



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa  
Oddział Terenowy we Wrocławiu  
Sekcja Zamiejscowa w Świdnicy

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa  
Oddział Terenowy we Wrocławiu  
SEKCJA ZAMIEJSCOWA W ŚWIDNICY  
58-100 Świdnica, ul. Kliczkowska 28  
tel. 71 35 63 919

termin publikacji **od 14.02.2024r. - 29.02.2024r.**

WRO.WKUZ.ŚW.4240.19.2024.PK.2

Świdnica, dnia 07 lutego 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 2023r., poz. 430 ze zm.), 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 2022 roku, poz. 2329 ze zm.), ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2022 roku, poz. 2569 z późn. zm.) 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 2022r., poz. 507), podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiącej Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

**Nieruchomość nierolna, niezabudowana**, położona w:

obrębie **Stary Henryków**, gm. **Ciepłowody**, powiat **ząbkowicki**, woj. **dolnośląskie**, dz. nr **8/6, 188**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **0,0761 ha**, z czego:

- **grunty orne 0,0661 ha, w klasie: RIIIa – 0,0661 ha;**
- **drogi (dr) - 0,0100 ha.**

*Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.*

*Nieruchomość położona jest w II okręgu podatkowym.*

**Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SW1Z/00043443/1 przez V WKW Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.**

**Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN (nieposiadający wartości rynkowej).**

***Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej wydzielonej geodezyjnie.***

*Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepłowody, zatwierdzonym przez Radę Gminy Ciepłowody uchwałą nr 175/XXXV/2006 z dnia 28 marca 2006 roku, działki numer 8/6, 188 oznaczone są symbolem planu **14-15MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.***

*Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepłowody, zatwierdzonym przez Radę Gminy Ciepłowody uchwałą nr 140/XXV/08 z dnia 30 grudnia 2008 roku, działki numer 8/6, 188 mieszczą się w strefie polityki przestrzennej **MMi – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej.***

*Dla działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Działki nie są objęte planem odbudowy, ani planem rewitalizacji.*

**UWAGA:**

- przez północną część działki nr 188, przez niewielki jej fragment, przebiega sieć wodociągowa,  
- na granicy działki nr 188 jest posadowiony betonowy słup elektroenergetyczny,  
- na działce nr 188 składowane są materiały budowlane, drewno, kruszywo oraz wrak pojazdu. Ponadto posadowiona jest część komórki oraz mały foliowiec, nietrwale związane z gruntem. Przyszły nabywca oświadczył w umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu samowolnego objęcia nieruchomości w posiadanie, samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania, w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz nie wystąpi, ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z tego tytułu.

- przy wschodniej granicy działki, występują zakrzaczenia i zadrzewienia bez wartości rynkowej,  
- **przyszły nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do ustanowienia nieodpłatnej służebności drogi koniecznej (przechodu i przejazdu) przez działkę numer 8/6 na rzecz kaźdoczesnego właściciela i użytkownika działki numer 8/7 obręb Stary Henryków, gmina Ciepłowody, objętej księgą wieczystą numer SW1Z/00050520/7.**

- **zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków**, działki nr 8/6, 188 znajdują się na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Stary Henryków oraz obszarze obserwacji archeologicznej średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, figurujących w wykazie zabytków przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym przyszły nabywca ewentualne inwestycje będzie musiał uzgodnić w oparciu o art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane z Delegaturą w Wałbrzychu Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Ewentualna nowa zabudowa mająca zostać wybudowana na przedmiotowych działkach, w związku z lokalizacją na obszarze historycznego układu ruralistycznego, powinna nawiązywać formą oraz materiałem do tradycji architektury regionu przedgórze sudeckiego. Ewentualne prace ziemne mogą naruszyć potencjalne zabytki archeologiczne, toteż powinny zostać uzgodnione z organem konserwatorskim.

- **zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie** na działkach numer 8/6, 188 jest możliwość występowania starej niezainwentaryzowanej sieci drenażowej. W przypadku wykonywania robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania i uzbrojeniem terenu może dojść do uszkodzenia rurociągów drenażowych. Fakt ten należy natychmiast zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. Natychmiast należy wykonać naprawę uszkodzeń systemu drenażowego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych. Pozostawienie uszkodzonej sieci drenażowej może doprowadzić do zmiany stosunków wodnych w gruncie, skutkującej lokalnymi podtopieniami oraz uszkodzeniami w obiektach budowlanych. Ponadto inwestor będzie odpowiadać za wszystkie szkody powstałe w wyniku niepodjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.

- **zgodnie z pismem Urzędu Gminy Ciepłowody** wzdłuż działek numer 8/6, 188 na drodze gminnej, w granicach działki ewidencyjnej nr 54 planowana jest budowa kanalizacji sanitarnej. Plan Funkcjonalno-Użytkowy nie obejmuje w/w działek, natomiast inwestycja realizowana jest w trybie „zaprojektuj i wybuduj” i ostateczny przebieg sieci jest uzgadniany na etapie projektowym z właścicielami nieruchomości.

- dz. nr 8/6 obciążona jest umową nr **WR.SGZ.KBM.3272.15.2012 z dnia 06.06.2012r.**, zawartą z TAURON Dystrybucja S.A. Kraków, Oddział w Wałbrzychu, zwaną dalej Właścicielem urządzeń. Na działce przeprowadzone zostaną roboty budowlane związane z remontem sieci elektroenergetycznej, w tym: wymiana istniejących stanowisk słupowych bez zmiany ich lokat, przyłączy do budynków oraz wymiana przewodów linii napowietrznej nn. KOWR wyraził zgodę na wejście na przedmiotową nieruchomość i jej udostępnienie na warunkach określonych w w/w umowie, dla wykonania prac i robót budowlanych niezbędnych dla zrealizowania w/w inwestycji.

Po zakończeniu inwestycji KOWR zobowiązuje się do ustanowienia w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, na czas nieoznaczony, służebności przesyłu na rzecz Właściciela urządzeń, polegającą na obciążeniu nieruchomości prawem posadowienia urządzeń elektroenergetycznych 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, rozbiórki oraz usuwania awarii.

Przyszły nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do wstąpienia w prawa i obowiązki w/w 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.

**Cena nieruchomości wynosi – 20.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy 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 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 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 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 znajdą 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 **14.02.2024** roku do **29.02.2024** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Ciepłowydy, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR w Świdnicy, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)** oraz na stronie internetowej [www.gov.pl/web/kowr](http://www.gov.pl/web/kowr). Dodatkowo wykaz zostanie wysłany do sołectwa wsi **Stary Henryków** w celu publikacji.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej KOWR w Świdnicy, ul. Kliczkowska 28, tel. 71 35 63 919 wew. 749.

Sprawę prowadzi: *Patrycja Koźbiał*, tel. 71 35 63 919 wew. 749, e:mail: [patrycja.kozbial@kowr.gov.pl](mailto:patrycja.kozbial@kowr.gov.pl)  
Sporządziła: *Patrycja Koźbiał*, dnia 31.01.2024r.



Z up. DYREKTORA  
KOWR OT We Wrocławiu

*Bogdan Koźbiał*