



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
SZ we Wrocławiu

Wrocław, 2024-03-18

termin publikacji od 08.04.2024 r. do 23.04.2024 r.

Wykaz numer: WRO.WKUZ.WR.4240.315.2023.MS.25

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 marca 2017 roku o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość nierolną, zabudowaną położoną w:

obrębnie **Świniary**, miasto **Wrocław**, powiat **Wrocław**, województwo **dolnośląskie** dz. **11 AM17**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,2557 ha** (użytki rolne 0,1656 ha) z czego:

- grunty orne o pow. **0,1656 ha** w klasie: RIIb;
- inne tereny zabudowane o pow. **0,0901 ha** w klasie: Bi

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów, nieruchomość położona w I okręgu podatkowym.

Stan nieruchomości: *nieruchomość położona w północnej części miasta Wrocław, w obrębie Świniary, przy ul. Zajączkowskiej. Otoczenie działki stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o dobrym i średnim standardzie oraz tereny niezabudowane. Dojazd do przedmiotowej działki możliwy jest bezpośrednio z działki nr 12 AM17, tj. z ulicy Zamłynie, stanowiącej dojazd do ul. Zajączkowskiej i będącej drogą szutrową, graniczącą od strony południowej z dz. 11 AM17. Pod względem warunków zabudowy, przedmiotowa działka posiada korzystny kształt oraz jest uzbrojona. Na działce występuje zadrzewienie nie posiadające sortymentów użytkowych. Na nieruchomości znajdują się obiekty budowlane oraz obiekty infrastrukturalne nie będące własnością KOWR. Do tych obiektów zalicza się: budynek dwustanowiskowego garażu (o pow. ok. 60 m²) z podjazdem – jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany ok. 2000 r. o murowanych ścianach, z dachem czterospadowym opartym na drewnianej więźbie i pokryty dachówką bądź blachodachówką, z elewacją tynkową cementowo-wapienną, dwie uchylne bramy garażowe; ogrodzenie murowane z wypełnieniem panelowym (o dł. ok. 109 m) oraz oświetlenie w postaci latarni – 3 szt. Teren działki utwardzony miejscami tłuczniem. Oprócz znajdujących się na działce obiektów stwierdzono, że działka pełni funkcję parkingu oraz składowiska materiałów instalacyjnych oraz drewna.*

W związku z bezumownym użytkowaniem działki 11 AM17, obr. Świniary, przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt obejmie przedmiotową nieruchomość w posiadanie i nie będzie obecnie, ani w przyszłości wnosić Przeciwno KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

Cena nieruchomości wynosi: 797 000,00 zł

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – zw.

Dla powyższej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00256456/0 przez IV WKW Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu.

Zagospodarowanie przestrzenne:

Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia – chwałą nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. wskazują, że ww. działka znajduje się w jednostce urbanistycznej **B13: Świniary** w ramach obszaru przeznaczeń **M – obszarze mieszkaniowym**. Ponadto, Gmina podjęła uchwałę nr XLVI/1216/21 z dn. 25.11.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Żalipie i Zajączkowskiej oraz ul. Pęgowskiej i Zagaje we Wrocławiu. Ostatni znany etap prac to etap uzgodnień do projektu planu. Rada Miejska Wrocławia podjęła Uchwałę nr XXVIII/760/20 z dn. 22.10.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Zmiana Studium obejmie cały obszar administracyjny Wrocławia, a zatem także przedmiotową działkę, obecnie nie wiadomo jakie będzie przeznaczenie nieruchomości. Etap zmian Studium był w fazie zbierania wniosków, jednakże w wyniku zmian legislacyjnych nastąpiło zawieszenie prac. Przedmiotowa działka nie leży na obszarze zdegradowanym i rewitalizacji. Rada miejska nie ustanowiła Specjalnej Strefy Rewitalizacji zgodnie z ustawą z dn. 09 października 2015 r. Gminie Wrocław nie przysługuje prawo pierwokupu wskazanej nieruchomości. W Studium wyznaczono granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach obszaru C, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącej z promieniowania słonecznego oraz wnętrza ziemi. Gmina Wrocław dnia 29.09.2000 r. wydała dla tej nieruchomości decyzję o warunkach zabudowy (decyzja nr 2660/V/2000) ustalając warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie garażu jednostanowiskowego przy ul. Zajączkowskiej 1 (dz. nr 11 AM17, obr. Świniary, m. Wrocław), której termin upłynął 31.12.2002 r. Od dnia 03.01.2022 r. nowe decyzje o warunkach zabudowy nie były dotąd wydawane dla tej działki. Gmina Wrocław oświadczyła, że dla ww. działki nie przewiduje się budowy, rozbudowy, modernizacji dróg bądź podjęcia innych inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie:

Przedmiotowa nieruchomość nie koliduje z ciekami i urządzeniami melioracji wodnych. Zgodnie z art. 234 Ustawy z dn. 20.07.2017 r. Prawo wodne, przyszły właściciel gruntu, znajdującego się w granicach ww. działki nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych, ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

Nieruchomość oznaczona jako dz. 11 AM17, obr. Świniary nie znajduje się na terenie, który ujęty jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Nieruchomość nie znajduje się również na terenie wpisanym do rejestru zabytków.

Na przedmiotowych działkach nie stwierdzono dotychczas obecności stanowisk archeologicznych. Jednakże w przypadku rozdysponowania tego terenu i podjęcia inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy się liczyć z możliwością odkrycia nowych stanowisk archeologicznych. W związku z powyższym obowiązują następujące ustalenia:

w razie odkrycia podczas robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami) Inwestor zobowiązany jest przerwać prace mogące uszkodzić ten przedmiot, zabezpieczyć go przy pomocy dostępnych środków oraz niezwłocznie powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W tym przypadku zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W trakcie ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych wszelkie odkryte przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

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

KOWR – 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 pozwalana spłatę tej należności, na następujących zasadach: minimalna wpłata 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy na 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 dniem 31 grudnia 1993 roku;
- 2) dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat;
- 3) zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych.

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

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa 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:

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

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

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

Niniejszy wykaz zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie od **08.04.2024 roku do 23.04.2024 roku** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta Wrocławia, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych **www.gov.pl/web/kowr** oraz stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2, tel. 502 792 151, e-mail: maciej.szukalski@kowr.gov.pl.