



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

SZ we Wrocławiu

WRO.WKUR.4240.892.2020.MS.24

Wrocław, 2021-05-26

termin publikacji od 14.06.2021 r. do 29.06.2021 r.

Wykaz numer ZSI.WR.SZGZ.4240. 3636 .1. 3636.2021.MS

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 marca 2017 roku o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (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), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity – Dz.U. z 2020 roku, poz. 2243) ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 roku, poz. 234_ oraz ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2018 roku poz. 869), podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

I. **Nieruchomość mieszana, niezabudowana** położona w:

obręb **Tyniec nad Ślężą**, gmina **Kobierzyce**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie** dz. **2/8, 2/9 AM3**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **1,3082 ha** (użytki rolne 1,3082 ha) z czego:

- zabudowania na gruntach ornych o pow. **0,0763 ha** w klasie Br-RII.
- zabudowania na trwałych użytkach zielonych o pow. **1,1369 ha** w klasie Br-PsIV.
- grunty orne o pow. **0,0950 ha** w klasie RII.

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

Stan nieruchomości: nieruchomość składa się z dwóch działek stanowiących funkcjonalną całość. Położona na wschód od wsi, z dala od zabudowań, pośród gruntów rolnych. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą nieutwardzoną. Działka 2/8 ma kształt regularnego okręgu, natomiast działka 2/9 to wąski pas terenu pełniący funkcję dojazdu do działki 2/8. Teren nieruchomości stosunkowo równy. Działka 2/8 częściowo zabudowana – występują ruiny budynków dawnego zespołu folwarcznego w postaci murów i ich przyziemi. Nieruchomość nie jest ogrodzona, utwardzona, ani użytkowana. Na nieruchomości występują zachwaszczenia, zakrzaczenia, pojedyncze zadrzewienia bez wartości ekonomicznej, stwierdzono także składowanie w pojedynczych miejscach nieruchomości niewielkiej ilości odpadów.

Cena nieruchomości wynosi: 484 200,00 zł

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – 23%.

Dla ww. nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00099163/0 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu.

Zagospodarowanie przestrzenne:

dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Gmina Kobierzyce nie podjęła i nie planuje podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy. Nie planuje się zmiany przeznaczenia w/w nieruchomości. Ponadto, Gmina nie podjęła uchwały i nie planuje podjęcia: uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizowany zgodnie z art. 8 ustawy z dn. 9.10.2015 r. o rewitalizacji, a także uchwały wyznaczającej Specjalną Strefę Rewitalizacji obejmującą w/w działkę. W obecnie obowiązującym studium nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, jednakże na działce 2/8 istnieje możliwość posadowienia urządzeń fotowoltaicznych, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW. Dla przedmiotowej działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce - uchwała Rady Gminy nr XL/584/14 z dnia 08.05.2014 r. działka położona jest na terenach oznaczonym na rysunku „planu” jako: **dla działki 2/8 „1RU/U – podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; tereny zabudowy usługowej; uzupełniające: parkingi i infrastruktura techniczna” oraz dla działki 2/9 „1KDgn – drogi gruntowe transportu rolnego niepubliczne”.**

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

I. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest poza historycznym układem ruralistycznym wsi ujętym w wykazie zabytków. W przypadku ewentualnych planowanych inwestycji na wyżej wymienionej nieruchomości zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami planistycznymi.

II. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

Na przedmiotowej działce nie stwierdzono dotychczas obecności stanowisk archeologicznych. Nieruchomość znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej. 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, nawiązujące do kultury, podlegają ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282).

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie:

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, na którym nie występują urządzenia melioracji wodnych. Działki nie znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. PGW nie planuje zadań inwestycyjnych w obrębie przedmiotowych działek.

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:

- dla obu nieruchomości minimalna wpłata 10% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy na 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 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.

UWAGA:

1. 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.
2. Zgodnie z oświadczeniem stron, w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się **umowne prawa odkupu** wykonywane przez Krajowy Ośrodek 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 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 wywłaszczeniu 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.

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.

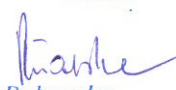
Wskazanie granic nieruchomości na gruncie przez geodetę może dokonać Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, na koszt nabywcy.

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 **14.06.2021 r. do 29.06.2021 roku** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Kobierzyce, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu, Sołectwie wsi Tyniec nad Ślężą**, na stronach internetowych **www.kowr.gov.pl** oraz stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)**.

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

Z up. DYREKTORA


Marta Puławska