



termin publikacji **od 02.10.2025 r. do 17.10.2025 r.**

Nr rej. 4222/146/2025

Rakowice Wielkie, dnia 26.09.2025 r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.RA.4240.323.2025.IK.3

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA OT Wrocław

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

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość rolną, niezabudowaną, położoną w:

obręb STANKOWICE, gmina LEŚNA, powiat lubański, województwo dolnośląskie, działka nr 401/3 AM-2;

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **0,12 ha** (użytki rolne 0,12 ha) z czego:

- **grunty orne o pow. 0,12 ha** w klasie: RIVb;

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Powierzchnia nieruchomości w hektarach przeliczeniowych wynosi 0,09 ha.

Dla działek prowadzona jest Księga Wieczysta nr JG1L/00033897/4 przez Sąd Rejonowy WKW w Lubaniu.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Uchwała nr XIV/89/2015 Rady Miejskiej w Leśnej z dn. 30.10.2015 r., zmienioną uchwałą nr XLVI/302/2028, XVIII/138/2019, XXXIX/255/2021, XLIV/283/2021 działka nr 401/3, obręb Stankowice oznaczona jest symbolem R/12 – tereny rolnicze.

Dodatkowa informacja: Strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) dróg transportu rolnego,
 - d) urządzeń wodnych i melioracyjnych kształtujących i regulujących stosunki wodne,
 - e) zbiorników wodnych dla celów retencjonowania wód.

2. W zakresie zasad oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kabaturowych z wyłączeniem ust. 1 pkt 1 pkt 2 lit. a oraz obiektów mieszkalnych, usługowych, i produkcyjnych związanych z produkcją i działalnością rolną;
- 2) zakaz zabudowy korytarza przebiegu wschodniego obejścia miasta Leśna określonego na rysunku planu,
- 3) zakaz zabudowy terenów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- 4) zakaz lokalizacji farm i elektrowni wiatrowych.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XLII/277/2017 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 21.12.2017 r. działka nr 401/3, obręb Stankowice oznaczone jest symbolem R – tereny rolnicze oznaczona jest symbolem R – tereny rolnicze.

Dodatkowa informacja: Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty: Ostoja nad Bobrem PLH020054;

W/w działki nie znalazły się w obszarze objętym gminnym programem rewitalizacji i nie są objęte miejscowym planem odbudowy.

Gmina Leśna w dniu 30.07.2025 r. podjęła Uchwałę nr XVIII/114/2025 o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego.

Nieruchomość użytkowana jako grunt orny. Działka położona przy nie urządzonej drodze gruntowej. Kształt nieruchomości regularny.

W/w nieruchomość **obciążona jest umową dzierżawy nr SGZ-III/4243/13/2394/2016 z dnia 20.12.2016 r., obowiązującą do dnia 10.10.2026 r.** i przeznaczona jest do sprzedaży w trybie bezprzetargowym – z możliwością wykorzystania przez podmiot uprawniony do prawa pierwszeństwa w nabyciu, w oparciu o art. 29 ust. 1 pkt 3 w/w ustawy.

Cena nieruchomości wynosi 8 650,00 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 – **na wniosek kandydata na nabywcę** – może rozłożyć spłatę należności na roczne raty, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży kandydat na nabywcę przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozkładanej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności, na następujących zasadach:

- minimalna wpłata 10% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy, a okres spłaty nie dłuższy niż 15 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 2012r. – 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.

Ponadto nabywca podda się egzekucji na podstawie art. 777§1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego wobec wierzyciela - Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa co do obowiązku zapłaty niespłaconej części ceny sprzedaży nieruchomości, wraz z ustalonym oprocentowaniem oraz odsetkami za opóźnienia w zapłacie należności, kosztami postępowania oraz kosztami egzekucji należności.

Zgodnie z **art. 29a Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa** umowa sprzedaży nieruchomości zbywanej na zasadach określonych w art. 31 ust. 2 tej ustawy (tj. pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości) zawierać będzie zobowiązania nabywcy nieruchomości do:

- 1) nieprzenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do prowadzenia działalności rolniczej na niej w tym okresie, a w przypadku osób fizycznych do osobistego prowadzenia tej działalności;
- 2) nieustanawiania w okresie, o którym mowa w pkt 1), hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na rzecz innych podmiotów niż Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa;

- 3) zapłaty kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży w przypadku:
- a) niedotrzymania przez nabywcę nieruchomości któregośkolwiek ze zobowiązań, o których mowa w pkt 1) i 2), albo
 - b) złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art. 29b ust. 1. w/w ustawy.
- Do osobistego prowadzenia działalności rolniczej, o której mowa w pkt 1), stosuje się przepisy o kształtowaniu ustroju rolnego dotyczące osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego.
- Umowa zawiera zastrzeżenie, że postanowienia, o którym mowa w pkt 3), nie stosuje się w przypadku:
- 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa:
 - a) na rzecz zstępnego, wstępnego, przysposobionego lub przysposabiającego, a w przypadku ich braku – krewnego w linii bocznej albo
 - b) za pisemną zgodą KOWR;
 - 2) udzielenia pisemnej zgody przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Przyszły nabywca podda się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku – kodeksu postępowania cywilnego wobec wierzyciela – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa co do obowiązku zapłaty 40% ceny sprzedaży w przypadkach wymienionych powyżej.

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 wygaśło 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 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 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.

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 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 r. o gospodarce nieruchomościami lub w przypadku określonym w art. 32b ust. 1;

Powierznię 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.

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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie możliwość wprowadzenia do umowy sprzedaży **umownego prawa odkupu** na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego w okresie pięciu lat od dnia **nabycia nieruchomości**, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

Jednocześnie informujemy, iż na podstawie art. 4 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa w zw. z art. 5aa ust. 1 rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014, z dnia 31 lipca 2014 r., dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie oraz na podstawie Załącznika XIX do ww. rozporządzenia (Wykaz osób, podmiotów i organów, o których mowa w art. 5aa), **Dzierżawca zainteresowany nabyciem nieruchomości w drodze pierwszeństwa nabycia podlega weryfikacji, która polega na sprawdzeniu, czy osoby fizyczne i inne podmioty nie są:**

- a) osobą prawną, podmiotem lub organem tych podmiotów z siedzibą w Rosji, które podlegają kontroli publicznej lub są w ponad 50 % własnością publiczną lub w których Rosja, jej rząd lub bank centralny mają prawo do udziału w zyskach lub z którymi Rosja, jej rząd lub bank centralny utrzymują inne istotne stosunki gospodarcze, zgodnie z wykazem w Załączniku XIX;
- b) osobą prawną, podmiotem lub organem z siedzibą poza Unią, w których ponad 50 % praw własności bezpośrednio lub pośrednio należy do podmiotu wymienionego w Załączniku XIX; lub
- c) osobą prawną, podmiotem lub organem działającymi w imieniu lub pod kierunkiem podmiotu, o którym mowa w lit. a) lub b) powyżej.

W związku z powyższym Dzierżawca zainteresowany nabyciem w drodze pierwszeństwa nabycia na mocy art. 29 ust.1 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości, będzie zobowiązany złożyć przed zawarciem umowy sprzedaży, **pisemne oświadczenia w sprawie weryfikacji przestrzegania sankcji unijnych uzupełnionych przez sankcje krajowe w związku z wojną w Ukrainie w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa:**

- 1) weryfikujące zakaz bezpośredniego udostępniania jakichkolwiek środków finansowych lub zasobów gospodarczych osobom fizycznym i innym podmiotom, na które nałożono środki sankcyjne,
- 2) weryfikujące zakaz pośredniego udostępniania jakichkolwiek środków finansowych lub zasobów gospodarczych osobom fizycznym i innym podmiotom, na które nałożono środki sankcyjne.

Umowa sprzedaży nie może zostać zawarta w przypadku, w którym na kandydata na nabywcę nałożono środki ograniczające (sankcje) w związku z wojną w Ukrainie, a także jeżeli ujawniono powiązania nabywcy z osobą fizyczną lub innym podmiotem, względem których mają zastosowania środki ograniczające sankcje.

UWAGA: Kandydat na nabywcę pozostający w związku małżeńskim, bez względu na rodzaj ustroju małżeńskiego, przed zawarciem umowy dzierżawy, zobowiązany jest do podania danych współmałżonka (imienia i nazwiska) w celu jego weryfikacji, w zakresie sankcji unijnych uzupełnionych przez sankcje krajowe w związku z wojną w Ukrainie.

Małżonek nabywcy będzie zobowiązany złożyć przed zawarciem umowy sprzedaży pisemne oświadczenie w sprawie weryfikacji przestrzegania sankcji unijnych uzupełnionych przez sankcje krajowe w związku z wojną w Ukrainie, o którym mowa wyżej, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa.

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 **02.10.2025** roku do **17.10.2025** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Leśnej, w Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR w Rakowicach Wielkich, Sołectwie wsi Stankowice**, a także na stronie internetowej www.gov.pl/kowr oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP).

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej KOWR w Rakowicach Wielkich, Rakowice Wielkie 15, 59-600 Lwówek Śląski tel. 71 356 39 19 wew. 518.

Z upoważnienia Dyrektora Oddziału
Terenowego KOWR we Wrocławiu
Kierownik SZ w Rakowicach Wielkich
Rafał Polita
(podpisano elektronicznie)

(dokument wydano w postaci elektronicznej i podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu)