



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
SZ we Wrocławiu

WRO.WKUR.4240.859.2020.MS.1

URZĄD GMINY
Jordanów Śląski

Wpł. 06.08.2020

L. dz. zał.

Podpis

Wrocław, 2020-08-03

termin publikacji od 13.08.2020 r. do 28.08.2020 r.

Wykaz numer ZSI.WR.SZGZ.4240.2184.1.2184.2020.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 2019 roku, poz. 817 z późn. zm.), ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2018 roku, poz. 1405 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 (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 rolną, niezabudowaną położona w:

obrębie **Popowice**, gmina **Jordanów Śląski**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie** dz. **49, 50 AM-1**
Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,75 ha** (użytki rolne 0,75 ha) z czego:

- grunty orne o pow. **0,65 ha** w klasie RIIIa – 0,40 ha, RIVb – 0,25 ha;
- trwałe użytki zielone o pow. **0,10 ha** w klasie łII.

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

Powierzchnia nieruchomości w hektarach przeliczeniowych to: 1,005.

Stan nieruchomości: nieruchomość, składająca się z 2 działek położona jest w północnej części obrębu Popowice w otoczeniu gruntów rolnych z dala od zabudowań. Obie działki oddzielone są od siebie rowem. Działki są odłogowane, porośnięte chwastami. Dojazd zapewnia droga gruntowa do działki o numerze 49, działka nr 50 nie posiada dostępu do drogi, stąd też przysły nabywca własnym staraniem i na własny koszt ustanowi sobie dojazd do przedmiotowej działki i nie będzie wnosić wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

Cena nieruchomości wynosi: 42 200,00 zł

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – zw.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1T/00024290/1 przez IV WKW Sądu Rejonowego w Strzelinie.

Zagospodarowanie przestrzenne:

*dla przedmiotowej nieruchomości Gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jordanów Śląski (Uchwała nr XX/117/2008 z dnia 29.12.2008 r.) przedmiotowe działki położone są w terenie oznaczonym na rysunku „studium” symbolem: **R – tereny rolnicze.***

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

na przedmiotowych działkach nie stwierdzono dotychczas obecności stanowisk archeologicznych. Jednakże w przypadku rozdysponowania tych terenów i podjęcia inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy się liczyć z

możliwością odkrycia nowych stanowisk archeologicznych. 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, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j: Dz. U. 2017 poz. 2187 ze zm.).

Zgodnie z opinią DZMiUW oraz RZGW we Wrocławiu (obecnie Państwowe Gospodarstwo Wodne- Wody Polskie): działka 49 graniczy z rowem ŚL-1 i w jej skład wchodzi rów ŚL-1, działka ta położona jest w odległości mniejszej niż 50m od stopy skarpy odpowietrznej wału przeciwpowodziowego rzeki Ślęzy. Działka 50 graniczy z rowem ŚL-1.

Przedmiotowy rów, wg ewidencji urządzeń prowadzonej przez Zarząd DZMiUW stanowi urządzenie melioracji wodnej szczegółowej i nie znajduje się w administracji i utrzymaniu DZMiUW. Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 18.07.2011 Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 469 ze zm.) „utrzymanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej- do tej spółki wodnej.”

W przypadku zmiany sposobu użytkowania gruntów odwadnianych przez rowy melioracyjne, ze sposobu rolniczego na budowlany, następują zmiany warunków pracy tych rowów (występują znaczne spływy wód opadowych w krótkim okresie czasu). Dlatego też należałoby rozważyć konieczność opracowania koncepcji przebudowy tych urządzeń, aby wyeliminować niekorzystny ich wpływ na tereny sąsiednie.

Zgodnie z art. 88n ust. 1 przedmiotowej ustawy- dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zabrania się:

- 1) Przejeżdżania przez wał oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych.
- 2) Uprawy gruntu, sadzenia drzew, krzewów, na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m. od stopy wału po stronie odpowietrznej.
- 3) Rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiani znaków przez nieupoważnione osoby,
- 4) Wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- 5) Uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów.

Działka 49 położona jest całkowicie w zasięgu zalewu Q0,2% natomiast działka 50 położona jest częściowo w zasięgu zalewu Q0,2%. (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat.)

Ponadto działki położone są na zawału. W związku z powyższym należy dostosować się do obowiązujących wymagań wynikających z art. 88n ust. 1 ustawy Prawo Wodne, w celu zapewnienia szczelności, stabilności wałów przeciwpowodziowych zabrania się między innymi: Przejeżdżania przez wał oraz wzdłuż korony wałów, uprawy gruntu, sadzenia drzew lb krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m. od stopy wału po stronie odpowietrznej; wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów, oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wałów.

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 pozwala na spłatę tej należności, na następujących zasadach:

- minimalna wpłata 10% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy na okres spłaty nie dłuższy niż 4 lata;

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.

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:

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 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 **13.08.2020** roku do **28.08.2020** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Jordanów Śląski, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu, Sołectwie wsi Popowice**, 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 tel. (71)35-63-919 wew. 921 lub 502 792 151.

Z up. DYREKTORA
[Podpis]
M. J. Kowalski