencji zabytków lub wpisane do rejestru zabytków.

Ponadto działki zlokalizowane są na terenie do rejestru zabytków intensywnego osadnictwa pradziejowego i historycznego, w granicach wsi o metryce średniowiecznej oraz w strefie oddziaływania stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr 8/118/81-32 AZP (śląd osadnictwa pradziejowego, osada późnośredniowieczna), na terenie objętym ochroną konserwatorską dla zabytków archeologicznych (strefa „OW”).

Dla nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

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

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

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

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

– **minimalna wpłata 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy a okres spłaty nie dłuższy niż: 5 lat;**

WARUNKI:

Część należności rozłożona na raty roczne podlegać będzie oprocentowaniu w oparciu o rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 roku w sprawie szczególnych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

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

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

Zabezpieczeniem spłaty kwoty należności, może być co najmniej jedno z następujących zabezpieczeń: hipoteka; gwarancja bankowa; poręczenie; weksel własny in blanco; poręczenie wekslowe; przewłaszczenie na zabezpieczenie; zastaw rejestrowy; blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym; ustanowienie pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; kaucja.

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

- 1) spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust. 2 z dnia 31 grudnia 1993 roku;
- 2) dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat;
- 3) zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości:
 - a) położonych w granicach zarządzanej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej lub
 - b) przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele przemysłowe, usługowe lub przemysłowo- usługowe i położonych na obszarach, na których zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 10.05.2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2020 r. poz. 1752), wykonuje on zadania określone w tej ustawie, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w lit. a, położonych w granicach niezarządzanej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej.

W przypadku nieskorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez podmiot uprawniony -lub w razie braku takiego podmiotu, sprzedaż nieruchomości nastąpi w trybie przetargu publicznego, z tym że nieruchomości rolne podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego do podmiotów wyszczególnionych w art. 29 ust. 3b powołanej wyżej ustawy.

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

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy Krajowemu Ośrodkowi przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka.

UWAGA:

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

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

Zgodnie z **art. 28a ust. 1** wyżej powołanej ustawy, sprzedaż nieruchomości rolnych przez Krajowy Ośrodek **może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:**

- 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz

2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha.

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

Niniejszy wykaz zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie od **27.11.2023** roku do **12.12.2023** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Bierutowie, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu**, oraz na stronie internetowej www.gov.pl/kowr oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo wykaz zostanie przesłany do **sołectwa wsi Sątok**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w siedzibie Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2, tel. 71-35-63-919 wew. 756