



## Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

WRO.WKUZ.GZ.4240.43.2022.KO.168

termin publikacji **od 16.07.2025r. do 31.07.2025r.**

Wrocław, dnia 08.07.2025r.

### 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, że ogłasza

### IV PRZETARG USTNY – NIEOGRANICZONY NA SPRZEDAŻ

Wykaz informujący o zamiarze sprzedaży został podany do publicznej wiadomości w terminie od **24.02.2025** roku do **11.03.2025** roku w siedzibie **Urzędu Miejskiego w Jaworzynie Śląskiej, Dolnośląskiej Izby Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, w sposób zwyczajowo przyjęty w **Sołectwie wsi Nowice**, na stronie internetowej [www.gov.pl/web/kowr](http://www.gov.pl/web/kowr) oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo informacja o zamiarze sprzedaży nieruchomości została opublikowana w dzienniku „**Gazeta Wrocławska**” (obszar Dolnego Śląska) w dniu **24.02.2025 r.**

#### **Przedmiotem sprzedaży jest:**

**Nieruchomość gruntową, zabudowaną, o przeznaczeniu mieszanym**, położoną w obrębie **0005-Nowice**, gmina **Jaworzyna Śląska-obszar wiejski**, powiat **świdnicki**, województwo **dolnośląskie**, dz. **121**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **2,10 ha** z czego:

- Grunty rolne zabudowane **2,00 ha** w klasie *Br-PsIII*;
- Tereny mieszkaniowe **0,10 ha** w klasie *B*.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Na nieruchomości znajduje się drzewostan oraz zakrzaczenia.

#### **W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki, budowle i inne składniki majątkowe:**

- **garaże nr inwentarzowy 83/181/N** – budynek jednokondygnacyjny, murowany z kamienia i pustaków, ściany wewnętrzne częściowo otynkowane, częściowo bez tynków, wewnątrz klepisko, dach o konstrukcji z wiązarów stalowych, kryty płytami cementowo-azbestowymi, z licznymi brakami w poszyciu, występują przecieki. Brak orywnowania, 3 wrota przesuwne, metalowe. Stopień zużycia technicznego określono na 65%,

- **magazyn części nr inwentarzowy 134/131/N** – budynek jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, murowany z cegły. Występują liczne ubytki w tynku, zmurzenie cegieł. W przyziemiu występują zawilgocenia. Dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną karpiówką, dwuspadowy, z ubytkami w poszyciu. Brak orywnowania, stolarka okienna stalowa, stolarka drzwiowa metalowa, wrota przesuwne. Stopień zużycia technicznego określono na 65%,

- **stajnia nr inwentarzowy 98/182/N** – budynek jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, murowany z cegły. Występują liczne ubytki w tynku, zmurzenie cegieł występują zawilgocenia i spękania ścian. Dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną karpiówką, dwuspadowy, z ubytkami w poszyciu. Brak orywnowania, stolarka okienna stalowa, stolarka drzwiowa metalowa. Stopień zużycia technicznego określono na 65%,

- **stodoła nr inwentarzowy 53/180/N** – budynek z 1874 roku wolnostojący, jednokondygnacyjny, murowany z cegły. Występują liczne ubytki w tynku, występują odpajanie tynków, lokalne łusowanie cegły, w przyziemiu występują zawilgocenia, posadzka z wylewki betonowej. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną karpiówką, z ubytkami w poszyciu. W obiekcie brak orywnowania. Bramy metalowe, 2 szt. przesuwne. Stopień zużycia technicznego określono na 65%.

Do budynku od strony wschodniej przylega wiata murowana z cegły. Ściany zawilgocone, dach jednospadowy, konstrukcji drewnianej, kryty papą, częściowo załamany do wewnątrz budynku, występują zawilgocenia,

- **magazyn zbożowy nr inwentarzowy 7/136/N** – budynek z 1807 roku wolnostojący, murowany z cegły, trz kondygnacyjny z użytkowym poddaszem. Stropy drewniane belkowe, schody drewniane, podłoga z desek na legarach, na pierwszej kondygnacji posadzka wyłożona cegłą. Występują liczne ubytki w tynku, odpajanie tynków, zmurzenie cegieł. W przyziemiu występują zawilgocenia. Dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną karpiówką, dwuspadowy, z ubytkami w poszyciu. W obiekcie brak orywnowania, stolarka okienna stalowa, drzwiowa drewniana. Stopień zużycia technicznego określono na 68%.

- **stodoła nr inwentarzowy 51/180/N** – budynek z 1874 roku wolnostojący, jednokondygnacyjny, murowany z cegły, kamienia i pustaków. Występują liczne ubytki w tynku, zmurzenie cegieł, zawilgocenia ścian, ściany wewnętrzne otynkowane. Miejscami występują znaczne ubytki ścian. Wewnątrz w części posadzka

z wylewki betonowej, w części klepisko. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, z ubytkami w poszyciu. W obiekcie brak orynnowania, uszkodzone odgromienie. Bramy metalowe 6 szt., przesuwne, pordzewiałe. Stopień zużycia technicznego określono na 65%,

- **stodoła ze studzienkami zbiorczymi nr inwentarzowy 52/180/N** – budynek z 1874 roku wolnostojący, jednokondygnacyjny, murowany (ściany szczytowe z kamienia płaskiego, ściana północna z cegły, ściana południowa z pustaków żużlobetonowych). Występują liczne ubytki w tynku, zmurszenie cegieł, występują zawilgocenia ścian. Ściany wewnętrzne otynkowane, wewnątrz klepisko. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną karpiówką, z ubytkami w poszyciu. W obiekcie brak orynnowania, uszkodzone odgromienie. Bramy metalowe, 4 szt. przesuwne, pordzewiałe. Stopień zużycia technicznego określono na 65%.

- **budynek wagi z wagą nr inwentarzowy 108/001744** – budynek parterowy, murowany i otynkowany, stropodach kryty papą, występują zawilgocenia. Brak orynnowania, stolarka drewniana. Stopień zużycia technicznego określono na 68%.

**- obora + szambo nr inwentarzowy 89/182/N – budynek jednokondygnacyjny, z użytkowym poddaszem, murowany z cegły i kamienia. Występują liczne ubytki w tynku, zmurszenie cegieł. Dach o konstrukcji drewnianej załamany do środka obiektu, kryty papą na deskowaniu. Brak orynnowania, stolarka okienna stalowa i drewniana, występują braki w oszkleniu, w części otwory okienne zamurowane. Wewnątrz budynku posadzki betonowe, strop z płyt korytawatych wsparty na dwóch rzędach słupów betonowych. W części budynku od strony podwórza wyrastają samosiewy drzew. Stopień zużycia technicznego określono na 75%. Budynek obory przeznaczony jest do rozbiórki w trakcie procedury. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Świdnicy wydał Decyzję nr 131/2024 z dnia 16 kwietnia 2024 roku, w której nakazał Krajowemu Ośrodkowi, tj. właścicielowi budynku gospodarczego, oznaczonego według geodezyjnej ewidencji budynków numerem 49, zlokalizowanego na działce nr 121 w Nowicach, o powierzchni zabudowy 1130m<sup>2</sup>. Termin rozpoczęcia rozbiórki został wyznaczony na dzień 10 czerwca 2024 roku. Termin zakończenia rozbiórki i uporządkowania terenu wyznaczony został na dzień 31 grudnia 2024 roku. Krajowy Ośrodek złożył wniosek do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Świdnicy o przedłużenie terminu rozbiórki do dnia 31 grudnia 2025 roku, na Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wyraził zgodę zgodnie z Decyzją nr 83/2025 z dnia 16.04.2025 roku. Na zlecenie KOWR została wykonana dokumentacja projektowo-kosztorysowa przez WM Usługi budowlane Projektowanie, nadzór, wykonawstwo, inż. Waldemar Mazik, ul. Armii Krajowej 47/2, 58-302 Wałbrzych. Sporządzona dokumentacja zostanie przekazana przyszłemu nabywcy, koszty jej sporządzenia zostały doliczone do ceny wywoławczej. Przyszły nabywca zobowiązany będzie do realizacji decyzji wydanej przez PINB, w dniu podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży przejdą na niego obowiązki wynikające z przedmiotowej decyzji.**

Na nieruchomości znajdują się również:

- waga (podest wagi wozowej, konstrukcja metalowa),
- ogrodzenie (z siatki na słupach betonowych i stalowych oraz z prefabrykatów);
- bramy wjazdowe (brama północna i południowa);
- hydrant (w centralnej części działki);
- rampa do rozładunku (ściany wykonane z betonu);
- linia kablowa – sieć elektryczna podwieszona na ażurowych słupach betonowych – 4 szt. słupów rozkrocznych, 6 szt. słupów pojedynczych (obiekt nie jest częścią składową nieruchomości-art. 49 K.C.)

W północnej części działki zlokalizowany jest betonowy zbiornik przeciwpożarowy, teren wokół zbiornika jest zadrzewiony i zakrzaczony.

W środkowej części działki, przed stodołą nr 51/180/N, znajduje się sarta kamieni polnych.

W północno-zachodniej części działki zlokalizowane są: skrzynki pocztowe oraz kontenery na odzież.

**Łączna powierzchnia zabudowy** budynków gospodarczych znajdujących się na działce wynosi **4402 m<sup>2</sup>**.

**Wskaźnik intensywności zabudowy** obliczony jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi **0,21**.

**Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SW1S/00065703/7 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy.**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Nowice, zatwierdzonym Uchwałą nr XLIII/25/10 Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej z dnia 21.06.2010 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2010 roku, nr 147, poz. 2298, działka nr 121 oznaczona jest symbolami z przeznaczeniem pod **1RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz **2KDL(Z)** – tereny dróg publicznych – droga lokalna.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaworzyna Śląska, zatwierdzonym Uchwałą nr IV/12/24 Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej z dnia 27 czerwca 2024 roku, działka nr 121 obręb Nowice znajduje się w obszarze zabudowana obsługi rolnictwa oznaczonej na rysunku studium symbolem AR.

Urząd Gminy Jaworzyna Śląska poinformował również, że:

1. Gmina podjęła Uchwałę nr V/34/24 z dnia 22 sierpnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Jaworzyna Śląska.
2. Obecnie gmina jest na etapie wyboru wykonawcy dokumentu planistycznego.

3. Gmina nie planuje przystąpić do sporządzenia nowych uchwał o sporządzeniu planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 121 obręb Nowice.
4. Zapisy obowiązującego Studium i obowiązującego planu miejscowego nie dopuszczają lokalizacji elektrowni wiatrowych.
5. Zgodnie z Uchwałą nr XIX/49/16 Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej przyjęto do realizacji program „Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Jaworzyna Śląska na lata 2015-2024”. Gmina Jaworzyna Śląska realizuje Lokalny Program Rewitalizacji w oparciu o wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020, gdzie wskazano, że program rewitalizacji to program opracowywany w oparciu o ustawę o samorządzie gminnym, nie w oparciu o ustawę z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji. W związku z powyższym nie wyznaczono Specjalnej strefy Rewitalizacyjnej w Gminie Jaworzyna Śląska.
6. Zgodnie z ww. uchwałą „Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Jaworzyna Śląska, na lata 2015-2024” wyznaczono obszar rewitalizacji, który swoim zasięgiem nie obejmuje działki nr 121 położonej w Nowicach. Aktualnie nie jest planowane podjęcie uchwały o objęciu nieruchomości strefą rewitalizacji.
7. Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.
8. Dla dz. nr 121 nie była wydana decyzja o warunkach zabudowy.
9. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
10. Dla dz. nr 121 w okresie 2024-2026 planowana jest inwestycja polegająca na budowie sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Nowice. Obecnie gmina ma podpisaną umowę z Wykonawcą w systemie „zaprojektuj i wybuduj”. Na dzień 27.09.2024 roku w trakcie jest przygotowywanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Zgodnie z harmonogramem prac pełna dokumentacja powinna być zakończona do końca 1 półrocza 2025 roku, a roboty budowlane powinny się rozpocząć w II półroczu 2025 roku. W ramach inwestycji przez działkę nr 121 obręb Nowice planuje się przeprowadzić sieć kanalizacji sanitarnej. Na etapie opracowywania projektu budowlanego. Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania prawa do dysponowania gruntem, w przypadku jego niepozyskania przebieg sieci może ulec zmianom.

Zgodnie z opinią Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu:

Przedmiotowa nieruchomość ujęta jest w wykazie obszarów zabytkowych gminy Jaworzyna Śląska, znajduje się na obszarze historycznego układu ruralistycznego i na obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, podlega ochronie konserwatorskiej. Na przedmiotowej działce nie występują stanowiska archeologiczne. Obiekty występujące na działce nr 121 nie są objęte indywidualną ochroną konserwatorską. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest ochroną konserwatorską i podlega ochronie i opiece na podstawie przepisów *ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. W odniesieniu do przedmiotowej działki WUOR pozytywnie zaopiniował przeniesienie własności.

Zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Legnicy działka graniczy z zarzutowym ciekim Tarnawka. Wg informacji zawartych w Mapach Zagrożenia Powodzią działka nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wymienionych w art. 16 pkt 34 w związku z art. 169 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo Wodne. Ewentualne ograniczenia mogą wynikać z treści planów zagospodarowania przestrzennego, aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie gminy oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących.

W dniu 29.07.2022 roku Krajowy Ośrodek zawarł ze spółką TAURON Obsługa Klienta Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu umowę nr WRO.WKURIGZ.SGZ.022.209.2022.WS, której przedmiotem jest udostępnienie nieruchomości położonej w granicach działki nr 121, obręb Nowice, w celu wykonania prac budowlanych niezbędnych do zrealizowania inwestycji podwieszenia kabla światłowodowego wg warunków wydanych przez TD S.A. Oddział w Wałbrzychu z dnia 22.03.2021 roku, które będą polegały na podwieszeniu przewodów telekomunikacyjnych na podbudowie linii napowietrznej, długość kabla światłowodu nad działką nr 121 – 82m, średnica kabla 0,011m, typ kabla ADSS napowietrzny. TOK Sp z o. o. oświadczyła, iż na wyżej opisanej działce nie znajduje się żadna infrastruktura należąca do niej. Po zakończeniu prac objętych ww. inwestycją strony zobowiązały się do ustanowienia w drodze umowy zwartej w formie aktu notarialnego, na czas nieoznaczony, odpłatnej służebności przesyłu na rzecz TOK Sp z o. o. – właściciela urządzeń światłowodowych, polegającej na obciążeniu nieruchomości, prawem posadowienia i niczym niezagrożonego funkcjonowania urządzeń oraz prawem nieograniczonego w czasie dostępu, wejścia, przechodu i przejazdu (w tym ciężkim sprzętem) przez TOK Sp z o. o. i osoby działające w ich imieniu, w celu dokonywania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją, przebudową, odbudową, usuwaniem awarii, montażem, rozbiórką, przycinaniem gałęzi drzew i krzewów oraz wyprowadzania nowych urządzeń po trasie istniejących i zmianą parametrów technicznych urządzeń. Ponadto w zakresie przedmiotowej służebności właściciel zobowiąże się do powstrzymywania od umieszczania w strefie kontrolowanej (pasie służebności) nasadzeń drzew i krzewów oraz budowli trwale uniemożliwiających dostęp lub zagrażających funkcjonowaniu urządzeń. Przyszły nabywca zobowiązany będzie do wstąpienia w prawa i obowiązki umowy na udostępnienie nieruchomości i ustanowienie służebności przesyłu. W tym celu zostanie sporządzona umowa cesji.

W dniu 19.12.2024 roku Krajowy Ośrodek zawarł z Gminą Jaworzyna Śląska z siedzibą przy ul. Powstańców 3, 58-140 Jaworzyna Śląska umowę nr WRO.WKURIGZ.SGZ.022.248.2024.WS, której przedmiotem jest udostępnienie nieruchomości położonej m.in. w granicach działki nr 121, obręb Nowice, w celu wykonania robót budowlanych związanych z budową sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Nowice. Parametry techniczne

projektowanej sieci w granicach dz. nr 121: kanalizacja sanitarna grawitacyjna, materiał PCV, średnica 250, długość 68m, głębokość od ok. 2,5 m do ok. 2,9 m, uzbrojenie: studnia rewizyjna – 3 szt. Właściciel urządzeń oświadczył, że w granicach dz. nr 121 znajduje się infrastruktura nie podlegająca budowie należąca do Właściciela urządzeń: kanalizacja deszczowa, średnica 800 mm, długość 93 m, kanalizacja deszczowa średnica 500 mm, długość 1 m, przykanalik deszczowy o długości 0,5 m, uzbrojenie: studnia rewizyjna – 1 szt. Po zakończeniu budowy strony zobowiązały się do ustanowienia w drodze umowy zwartej w formie aktu notarialnego, na czas nieoznaczony, odpłatnej służebności przesyłu na rzecz Gminy Jaworzyna Śląska – właściciela urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej, polegającej na obciążeniu nieruchomości, prawem posadowienia i niczym niezagrażonego funkcjonowania urządzeń, oraz prawem całodobowego swobodnego dostępu Właścicielowi urządzeń i osobom działającym 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. Ponadto w zakresie przedmiotowej służebności właściciel zobowiąże się do powstrzymywania od umieszczania nasadzeń i budowli trwałe uniemożliwiających dostęp oraz zagrażających funkcjonowaniu urządzeń. Przyszły nabywca zobowiązany będzie do wstąpienia w prawa i obowiązki umowy na udostępnienie nieruchomości i ustanowienie służebności przesyłu. W tym celu zostanie sporządzona umowa cesji.

W dniu 4 grudnia 2024 roku Starosta Świdnicki wydał Decyzję nr GN.6124.2.21.2024 o zezwoleniu Gminie Jaworzyna Śląska, na czasowe wyłączenie z produkcji rolniczej części gruntów na okres 14 dni, w związku z planowaną inwestycją polegającą na: budowie sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Nowice. Działka nr 121 o powierzchni ogólnej 2,1000 ha sklasyfikowana jest jako: B-0,1000 ha, Br-PsIII-2,0000 ha. Powierzchnia gruntów podlegających ochronie, przeznaczonych do wyłączenia wynosi 0,0019 ha i obejmuje użytek Br-PsIII.

#### **Stan zagospodarowania:**

Nieruchomość położona jest południowo-zachodniej, skrajnej części wsi Nowice. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy wiejskiej – budynki jednorodzinne; od strony południowej nieruchomość graniczy z terenem upraw rolnych; północną i zachodnią granicą przylega do drogi lokalnej. Teren nieruchomości jest zagospodarowany i w części ogrodzony. Teren płaski, kształt działki foremny, zbliżony do kwadratu. Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Na nieruchomości przy zbiorniku przeciwpożarowym oraz wzdłuż wschodniej granicy działki rosną drzewa liściaste, z gatunku: jesion i klon.

Na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał zgodę pismem nr DNI.mr.623.161.2024 z dnia 23 sierpnia 2024 roku.

**Wywoławcza cena nieruchomości wynosi: 816.240,00 zł, w tym koszt dokumentacji projektowo-kosztorysowej**

**Minimalne postąpienie: 9.000,00 zł**

**Wadium do przetargu wynosi: 82.000,00 zł**

**Uwaga:** cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, w całości stawka VAT – zw.

**Przetarg odbędzie się w dniu 31.07.2025 roku w siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu, ul. Mińska 60 o godz. 10:00**

**Oględzin nieruchomości można dokonać w terminie od 16.07.2025 do 23.07.2025 w dni robocze w godzinach od 9<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup> po wcześniejszym uzgodnieniu z KOWR we Wrocławiu tel. (71) 35-63-919 wew. 770.**

Na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

W odniesieniu do podmiotów spełniających kryteria cudzoziemca (w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z dnia 24 marca 1920 roku – dalej UoNNpC) – obowiązuje wymóg uzyskania zezwolenia. Zezwolenie jest wydawane, w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Cudzoziemiec zamierzający nabyć nieruchomość może ubiegać się - na zasadach określonych w UoNNpC - o przyznanie wydania zezwolenia, tzw. „promesy”. Promesa jest ważna rok od dnia wydania. W okresie ważności promesy nie można odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

#### **Cudzoziemcem w rozumieniu w/w ustawy jest:**

- 1) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego;
- 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą;
- 3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych;
- 4) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3.

3. W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną, w rozumieniu ustawy, uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów art. 4 § 1 pkt 4 lit. b lub c, lub e ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych.

**Uczestnikowi przetargu, którego dotyczy wymóg uzyskania zezwolenia, a który takiej decyzji nie przedłoży w terminie 3 miesięcy od daty zamknięcia przetargu, wadium nie zostanie zwrócone.**

Nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia opisanego powyżej przez cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym (tzn. państw członkowskich Unii Europejskiej oraz Norwegii, Islandii i Lichtensteinu) albo Konfederacji Szwajcarskiej.

Zgodnie z art. 29 ust. 3bc oraz 3 bca UoGNRSP w przetargu nie mogą brać udziału podmioty, które:

- 1) mają zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec KOWR, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, a w szczególności zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków gdy uzyskały one przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, lub
- 2) w okresie 5 lat przed dniem ogłoszenia przetargu władają lub władały nieruchomościami Zasobu WRSP bez tytułu prawnego i nieruchomości tych nie opuściły, albo podmioty, w których są wspólnikami bądź w organach których uczestniczą osoby, które władają lub władały nieruchomościami Zasobu WRSP bez tytułu prawnego i mimo wezwania KOWR nieruchomości tych nie opuściły.

W przetargu mogą również brać udział osoby fizyczne, którym przysługuje prawo do rekompensaty w formie zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, zgodnie z ustawą z dnia 8 lipca 2005 roku o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

**Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest:**

Wpłacenie wadium na konto **Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy we Wrocław ul. Mińska 60, 54-610 Wrocław nr 85 1130 1033 0018 8159 8620 0003**, z odpowiednim wyprzedzeniem tak, aby środki pieniężne znalazły się na koncie Krajowego Ośrodka do dnia **30.07.2025 roku** z dokładnym określeniem w tytule wpłaty obrębu oraz numeru geodezyjnego nieruchomości a w przypadku dokonywania wpłaty przez inną osobę niż zakwalifikowana do przetargu - dodatkowo imienia i nazwiska osoby zakwalifikowanej do przetargu, za którą jest realizowana wpłata.

Zwalnia się z obowiązku wpłacenia wadium do wysokości kwoty nieprzekraczającej wysokości potwierdzonego prawa do rekompensaty osoby fizyczne, którym na mocy odrębnych przepisów przysługuje prawo do rekompensaty w formie zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, jeżeli w terminie od **16.07.2025 roku** do **23.07.2025 roku** złożą w **siedzibie OT Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu ul. Mińska 60**, na ręce przewodniczącego komisji przetargowej:

1. pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości niewniesionego wadium w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży,
2. oryginał decyzji lub zaświadczenia (z adnotacją wojewody o wybranej formie prawa do rekompensaty w postaci zaliczenia wartości nieruchomości na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa) potwierdzającego prawo do rekompensaty w formie zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych na poczet ceny sprzedaży, a w przypadku spadkobierców osób wskazanych w decyzjach lub zaświadczeniach – także postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku (albo o dziele spadku) oraz dowody potwierdzające spełnienie wymogów określonych w art. 2 lub art. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Osoba uprawniona zwolniona z obowiązku wniesienia wadium w części, aby zostać dopuszczona do przetargu zobowiązana jest wnieść pozostałą część wadium na ogólnych warunkach, określonych w tym ogłoszeniu.

Decyzja lub zaświadczenie przedłożone przez uczestnika przetargu, który:

- wygrał przetarg – pozostaje w dyspozycji KOWR do czasu zawarcia umowy sprzedaży lub uiszczenia kwoty równej wysokości niewniesionego wadium w razie uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży,
- nie wygrał przetargu – zostanie zwrócona niezwłocznie po zamknięciu przetargu,

Osoby uprawnione, które w wyznaczonym terminie nie przedłożą kompletu wymaganych dokumentów lub nie wywiążą się z obowiązku wniesienia wadium w części w odniesieniu, do której zwolnienie nie miało zastosowania – nie zostaną dopuszczone do przetargu.

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), uczestnicy biorący udział w przetargu podlegają 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;

**Dodatkowo, podmioty zamierzające uczestniczyć w przetargu, bezpośrednio przed jego rozpoczęciem, zobowiązane są przedłożyć przewodniczącemu Komisji Przetargowej nw. oświadczenia:**

1. że łączna powierzchnia użytków rolnych wchodzących w skład prowadzonego gospodarstwa wraz z nieruchomością, w odniesieniu do której podmiot zamierza uczestniczyć w przetargu, nie przekroczy 300 ha użytków rolnych oraz o przyjęciu do wiadomości, że wyłoniony w postępowaniu kandydat na nabywcę zobowiązany będzie w dniu podpisywania umowy sprzedaży do złożenia oświadczenia potwierdzającego, że łączna powierzchnia użytków rolnych wchodzących w skład prowadzonego gospodarstwa wraz z nieruchomością nabywaną nie przekroczy 300 ha użytków rolnych,
2. pisemne oświadczenie o braku posiadania zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, a w szczególności nieposiadaniu zaległości z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków gdy uzyskały one przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
3. pisemne oświadczenie, że nie zachodzą przesłanki opisane w art. 29 ust. 3bc pkt 2) uniemożliwiające udział w przetargu (nie mogą brać udziału podmioty, które władają lub władają nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania KOWR nieruchomości tych nie opuściły) lub zachodzą przesłanki opisane w art. 29 ust. 3 bca umożliwiające udział w przetargu podmiotom, które nie władają nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i nie władają tymi nieruchomościami bez tytułu prawnego w okresie 5 lat przed dniem ogłoszenia przetargu,
4. pisemne zapewnienie o złożeniu – przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości - oświadczenia określającego pochodzenie środków finansowych na nabycie nieruchomości oraz o niezawarcie umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości, wraz z klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia” w przypadku wyłonienia jako kandydata na nabywcę w przetargu przed zawarciem umowy sprzedaży,
5. pisemne oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych nabytych kiedykolwiek z Zasobu wraz z klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”,  
UWAGA:  
Przy określaniu 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.
6. o zapoznaniu się z ogłoszeniem o przetargu, warunkami przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
7. o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu, w tym z nieruchomością w terenie oraz o przyjęciu do wiadomości, że nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów, w związku z czym krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie bierze odpowiedzialności za ewentualne różnice w zakresie rodzajów użytków lub powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po dokonaniu sprzedaży geodeta wskaże inną powierzchnię, niż jest to oznaczone w ewidencji gruntów wraz z oświadczeniem o rezygnacji z wszelkich roszczeń z tego tytułu,
8. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym budynków, budowli oraz maszyn i urządzeń wchodzących w skład sprzedawanej nieruchomości i przyjęciu ich bez zastrzeżeń oraz o rezygnacji z roszczeń z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży,

9. pisemne oświadczenie o przyjęciu do wiadomości, że budynek obory przeznaczony jest do rozbiórki w trakcie procedury. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Świdnicy wydał Decyzję nr 131/2024 z dnia 16 kwietnia 2024 roku, zmienioną Decyzją nr 83/2025 z dnia 16 kwietnia 2024 roku, w której nakazał Krajowemu Ośrodkowi, tj. właścicielowi budynku gospodarczego, oznaczonego według geodezyjnej ewidencji budynków numerem 49, zlokalizowanego na działce nr 121 w Nowicach, o powierzchni zabudowy 1130m<sup>2</sup>. Na zlecenie KOWR została wykonana dokumentacja projektowo-kosztorysowa przez WM Usługi budowlane Projektowanie, nadzór, wykonawstwo, inż. Waldemar Mazik, ul. Armii Krajowej 47/2, 58-302 Wałbrzych. Sporządzona dokumentacja zostanie przekazana przyszłemu nabywcy, koszty jej sporządzenia zostały doliczone do ceny wywoławczej. Przyszły nabywca zobowiązany będzie do realizacji decyzji wydanej przez PINB, w dniu podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży przejdą na niego obowiązki wynikające z przedmiotowej decyzji.
10. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z informacjami, uwagami i ograniczeniami dotyczącymi sprzedawanych nieruchomości, oraz o przyjęciu do wiadomości wiążących się z tym konsekwencji wyszczególnionych w niniejszym ogłoszeniu, a ponadto oświadczenie o rezygnacji z wszelkich roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu;
11. o zapoznaniu się z projektem umowy sprzedaży i przyjęciu jej postanowień bez zastrzeżeń,
12. pisemne oświadczenie o przyjęciu do wiadomości, iż nieruchomość obciążona jest bezumownym użytkowaniem (posadowione skrzynki listowe oraz kontenery na odzież), 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 sprzedającego z tego tytułu,
13. o zaakceptowaniu i wyrażeniu zgody na zastrzeżenie w umowie sprzedaży umownego prawa odkupu wykonywanego przez Krajowy Ośrodek na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia nabycia nieruchomości z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej, oraz zaakceptowaniu i wyrażeniu zgody na zaproponowane przez Krajowy Ośrodek warunki dotyczące prawa odkupu zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego oraz zgodnie z warunkami niniejszego przetargu,
14. oświadczenie, że zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) zostałem/zostałam zapoznany/zapoznana z klauzulą informacyjną dotyczącą przetwarzania moich danych osobowych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.
15. pisemne oświadczenia dotyczące sankcji unijnych uzupełnionych przez sankcje krajowe w związku z wojną w Ukrainie:
  - Oświadczam, że nie występują wobec mnie okoliczności, o których mowa w art. 2 ust. 1-3 rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, art. 2 i 9 rozporządzenia Rady (UE) nr 269/2014 z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie środków ograniczających w odniesieniu do działań podważających integralność terytorialną, suwerenność i niezależność Ukrainy lub im zagrażających, art. 5aa ust. 1 rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie.
  - Oświadczam, że nie figuruję w wykazie osób i podmiotów objętych sankcjami Unii Europejskiej, o których mowa w Załączniku I do rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Załączniku I do rozporządzenia Rady (UE) nr 269/2014 z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie środków ograniczających w odniesieniu do działań podważających integralność terytorialną, suwerenność i niezależność Ukrainy lub im zagrażających, Załączniku XIX Część A. do rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie.
  - Oświadczam, że nie zostałem (am) wpisany (a) na listę osób i podmiotów objętych sankcjami publikowanej w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej ministra właściwego do spraw wewnętrznych pod adresem: <https://www.gov.pl/web/mswia/lista-osob-i-podmiotow-objetych-sankcjami>, na podstawie decyzji o zastosowaniu środka ograniczającego, polegającego na zakazie udostępniania podmiotowi wpisanemu na listę lub na jego rzecz – bezpośrednio lub pośrednio – jakichkolwiek środków finansowych lub zasobów gospodarczych (na podstawie art. 2 i 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego).
  - Oświadczam, że nie jestem beneficjentem rzeczywistym, którym jest osoba umieszczona w ww. wykazach osób i podmiotów, objętych sankcjami Unii Europejskiej i wpisana na ww. listę osób i podmiotów, objętych sankcjami, publikowaną w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej ministra właściwego do spraw wewnętrznych, ani nie podlegam jednostce dominującej, która jest takim podmiotem.

- Oświadczam, że nie jestem powiązany z osobą fizyczną lub innym podmiotem, względem których mają zastosowanie środki sankcyjne, o których mowa w art. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego w zw. z art. 2 ust. 2 rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy oraz w zw. z art. 2 ust. 2 rozporządzenia Rady (UE) nr 269/2014 z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie środków ograniczających w odniesieniu do działań podważających integralność terytorialną, suwerenność i niezależność Ukrainy lub im zagrażających.

**Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do przedłożenia następujących dokumentów:**

1. osoby fizyczne – okazania dokumentu potwierdzającego tożsamość (dowód osobisty lub paszport);
2. przedsiębiorcy wpisani do ewidencji działalności gospodarczej – dokument stwierdzający tożsamość oraz aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej;
3. osoby reprezentujące osobę prawną jako organ reprezentacji – dokument potwierdzający tożsamość, aktualny odpis z właściwego rejestru, wykazujący umocowanie do działania w imieniu i na rzecz danej osoby prawnej;
4. pełnomocnicy – dokument potwierdzający tożsamość i pisemne pełnomocnictwo z podpisem notarialnie poświadczonym do przystąpienia do przetargu na oznaczoną nieruchomość oraz
  - ✓ w przypadku osoby prawnej – aktualny odpis z właściwego rejestru wykazujący umocowanie osób, które podpisały pełnomocnictwo do reprezentowania danej osoby prawnej,
  - ✓ w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do ewidencji działalności gospodarczej – aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.

Wyżej wymienione dokumenty jak również dowód wpłaty wadium należy złożyć przewodniczącemu Komisji przetargowej w dniu otwarcia przetargu przed jego rozpoczęciem.

**Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygra przetarg zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży. Pozostałym uczestnikom wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po przetargu (przelewem na wskazane konto).**

**UWAGA:** osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, która nie uczestniczyła w przetargu na sprzedaż danej nieruchomości, pomimo że wniosła wadium – nie może uczestniczyć w kolejnych przetargach na sprzedaż tej nieruchomości.

**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.

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 2012 roku, poz. 208) w wysokości stopy dyskontowej stanowiącej stopę bazową ogłaszaną w komunikacie Komisji Europejskiej powiększoną o 1 punkt procentowy. **Obecnie oprocentowanie wynosi 6,73%.**

**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 – zobowiązanie się do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej;
2. braku posiadania zaległych zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (wcześniej Agencji Nieruchomości Rolnych);
3. przedłożenia zabezpieczenia spłaty kwoty należności rozłożonej na raty oraz wykazania, że jego sytuacja

finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Nabywca nieruchomości ubiegający się o rozłożenie spłaty należności na raty zobowiązany jest, wraz z wnioskiem o rozłożenie ceny sprzedaży na raty, do złożenia dokumentów wskazanych przez Krajowy Ośrodek, które służą ustaleniu, czy jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę należności rozłożonej na raty i na zabezpieczenie spłaty kwoty tej należności.

W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty jako zabezpieczenia przyjmowane będą:

- 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 rygorowi 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 opóźnienie w zapłacie należności, kosztami postępowania oraz kosztami egzekucji należności.**

**Zastrzega się prawo odmowy przyjęcia zabezpieczenia uznanego za mało wiarygodne.**

**Termin i miejsce zawarcia umowy sprzedaży (podpisanie aktu notarialnego) zostanie ustalony z kandydatem na nabywcę po przetargu. Koszt sporządzenia aktu notarialnego ponosi nabywca.**

Zgodnie z art. 28a ust.1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi:

1. Sprzedaż nieruchomości rolnej 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.

1a. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do nabywców nieruchomości, w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości.

2. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o których mowa w ust. 1:

- 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. 3. Powierzchnię użytków rolnych, o której mowa w ust. 1 i 2, ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej.

Powierzchnię 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.

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. 29 ust. 3b lub 31 ust. 2 tej ustawy (tj. udział w przetargu ograniczonym lub rozłożenie spłaty należności na raty) 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 któregokolwiek 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.**

Zgodnie z **art. 29b** UoGNRSP każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz, że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, podlega odpowiedzialności karnej za składanie **fałszywego oświadczenia**. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”.

Zgodnie z **art. 29c** UoGNRSP czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, lub w którym jako nabywcę nieruchomości wyłoniono osobę, która nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 29 ust. 3ba, jest nieważna.

Uczestnik przetargu może wnieść do dyrektora oddziału terenowego KOWR pisemne zastrzeżenia na czynności przetargowe w terminie 7 dni od dnia dokonania tych czynności.

Dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka rozpatruje zastrzeżenia, o których mowa powyżej w terminie 7 dni od dnia ich wniesienia i publikuje rozstrzygnięcie na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej KOWR. Na podjęte przez dyrektora oddziału terenowego KOWR rozstrzygnięcie, uprawnionym osobom służy prawo wniesienia zastrzeżeń do Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego rozstrzygnięcia.

Uważa się że rozstrzygnięcie, o którym mowa powyżej, zostało doręczone osobie, która wniosła zastrzeżenia, z dniem zamieszczenia rozstrzygnięcia na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej KOWR.

Krajowy Ośrodek, zastrzega, że wyłoniony w drodze przetargu kandydat na nabywcę w/w nieruchomości, przed zawarciem umowy sprzedaży podlega ponownej weryfikacji w zakresie określonym w ustawie z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspierania agresji Rosji na Ukrainę, a także w oparciu o art. 4 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa oraz w oparciu o rozporządzenia Rady (UE) dotyczące środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie.

#### **Umowa sprzedaży nie może zostać zawarta:**

- do czasu wydania rozstrzygnięcia, o którym mowa powyżej, przez dyrektora oddziału terenowego KOWR lub
- do czasu rozpatrzenia zastrzeżeń przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka lub
- do czasu upływu terminu na wniesienie zastrzeżeń,
- w przypadku, w którym na kandydata na nabywcę lub jego współmałżonka 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.

#### **Wadium nie podlega zwrotowi:**

- 1) jeżeli żaden z uczestników przetargu ustnego nie zgłosi postąpienia ponad cenę wywoławczą;
- 2) uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy;
- 3) uczestnikowi przetargu, jeżeli z przyczyn leżących po jego stronie, w szczególności niespełnienia wymagania określonego w art. 28a ust. 1 UoGNRSP, zawarcie umowy stało się niemożliwe.
- 4) do czasu upływu terminu na wniesienie odwołania o którym mowa w art. 29 ust. 6-14 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, lub do czasu wydania rozstrzygnięcia przez

dyrektora oddziału terenowego KOWR albo rozpatrzenia zastrzeżeń przez Dyrektora Generalnego KOWR.

**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 bierze odpowiedzialności za ewentualne różnice w powierzchni nieruchomości.

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

**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 (w tym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
- b) w nowo uchwalonym planie ogólnym 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 położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolne,
- e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wyłączeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi 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.

**Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, jako organizator przetargu, zastrzega sobie prawo do:**

- odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn do momentu jego rozpoczęcia,
- odstąpienia od zawarcia umowy w razie stwierdzenia, że przetarg został przeprowadzony z naruszeniem prawa,
- w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu dokonane zostały w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Dyrektor Oddziału Terenowego oraz Dyrektor Generalny KOWR zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

Niniejsze ogłoszenie zostanie podane do publicznej wiadomości w terminie od **16.07.2025** roku do **31.07.2025** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w siedzibie **Urzędu Miejskiego w Jaworzynie Śląskiej, Dolnośląskiej Izby Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sołectwie wsi Nowice**, na stronie internetowej [www.gov.pl/web/kowr](http://www.gov.pl/web/kowr) oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo informacja o zamiarze sprzedaży nieruchomości zostanie opublikowana w dzienniku „Gazeta Wrocławska” (obszar Dolnego Śląska) w dniu 16.07.2025 r.

W związku z realizacją zadań wynikających z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w tym sprzedaży nieruchomości co związane jest z pozyskiwaniem danych osobowych, uprzejmie informujemy, że:

1) Administratorem danych osobowych, czyli podmiotem decydującym o celach i środkach przetwarzania danych osobowych zawartych we wszelkich dokumentach złożonych w odpowiedzi na niniejsze ogłoszenie (dane oferenta) i pozostałych dokumentach wymaganych do zawarcie umowy po rozstrzygnięciu przetargu (dane nabywcy), jest Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (zwany dalej KOWR) z siedzibą w Warszawie (01-207) przy ul. Karolkowej 30.

2) W KOWR wyznaczono Inspektora Ochrony Danych Osobowych, z którym może się Pani/Pan skontaktować w sprawach ochrony i przetwarzania swoich danych osobowych pod adresem e-mail: [iodo@kowr.gov.pl](mailto:iodo@kowr.gov.pl) lub pisemnie na adres naszej siedziby, wskazany w pkt 1.

3) Jako Administrator, w celu przeprowadzania kwalifikacji i udziału w przetargu oraz w celu ewentualnego zawarcia umowy dzierżawy/sprzedaży, jej realizacji, dokonywania rozliczeń, windykacji należności i zawarcia innych umów w związku z realizacją tej umowy, a także w celach związanych z obowiązkiem ewidencji korespondencji kierowanej z/do KOWR i w celu obowiązku archiwizacji dokumentacji, będziemy przetwarzać dane osobowe zawarte we wszelkich dokumentach złożonych w odpowiedzi na niniejsze ogłoszenie oraz pozostałych dokumentach wymaganych do zawarcie umowy po rozstrzygnięciu przetargu, w związku z realizacją postępowania na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.817.2019 – j.t ze zm.) i aktów wykonawczych do niej wydanych, co stanowi o zgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych w oparciu o przesłanki legalności, o których mowa w art. 6 ust. 1 lit. b i lit. c Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) dalej jako RODO.

4) Dane osobowe zawarte we wszelkich dokumentach złożonych w odpowiedzi na niniejsze ogłoszenie i pozostałych dokumentach wymaganych do zawarcie umowy po rozstrzygnięciu przetargu będą przetwarzane przez okres przewidziany przepisami prawa, w tym przez okres przechowywania dokumentacji określony w przepisach powszechnych i uregulowaniach wewnętrznych KOWR w zakresie archiwizacji dokumentów, oraz okres przedawnienia roszczeń przysługujących KOWR i w stosunku do niego.

5) Dane osobowe mogą być udostępniane innym podmiotom, jeżeli obowiązek taki będzie wynikać z przepisów prawa. Do danych ww. oferentów i nabywców mogą też mieć dostęp podmioty przetwarzające dane w naszym imieniu, np. podmioty świadczące pomoc prawną, usługi informatyczne, usługi niszczenia dokumentów, archiwizacji, jak również inni administratorzy danych osobowych przetwarzający dane we własnym imieniu, np. podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską.

6) Zgodnie z RODO, każdej osobie, której dane przetwarzamy w celach określonych powyżej przysługuje:

- a) prawo dostępu do swoich danych osobowych oraz otrzymania ich kopii;
- b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
- c) ograniczenia przetwarzania danych osobowych.

Zgodnie z RODO, każdej osobie, której dane przetwarzamy przysługuje prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Zgodnie z RODO osobom, których dane przetwarzamy w wyżej określonych celach nie przysługuje:

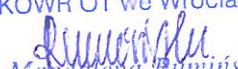
- a) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
- b) prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
- c) na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą

prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

7) Podanie przez oferentów danych ma charakter dobrowolny, ale jest niezbędne do udziału w przetargu i zawarcia umowy po jego rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.817.2019 – j.t ze zm.) i aktów wykonawczych do niej wydanych.

8) KOWR nie będzie podejmował decyzji wobec osób, których dane przetwarza w sposób zautomatyzowany, w tym decyzji będących wynikiem profilowania. KOWR nie przewiduje przekazywania danych osobowych do państwa trzeciego (tj. państwa, które nie należy do Europejskiego Obszaru Gospodarczego obejmującego Unię Europejską, Norwegię, Liechtenstein i Islandię), ani do organizacji międzynarodowych.

**Z informacjami o przedmiocie sprzedaży, warunkami przetargu a także z postanowieniami projektu umowy sprzedaży, które nie podlegają ustaleniu w trybie niniejszego przetargu, można się zapoznać w terminie publikacji niniejszego ogłoszenia w siedzibie Oddziału Terenowego KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 71-35-63-919 wew. 770.**

Z up. DYREKTORA  
KOWR OT we Wrocławiu  
  
Magdalena Ramińska