



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji **od 24.06.2026r. do 09.07.2026r.**

Wrocław, dnia 16.06.2026r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4240.42.2025.MS/AS.154

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**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

1. Nieruchomość nierolna, zabudowana, położona w obrębie **Cieplowody**, gmina **Cieplowody**, powiat **ząbkowicki**, województwo **dolnośląskie**, dz. **1177, 1210/11, 1181, 1184, 1207**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **4,0797 ha** (użytki rolne 3,0331 ha) z czego:

- Pastwiska trwałe **2,6523 ha** w klasie: PsII – 1,2615 ha, PsIII – 1,3908 ha;
- Grunty rolne zabudowane w klasie: Br-PsIII – 0,3808 ha;
- Inne tereny zabudowane w klasie: Bi – 1,0466 ha.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.



W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki, budowle i urządzenia:

Na działce nr 1177:

- Obora nr 2 –nr inw. 7/108
- Obora nr 2-Moder. – nr inw. 7/108//
- Budynek gospodarczy stodoła – nr inw. 8/108
- Silos murowany – nr inw. 1/104//
- Ogródzenie murowane – brak nr inw.

Na działce nr 1210/11:

- Budynek gospodarczy obora 1 – nr inw. 1/108
- Budynek gospodarczy stodoła – nr inw. 3/108
- Magazyn zbożowy – nr inw. 4/108
- Budynek gospodarczy – nr inw. 5/108

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SW1Z/00043948/1 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan zagospodarowania: Nieruchomość położona jest w zachodniej części obrębu Ciepłowody, w centrum zabudowy mieszkaniowej wsi. Stanowi zorganizowane gospodarstwo zabudowane zespołem budynków gospodarczych. Dojazd do nieruchomości możliwy od strony północnej poprzez drogę utwardzoną, która łączy się bezpośrednio z ulicą Ząbkowicką. Działki stanowią teren nieużytkowany rolniczo, porośnięty starym, niepielęgowanym drzewostanem, składającym się głównie z samosiejek modrzewia, świerku, leszczyny, głogu, dzikiej czereśni i jeżyny, bez sortymentów użytkowych.

Działka nr 1177 – posiada kształt nieregularnego wieloboku, jest częściowo ogrodzona murem kamiennym zabudowana obiektami:

- obora nr 2 i obora nr 2-Moder. – budynek murowany, ściany wykonane są z cegły, częściowo pokryte tynkiem, w wielu miejscach widać ubytki i uszkodzenia, przez które przebiega struktura. Widoczne są ślady wilgoci i erozji, świadczące o pogarszającym się stanie technicznym elewacji. Stolarka okienna – występują niewielkie, nisko osadzone okna, typowe dla budynków inwentarskich. Część z nich jest zamurowana lub zabezpieczona deskami. Drzwi do budynku to drewniane skrzydła, zamykane na tradycyjne zasuwki. Dach ma prostą konstrukcję dwuspadową, pokryty dachówką ceramiczną, częściowo uszkodzoną.

- budynek gospodarczy – stodoła – konstrukcja murowana, ściany pokryte tynkiem, miejscami widoczne spękania i ubytki. Stolarka okienna praktycznie nie występuje – w budynku widoczne są małe otwory wentylacyjne, brak przeszkleń, co jest typowe dla stodoł. Wrota budynku wykonane są z drewna, dostosowane do przejazdu wozów czy maszyn rolniczych, jednak są w złym stanie technicznym. Dach ma konstrukcję dwuspadową, pokryty jest ceramiczną dachówką. Budynek częściowo podpiwniczony.

- ogrodzenie murowane – ogrodzenie murowane z kamienia o średniej wysokości ok. 1,80m

Na działce znajduje się zawór czerpalny wody, która pod własnym ciśnieniem (grawitacyjnie) spływa z terenu wyżej położonego nie należącego do KOWR.

Działka nr 1210/11 – posiada kształt nieregularnego wieloboku, jest nieogrodzona, przez działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna i dwa słupy energetyczne dwunożne. Na działce znajdują się drogi wewnętrzne o nawierzchni gruntowej, częściowo utwardzone o nawierzchni z kamienia. Część działki jest porośnięta roślinnością, m.in. leszczyną, pokrzywami, dzikimi czereśniami oraz pojedynczymi drzewami o zdeformowanych pniach i koronach drzew, bez sortymentów użytkowych. W związku z występowaniem dzikiej roślinności dostęp do niektórych obiektów jest utrudniony. Na działce posadowione są:

- budynek gospodarczy – obora 1 – obiekt murowany z kamienia z wyraźnymi detalami z cegły ceramicznej. Stolarka okienna nie zachowała się, otwory okienne są puste, pozbawione ram i szyb. Mają formę prostokątną, zakończoną łukiem odcinkowym, z ceglanymi obramowaniami. Stolarka drzwiowa – brak widocznych drzwi, otwory są częściowo zamurowane, wykończone z cegłą. Elewacja budynku nie jest tynkowana – widoczne są surowe mury z kamienia łamanego. Dach budynku jest całkowicie zniszczony, częściowo przykryty płytą.

- budynek gospodarczy – stodoła – Stodoła to murowany budynek gospodarczy, częściowo porośnięty roślinnością, z widocznymi uszkodzeniami pokrycia dachowego. Stolarka okienna i drzwiowa nie zachowała się – w elewacjach widoczne są puste otwory oraz zamurowania. Ściany wykonane są z kamienia i cegły, bez tynku. Dach dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, w znacznej części zniszczony – widoczne są ubytki pokrycia oraz miejscowe zapadnięcia konstrukcji.

- magazyn zbożowy – budynek murowany z kamienia i cegły, z nieotynkowaną elewacją. Otwory okienne są nieliczne i wąskie. Stolarka drzwiowa to drewniane skrzydła rozwierane. Dach dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną, w stosunkowo dobrym stanie. Wnętrze budynku ukazuje drewnianą konstrukcję słupowo-ryglową wspierającą dach oraz ściany częściowo otynkowane, z widocznymi przetarciami i uszkodzeniami.

- budynek gospodarczy – budynek zniszczony, na działce znajdują się pozostałości murów, porośnięty w całości dziką roślinnością.

Działka nr 1207 – działka posiada nieregularny kształt wieloboku, jest niezagospodarowana i nieogrodzona. W części stanowi teren porośnięty trawą, w części fragment drogi szutrowej. Na działce znajdują się 2 drzewa owocowe.

Działka nr 1181 – działka posiada nieregularny kształt wieloboku, jest niezagospodarowana i nieogrodzona. Znajdują się na niej krzewy (około 20 szt.) z gatunku Berberys Thunberga oraz słup energetyczny.

Działka nr 1184 – działka posiada nieregularny kształt wieloboku. Jest niezagospodarowana i nieogrodzona. Znajduje się na niej słup transformatorowy czteronożny oraz jeden słup energetyczny dwunożny.

Zgodnie z lustracją, w dwóch budynkach gospodarczych tj. w stodole na dz. 1177 znajdują się maszyny rolnicze oraz inne przedmioty natomiast w stodole na dz. 1210/11 przetrzymywane są samochody osobowe prawdopodobnie należące do mieszkańców posesji sąsiednich, co jest traktowane jako bezumowne użytkowanie. **Przyszły nabywca będzie zobowiązany samodzielnie i na własny koszt podjąć działania w celu objęcia w posiadanie części nieruchomości użytkowanej bezumownie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.**

Zgodnie z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepłowody uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Ciepłowody nr 47/X/2007 z dn. 31.08.2007r. oraz Uchwałą nr 141/XXV/08 z dnia 30.12.2008 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Ciepłowody przyjętego Uchwałą Rady Gminy nr 175/XXXV/2006 z dnia 28.03.2006 poniższe działki położone są na terenach oznaczonych jako:

- działka nr **1177** oznaczona została symbolem **4U/MN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i 1-B41U – tereny zabudowy usługowej,**

- działka nr **1210/11** oznaczona została symbolem **4U/MN** – **tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej**
- działki nr **1181, 1184, 1207** oznaczone zostały symbolem **1-B42MN/U** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.**

Zgodnie z wypisem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Ciepłowody nr 140/XXV/08 z dn. 30.12.2008r.

- działka nr **1177** została oznaczona symbolami **MMi** - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej oraz **MMp** – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej
- działki nr **1210/11, 1181, 1184, 1207** zostały oznaczone symbolem **MMi** - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie informuje, że zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne przyszły nabywca powinien stosować się do następujących zaleceń:

- w przypadku wykonywania robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania i uzbrajaniem terenu może dojść do uszkodzenia niezainwentaryzowanych rurociągów drenarskich. Fakt ten należy natychmiast zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. Natychmiast należy wykonać naprawę uszkodzeń systemu drenarskiego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych. Pozostawienie uszkodzonej sieci drenarskiej 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 przeprowadzono nieprawidłowo robót naprawczych.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska informuje, że działki nr **1177, 1181, 1184, 1207, 1210/11, obr. Ciepłowody, gm. Ciepłowody, powiat ząbkowicki**, położone są poza granicami obszarów chronionych wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Występujące na obszarach rolniczych grunty inne niż orne, m.in. zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, rowy i nieużytki stanowią wartość przyrodniczą jako ostoja różnorodności biologicznej, wartość krajobrazową i klimatotwórczą oraz mogą stanowić potencjalne miejsce występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów (w tym porostów) objętych ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin, rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów. W stosunku do chronionych gatunków roślin, grzybów i porostów obowiązują m.in. zakazy ich umyślnego niszczenia oraz niszczenia ich siedlisk, a w stosunku do chronionych gatunków zwierząt obowiązują m.in. zakazy umyślnego zabijania, okaleczania i chwytania, niszczenia jaj lub form rozwojowych, niszczenia, usuwania lub uszkodzania gniazd oraz niszczenia ich siedlisk i ostoi, będących obszarem ich rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków informuje, że działki o numerze 1177, 1181, 1184, 1207, 1210/11 AM 11 obręb Ciepłowody znajdują się w obrębie historycznego układu ruralistycznego oraz obszaru obserwacji archeologicznej wyznaczonego dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska. Obszary te figurują w wykazie zabytków, wobec czego podlegają ochronie prawnej na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Działka nr 1177 jest częściowo zlokalizowana na terenie wpisanym do rejestru zabytków. Działka nr 1210/11 AM 11 znajduje się na terenie parku wpisanego do rejestru zabytków jako: dawne ogrody dworskie w Ciepłowodach pod numerem A/4048/890/Wł decyzją z dnia 25.06.1982 r.

Na dz. nr 1177 zlokalizowany jest budynek gospodarczy ujęty w wykazie zabytków, na terenie dz. nr 1210/11 znajduje się spichlerz oraz obora w zespole ujęte w wykazie zabytków. Sposób ich użytkowania powinien gwarantować trwałe zachowanie zespołu, w tym wzajemnych relacji przestrzennych oraz poszczególnych budynków. W związku z tym, potencjalny nabywca powinien przedłożyć w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków we Wrocławiu **do zaopiniowania program użytkowy dla działek nr 1177 i 1210/11**. Wskazane działki powinny zostać sprzedane jednemu właścicielowi. Podyktowane jest to faktem zachowania układu istniejącej zabudowy, która pomimo ulokowania na dwóch odrębnych działkach, tworzy w miarę spójny układ zabudowy. Co więcej, w/w działki, są jednymi z większych w zakresie swoich powierzchni w stosunku do pozostałych działek zlokalizowanych w obrębie wpisanym do rejestru zabytków. Przeniesienie własności wymaga uzyskania pozytywnej opinii dla programu użytkowego.

Działki nr 1181, 1184, 1207 położone są poza granicami obszaru wpisanego do rejestru zabytków. Są położone na terenie układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków oraz w obszarze obserwacji archeologicznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, ujętych w wykazie zabytków. W związku z tym, nie ma ograniczeń konserwatorskich dla ich sprzedaży.

Zobowiązania dla nowego właściciela:

1. Właściciel zobowiązany jest do zapewnienia warunków prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych, zabezpieczenia i utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie, korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.
2. Właściciel zabytku zobowiązany jest do uzgodnienia z urzędem ochrony zabytków programu funkcjonalno-użytkowego dla nieruchomości wraz z harmonogramem prac remontowo – budowlanych i konserwatorskich oraz dalszego korzystania z zabytku z uwzględnieniem zachowania i wyeksponowania jego wartości.

3. Wszelkie planowane prace przy zabytkowym zespole dworskim wraz z zagospodarowaniem terenu wymagają rozpoznania technicznego obiektów oraz opracowania projektów budowlano – konserwatorskich.
4. W terminie pół roku od daty nabycia, nowy właściciel winien wykonać inwentaryzację obiektów wraz z zachowanymi elementami wystroju i rozpoznaniem stanu technicznego, pod kątem występujących zagrożeń;
5. W terminie 2 lat od daty nabycia właściciel powinien przeprowadzić konieczne roboty o charakterze ratowniczo - zabezpieczającym w obrębie pałacu i pozostałych zabudowań wynikające z opracowanych ekspertyz i orzeczeń technicznych, w kolejności występujących zagrożeń
6. Realizacja remontów kapitalnych wraz z adaptacją poszczególnych budynków i konserwacją elementów wyposażenia wnętrz oraz rewaloryzacją otoczenia parkowego winno nastąpić w terminie nie dłuższym niż 5 lat od daty zakupu.
7. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku oraz ewentualne zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku wymagają uzyskania przez właściciela pozwoleń wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z art. 36 ust. 1 ww. ustawy.

Nowy nabywca będzie miał obowiązek:

- zapewnienia warunków utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie oraz korzystania z niego w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
 - przeprowadzenia prac porządkowych, usunięcia samosiewów, wykonania zabiegów pielęgnacyjnych w obrębie istniejącego drzewostanu w oparciu o opracowaną dokumentację (inwentaryzacja, gospodarka drzewostanem);
 - w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków wszelkie działania wymagają pozwoleń organu ochrony zabytków na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w tym: wycinki i nowe nasadzenia zieleni, zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku, zmiany związane z zagospodarowaniem terenu, prace ziemne w zakresie badań archeologicznych;
 - uzgodnienia z urzędem ochrony zabytków programu zagospodarowania nieruchomości znajdującej się na terenie założenia ogrodowo- dworskiego wraz z harmonogramem prac oraz dalszego korzystania z zabytkowego zespołu z uwzględnieniem zachowania, wyeksponowania ochrony jego wartości.
 - z uwagi na fakt, że działki o numerze 1177, 1181, 1184, 1207, 1210/11 AM 11 Ciepłowody położone są w obszarze obserwacji archeologicznej, to podlegają ochronie prawnej na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Należy mieć na uwadze, że głębokość i zakres prowadzonych robót może doprowadzić do zniszczenia lub przekształcenia zabytkowych układów antropogenicznych związanych z przytoczonym wyżej obszarem obserwacji archeologicznej będącym zabytkiem archeologicznym w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wobec czego niezbędnym warunkiem konserwatorskim prowadzenia robót ziemnych przy w/w zamierzeniu będzie spełnienie uwarunkowań konserwatorskich. W trakcie prowadzenia robót ziemnych Inwestor ma obowiązek zapewnić badania archeologiczne, które będą nadzorowały roboty ziemne objęte zamierzeniem bez wpływu na ich zakres. Na badania archeologiczne należy uzyskać w tut. urzędzie pozwolenie konserwatorskie w formie decyzji administracyjnej przed przystąpieniem do robót w terenie.
- Pozwolenie na badania archeologiczne należy uzyskać na podstawie art. 36, ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w oparciu o wymogi rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 02 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków.

O zmianach stanu prawnego zabytku należy powiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu nie później niż w terminie miesiąca od dnia ich wystąpienia lub powzięcia o nich wiadomości pod groźbą kary grzywny.

Potencjalny Nabywca nieruchomości zobowiązany jest do uzyskania i przedłożenia do umowy sprzedaży nieruchomości, w terminie do 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, pozytywnej opinii /akceptacji Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dot. programu zagospodarowania (użytkowania) nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków (zwanego również programem użytkowym lub programem użytkowania i ochrony zabytku) – dla wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

*Program ten powinien zawierać m.in. rodzaj zamierzonej działalności, zakres planów inwestycyjnych i informacje o ochronie konserwatorskiej dla wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wstępny harmonogram planowanych przy zabytku prac, jak również deklarację przestrzegania przepisów prawnych z zakresu ochrony dóbr kultury.

Gmina Ciepłowody zawarła z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa umowę nr WRO.WBiGM.022.203.2025.WS z dnia 08.07.2025r., na mocy której przeprowadzi roboty budowlane polegające na budowie sieci kanalizacji sanitarnej na działce nr 1210/11 obręb Ciepłowody. Prace będą prowadzone na odcinku ok 60m.

Tauron Dystrybucja S.A. z siedzibą w Krakowie zawarł z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa umowę nr WRO.WKUR.022.35.2019 z dnia 29.01.2019r., na mocy której przeprowadzi roboty budowlane związane z przebudową linii 20kV L-771.

Tauron Dystrybucja S.A. z siedzibą w Krakowie zawarł z Agencją Nieruchomości Rolnych umowę nr WR.SGZ.KBM.3272.2263.2012 z dnia 05.12.2012r., na mocy której przeprowadzi prace związane z przebudową sieci elektroenergetycznej napowietrznej nN.

Jeśli do dnia zawarcia aktu notarialnego, umowy służebności nie zostaną zakończone, przyszły nabywca będzie zobowiązany do wstąpienia w prawa i obowiązki umów na udostępnienie nieruchomości i ustanowienie służebności na rzecz właścicieli urządzeń (Gminy Ciepłowody, Tauron Dystrybucja S.A.)

Cena nieruchomości wynosi: 2 691 000,00 zł

(słownie: dwa miliony sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych)

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, stawka VAT – cz. - 23%, cz. - ZW.

Udział w cenie obiektów wpisanych do rej. zabytków wynosi 815 400,00 zł, co stanowi ok. 30,30% ceny.

W związku z tym, że część nieruchomości jest wpisana do rejestru zabytków, do ceny sprzedaży tej nieruchomości może znaleźć zastosowanie art. 30 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Obniżenie ceny, w wysokości określonej przez KOWR, nie większej niż 50%, wymaga zobowiązania się przez nabywcę w umowie sprzedaży do dokonania na tej nieruchomości, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednak niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej odpowiadającej kwocie uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży.

Nakłady, o których mowa powyżej, powinny pozostawać w związku z ochroną, zachowaniem, odtworzeniem, rekonstrukcją lub właściwym zagospodarowaniem fragmentu **gruntu** objętego wpisem do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz wymaganiami właściwego organu ochrony zabytków.

Obniżenie ceny stanowi pomoc de minimis i wymaga spełnienia warunków właściwych dla udzielenia takiej pomocy, z uwzględnieniem statusu nabywcy.

Obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków stanowi pomoc de minimis, o której mowa w Rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L nr 352 z 24.12.2013 r., str. 1, ze zm.).

W przypadku niewykonania przez nabywcę nakładów w wysokości i terminie określonych w umowie sprzedaży, nabywca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa kwoty, o którą została obniżona cena sprzedaży nieruchomości, na zasadach wynikających z art. 30 ust. 4b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie dokona na tej nieruchomości nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny jej sprzedaży, w terminie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, jest on zobowiązany w terminie 30 dni, od dnia upływu tego terminu, zapłacić na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa określoną w umowie kwotę, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości.

Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie zapłaci w tym terminie na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa określonej w umowie kwoty, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości, Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługują odsetki ustawowe za okres liczony od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty do dnia zapłaty.

Cenę sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się, jeżeli nabywca, oprócz złożenia zobowiązania określonego w umowie sprzedaży, o którym mowa powyżej:

1. zobowiąże się do przedłożenia najpóźniej w terminie 14 dni po upływie terminu wyznaczonego w umowie sprzedaży na dokonanie nakładów na tej nieruchomości:
 - a) dokumentów określających zakres rzeczowy i wartość poniesionych nakładów na realizację zaleceń organów ochrony zabytków w wysokości nie niższej niż kwota wynikająca z obniżki (tj. kosztorysu powykonawczego),
 - b) zaświadczenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, że zakres rzeczowy nakładów wykonany został przez nabywcę w ramach realizacji zaleceń organów ochrony zabytków dotyczących nabytej nieruchomości zabytkowej.
2. przedłoży na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zabezpieczenie ewentualnego roszczenia o zwrot kwoty obniżenia, przy czym suma zabezpieczenia nie może być niższa od kwoty obniżenia.

W przypadku, gdy nastąpi zbycie w całości lub części nieruchomości objętej wpisem do rejestru zabytków, co do której Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa udzielił obniżki ceny sprzedaży, przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży, nabywca zobowiązany będzie przedłożyć dokumenty poświadczające wykonanie nakładów na nieruchomości zabytkowej do wysokości obniżki ceny (tj. kosztorysu powykonawczy) w terminie 14 dni od zbycia nieruchomości. W przypadku nieprzedłożenia tych dokumentów lub niewykonania nakładów na nieruchomości, nabywca zobowiązany będzie do zwrócenia kwoty stanowiącej równowartość obniżki ceny w terminie 30 dni od zbycia nieruchomości.

W przypadku uzyskania pomocy niezgodnej z prawem, stosownie do przepisów Rozporządzenia Rady (UE) nr 2015/1589 z dnia 13 lipca 2015 r. ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania art. 108 Traktatu UE (Dz. Urz. UE L nr 248 z 24.09.2015 r., str. 9), podmiot, który taką pomoc uzyskał, zobowiązany jest do jej zwrotu wraz z odsetkami.

W przypadku obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków stanowiącej pomoc de minimis podmiot wnioskujący o pomoc zobowiązany jest złożyć zaświadczenia o pomocy de minimis, jaką otrzymał w roku, w którym ubiega się o pomoc oraz w ciągu dwóch poprzedzających go lat, albo oświadczenia o wielkości pomocy de minimis otrzymanej w tym okresie, albo oświadczenie o nieotrzymaniu takiej pomocy oraz informacje niezbędne do udzielenia pomocy de minimis.

Okres 3 lat brany pod uwagę dla celów określenia otrzymanej pomocy ustala się stosownie do *Rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis* (Dz. Urz. UE L nr 352 z 24.12.2013 r., str. 1 ze zm.).

Dodatkowo także, zgodnie z art. 37 ust 5 *ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej* (tekst jednolity, Dz. U. z 2026 r. poz. 500 ze zm.), podmiot ubiegający się o pomoc inną niż pomoc de minimis lub pomoc de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie jest zobowiązany do przedstawienia podmiotowi udzielającemu pomocy, wraz z wnioskiem o jej udzielenie, informacji dotyczących wnioskodawcy i prowadzonej przez niego działalności gospodarczej oraz informacji o otrzymanej pomocy publicznej, zawierających w szczególności wskazanie dnia i podstawy prawnej jej udzielenia, formy i przeznaczenia, albo oświadczenia o nieotrzymaniu pomocy.

Równowartość pomocy w euro ustala się zgodnie z art. 11 ust. 3 *ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej*, tj. według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego w dniu udzielenia pomocy.

Przed przystąpieniem do realizacji nakładów nabywca zobowiązany będzie do uzyskania wymaganych prawem uzgodnień, zaleceń, pozwoleń lub decyzji właściwego organu ochrony zabytków, jeżeli będą one wymagane dla planowanego zakresu prac.

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 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 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) w wysokości stopy dyskontowej stanowiącej stopę bazową ogłaszaną w komunikacie Komisji Europejskiej powiększoną o 1 punkt procentowy.

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.

Nabywca nieruchomości ubiegający się o rozłożenia ceny sprzedaży na raty i/lub o obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, jest zobowiązany do złożenia wraz z wnioskiem dokumentów wskazanych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, które służą ustaleniu, czy jego sytuacja finansowa pozwala na zabezpieczenie spłaty kwoty tej należności.

W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty oraz w przypadku obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków jako zabezpieczenia przyjmowane będą: hipoteka; gwarancja bankowa; poręczenie; weksel własny in blanco; poręczenie wekslowe; przewłaszczenie na zabezpieczenie; zastaw rejestrowy; przelew wierzytelności; blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym wraz z pełnomocnictwem do dysponowania środkami na tym rachunku; pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym; przystąpienie do długu; zlecenie przekazania środków z tytułu płatności obszarowych; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; kaucja.

Ponadto nabywca podda się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku – kodeksu postępowania cywilnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2026 r., poz. 468, ze zm.) wobec wierzyciela – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, co do obowiązku zapłaty niespłaconej części ceny sprzedaży nieruchomości, w tym zwrotu na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa kwoty udzielonej obniżki ceny

sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, wraz z ustalonym oprocentowaniem oraz odsetkami za opóźnienie w zapłacie należności, kosztami postępowania oraz kosztami egzekucji należności.

Zastrzega się prawo odmowy przyjęcia zabezpieczenia uznanego za mało wiarygodne.

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:
 - 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 wydanymi na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 10.05.2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2020 r. poz. 1752), 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** 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** Ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, sprzedaż nieruchomości rolnych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa **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.

Zawiadomienie o zamiarze zbycia za cenę i na warunkach podanych w zawiadomieniu będzie wiążące dla stron, o ile Dyrektor Generalny KOWR udzieli szczególnego pełnomocnictwa na sprzedaż tej nieruchomości.

Niniejszy wykaz zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie od **24.06.2026** roku do **09.07.2026** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Cieplowody, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu** oraz na stronie internetowej www.gov.pl/kowr oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Wykaz zostanie również przesłany do **sołectwa wsi Cieplowody**. Dodatkowo skrót wykazu ukaże się w dzienniku **Gazeta Wrocławska**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 797 604 690.