



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

Sekcja Zamiejscowa w Świdnicy

termin publikacji **od 16.07.2024r. – 31.07.2024r.**

WRO.WKUZ.SW.4240.73.2024.JM.1

Świdnica, dnia 05 lipca 2024r.

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 2024 roku, poz. 700), ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2017 roku, poz. 624), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku, poz. 589), ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2024 roku, poz. 423) 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 2024 roku poz. 801), podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży**, stanowiącej Zasiób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość rolna, niezabudowana położona w:
obręb **Kondratów**, gmina **Męcinka**, powiat **jaworski**, województwo **dolnośląskie**, dz. nr **219**.
Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,17 ha**, (w tym użytki rolne: 0,17 ha), z czego:

- pastwiska trwałe - **0,17 ha**, w klasie: PsIV – 0,17 ha.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.
Nieruchomość znajduje się w I okręgu podatkowym.

Na nieruchomości znajduje się drzewostan (nieposiadający wartości rynkowej).

Dla nieruchomości jest prowadzona jest Księga Wieczysta nr LE1J/00024793/3 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jaworze.

Nieruchomość posiada dostęp do dróg publicznych wydzielonych geodezyjnie.

*Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka, zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/182/05 Rady Gminy Męcinka z dnia 29 grudnia 2005r., przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem: **R1 – planowana zabudowa zagrodowa, obiektów gospodarczych wraz z obiektami usługowymi o charakterze rolniczym w części terenu z przebiegiem napowietrznej linii energetycznej.***

Działka położona jest na terenie strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego miejscowości oraz w granicach Parku Krajobrazowego „Chełmy”.

*Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXIII/263/2017 Rady Gminy Męcinka z 30 listopada 2017r., przedmiotowa działka oznaczona jest symbolem: **M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.***

Uwagi:

- **przyszły nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do ustanowienia nieodpłatnej służebności drogi koniecznej (przechodu i przejazdu) przez działkę numer 219, obręb Kondratów, na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika działki numer 220, obręb Kondratów (na której znajduje się budynek stacji transformatorowej), objętej księgą wieczystą numer LE1J/00016960/6.**

- **zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, przedmiotowa działka graniczy z ciekim Wilcza.**

Do nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo wodne. Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych, nie może zakazywać

przechodzenia przez ten obszar, jak również obowiązuje jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód. W związku z tym sugerujemy, aby w użytkowaniu ww. 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.

- zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu**, przedmiotowa działka położona jest na obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Góry i Pogórze Kaczawskie PLH020037.

Dla ww. obszaru Natura 2000 ustanowiono plan zadań ochronnych – zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 29 września 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie PLH020037, który jest aktem prawa miejscowego.

Dodatkowo poinformowano, że trwale użytki zielone mogą stanowić miejsca występowania gatunków grzybów objętych ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów, roślin objętych ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin i zwierząt objętych ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 października 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.

Wskazano przy tym, iż w stosunku do chronionych gatunków roślin i grzybów obowiązuje m.in. zakaz umyślnego niszczenia oraz niszczenia ich siedlisk, a w stosunku do chronionych gatunków zwierząt obowiązują m.in. zakaz niszczenia gniazd, siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania.

- zgodnie z pismem **Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**, przedmiotowa działka leży w granicach historycznego układu przestrzennego wsi Kondratów, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Męcinka.

- zgodnie z pismem **Instytutu Rozwoju Terytorialnego** na terenie przedmiotowej działki ujęte jest zadanie: K147 – Opracowanie projektu planu ochrony dla obszaru Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie PLH020037.

- **nieruchomość obciążona jest umową nr WR.SGZ.MB.3272.2.35.2014.MŚ z dnia 31 stycznia 2014r.**, zawartą pomiędzy Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa, a firmą Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Legnicy, zwaną dalej „Właścicielem urządzeń”.

Na działce przeprowadzone zostaną roboty budowlane związane z modernizacją linii napowietrznej SN L-710 na odcinku od odłącznika nr 330 do odłącznika nr 631 i odgałęzieniach od toru głównego na modernizowanym odcinku linii L-710 w zakresie wymiany uszkodzonych słupów, przewodów, wszystkich izolatorów, ograniczników przepięć oraz osprzętu sieciowego, malowanie, i konserwację konstrukcji wsporczych, rozbudowę uziemień.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wyraził zgodę na wejście TD S.A. na przedmiotową nieruchomość, w celu wykonania robót w zakresie niezbędnym do realizacji ww. inwestycji.

W związku z powyższym KOWR informuje o obowiązku wstąpienia przyszłego nabywcy w prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy oraz informuje, iż po zakończeniu ww. inwestycji, ustanowiona zostanie w formie aktu notarialnego, na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz Tauron Dystrybucja S.A., Oddział w Legnicy - Właściciela urządzeń elektroenergetycznych, polegająca na obciążeniu nieruchomości prawem posiadania oraz prawem całodobowego swobodnego dostępu Właściciela urządzeń i osób działających w jego imieniu, w tym dojazdu każdym sprzętem do tych urządzeń, w zakresie niezbędnym do dokonywania czynności eksploatacyjnych, konserwacji, remontów, modernizacji, przebudowy, odbudowy, montażu, demontażu oraz usuwania awarii.

Przyszły nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do wstąpienia w prawa i obowiązki ww. umowy na udostępnienie nieruchomości i ustanowienie służebności przesyłu na rzecz TAURON Dystrybucja S.A.

– Właściciela urządzeń i nie będzie z tego tytułu występować z roszczeniami wobec KOWR. Umowę przenoszącą prawa i obowiązki KOWR wynikające z w/w umowy na nabywcę nieruchomości, zawiera KOWR z nabywcą nieruchomości, bez udziału Właściciela urządzeń.

- **nieruchomość obciążona jest umową nr WR.SGZ.MB.0222.1.153.2017.MŚ z dnia 07 lipca 2017r.**, zawartą pomiędzy Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa, a firmą Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Legnicy, zwaną dalej „TD S.A.”.

Na działce przeprowadzone zostaną roboty budowlane związane z przebudową sieci napowietrznej niskiego napięcia w miejscowości Kondratów.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wyraził zgodę na wejście TD S.A. na przedmiotową nieruchomość, w celu wykonania robót w zakresie niezbędnym do realizacji ww. inwestycji.

W związku z powyższym KOWR informuje o obowiązku wstąpienia przyszłego nabywcy w prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy oraz informuje, iż po zakończeniu ww. inwestycji, ustanowiona zostanie w formie aktu notarialnego, na czas nieoznaczony, odpłatna służebność przesyłu na rzecz Tauron Dystrybucja S.A.,

Oddział w Legnicy – TD. S.A., polegająca na obciążeniu nieruchomości prawem posadowienia i niczym nie zagrożonego funkcjonowania urządzeń oraz prawem całodobowego swobodnego dostępu TD S.A. i osób działających w jego imieniu, w tym dojazdu każdym sprzętem do tych urządzeń, w zakresie niezbędnym do dokonywania czynności eksploatacyjnych, konserwacji, remontów, modernizacji, przebudowy, odbudowy, montażu, rozbiórki oraz usuwania awarii.

Ponadto w zakresie przedmiotowej służebności przyszły nabywca zobowiąże się do powstrzymywania od umieszczania nasadzeń i budowli trwale uniemożliwiających dostęp oraz zagrażających funkcjonowaniu urządzeń elektroenergetycznych.

Przyszły nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do wstąpienia w prawa i obowiązki ww. umowy na udostępnienie nieruchomości i ustanowienie służebności przesyłu na rzecz TAURON Dystrybucja S.A. – Właściciela urządzeń i nie będzie z tego tytułu występować z roszczeniami wobec KOWR. Umowę przenoszącą prawa i obowiązki KOWR wynikające z w/w umowy na nabywcę nieruchomości, zawiera KOWR z nabywcą nieruchomości, bez udziału TD S.A.

- przez teren działki **przebiega linia energetyczna średniego napięcia oraz dwie linie niskiego napięcia.**

- przez teren działki **przebiega linia telefoniczna.**

- na działce znajdują się **zakrzaczenia.**

Cena nieruchomości wynosi: 41.900,00 zł (słownie: czterdzieści jeden tysięcy dziewięćset złotych).

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

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 Wsparcia Rolnictwa – **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 10 % ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy, a okres spłaty nie dłuższy niż 6 lat.**

WARUNKI:

Część należności rozłożona na raty półroczne lub 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 wydаныmi na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2020 r. poz. 1752 oraz z 2021 r. poz. 2105), 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 o powierzchni od 1 ha oraz nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy są przeznaczone na cele rolne lub w przypadku których w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, na którym te nieruchomości są położone, określony został jako rolny, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które w planie ogólnym gminy są położone w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, w strefie produkcji rolniczej lub strefie otwartej, podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego dla 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 **16 lipca 2024** roku do **31 lipca 2024** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy w Męcince, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR w Świdnicy**, na stronie internetowej www.gov.pl/web/kowr oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo wykaz zostanie wysłany do **Sołectwa wsi Kondratów**, w celu publikacji.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej w Świdnicy, ul. Kliczkowska 28, tel. 71/35 63 919 wew. 604.

Sprawę prowadzi: Joanna Majewicz, tel. 71 35-63-919 wew. 604, 797 604 716, e:mail: joanna.majewicz@kowr.gov.pl
Sporządziła: Joanna Majewicz