



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
Wydział Kształtowania Ustroju Rolnego i Gospodarowania Zasobem

termin publikacji od 27.03.2018 r. do 11.04.2018 r.

WRO.WKUR.4240.4.2017.DG.44

Wrocław, dnia 16.03.2018 r.

Wykaz numer ZSI.WR.WKUR.4240.4743.1.4743.2018.DG

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów *Ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa* (Dz. U. z 2017 r. poz. 623, z późn. zm.), *Ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa* (Dz. U. z 2017 r. poz. 624, z późn. zm.), *Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* (tekst jednolity, Dz.U. z 2018 r. poz. 91, z późn. zm.), *Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego* (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 2196, z późn. zm.) oraz *Ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw* (Dz. U. z 2016 r. poz. 585, z późn. zm.), **podaje do publicznej wiadomości WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, stanowiącej Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.**



Wykaz obejmuje:

Nieruchomość zabudowana, położona w obrębie 0025 Wojczyce, gmina Środa Śląska, powiat średzki, województwo dolnośląskie, w granicach działek nr 70/8, 70/9 AM-1:

łączna powierzchnia nieruchomości wynosi: **4,3707 ha**, w tym:

- Inne tereny zabudowane (Bi) – **0,9807 ha**,
- Grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) – **3,3900 ha**.

Powyższe informacje podawane są na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Przeznaczona do sprzedaży nieruchomość położona jest we wschodniej części wsi Wojczyce, w sąsiedztwie wiejskiej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej oraz gruntów rolnych. Działki stanowią część zabytkowego założenia dworskiego, od południa sąsiadującego z zabudową folwarczną (*nie stanowiącą przedmiotu sprzedaży). Nieruchomość, przylega do powiatowej drogi nr 2078D, biegnącej z Kryniczna do Juszczyzna. Dostęp do nieruchomości od strony wschodniej możliwy jest z drogi gruntowej w granicach działki nr 13 AM-1, utwardzonej kamieniem polnym.

W skład nieruchomości wchodzi: XIX-wieczny pałac zlokalizowany w południowej części nieruchomości, rozległy park zajmujący większą część działki nr 70/9 AM-1, dawny ogród warzywny ogrodzony murem w południowo-

zachodniej części działki nr 70/9 AM-1 oraz grunt niezabudowany na działce nr 70/8 AM-1, przeznaczony w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową i usługowo-gospodarczą.

Pałac na planie prostokąta z czterospadowym dachem i facjatkami to dwukondygnacyjna budowla z podpiwniczeniem i podcieniem na osi głównej.

Na terenie działki nr 70/9 AM-1 znajdują się: napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia, murowane mnichy i przepusty wodne, studnie, szambo i hydrant; nieruchomość jest częściowo ogrodzona ogrodzeniem z płyt betonowych, cegły i siatki.

Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN, stanowiący w większości park złożony z rodzimych gatunków drzew (lipy, klony, jesiony, robinie akacjowe, topole). Pierwotną kompozycję parku, wokół dwóch polan, tworzą również drzewa gatunków: platan, grab, kasztanowiec, wierzba, buk, dąb, olsza, wiąz, sosna, świerk. Park wymaga uporządkowania, oczyszczenia oraz wykonania cięć pielęgnacyjnych. Po północnej stronie parku znajduje się rozległy podmokły teren, środkową część stanowi łąka – obszar ten przecina grobla z drogą obsadzoną drzewami. Po obu stronach grobli położone są stawy – pierwotnie gospodarcze, połączone systemem rowów wodnych.

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

- Budynek mieszkalny (pałac) nr inw. 030/165/-

Dla działki nr 70/8 AM-1 prowadzona jest księga wieczysta nr WR1S/00016678/5 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej.

Dla działki nr 70/9 AM-1 prowadzona jest księga wieczysta nr WR1S/00031318/5 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej.

Zgodnie z **Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Wojczyce**, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XLVII/401/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. dla nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- **3MNU** – przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (teren istniejącego wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego); przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – istniejąca, zabudowa zagrodowa, tereny obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej, tereny zieleni urządzonej, obiekty infrastruktury technicznej;
- **1RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
- **1ZP** – teren zieleni urządzonej.
- działka 70/8 AM-1 zlokalizowana jest w strefie „B” i częściowo w strefie „A” ochrony konserwatorskiej oraz w strefie „OW” obserwacji archeologicznej;
- działka 70/9 AM-1 zlokalizowana jest w strefie „A” ochrony konserwatorskiej i w strefie „OW” obserwacji archeologicznej;
- na obu działkach znajduje się obszar zieleni wewnętrznej – tj. obszar wyłączony z lokalizacji budynków, którego co najmniej 50% powierzchni wyznaczonej na rysunku planu należy zagospodarować pod zielenią urządzonej wysoką i niską oraz trawniki; jedno drzewo winno przypadać na co najmniej 50m² wymaganej do zagospodarowania pod zielenią powierzchni;
- działka nr 70/9 AM-1 położona jest w granicach zespołu pałacowo-folwarcznego wpisanego do rejestru zabytków,
- na działce nr 70/9 AM-1 znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków oraz drzewo pomnikowe/aleje.

W obowiązującym **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska**, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr L/422/17 z dnia 28 września 2017 r. przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest na:

- **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich;
- **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- **MNR** – teren zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej.

Zgodnie z pismem Urzędu Miejskiego w Środzie Śląskiej z dnia 8 stycznia 2018 r. nie jest obecnie prowadzona procedura zmierzająca do zmiany przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości, co oznacza, że Gmina nie podjęła nowej uchwały i nie planuje podjęcia nowych uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia ww. nieruchomości w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje na wskazanych terenach objętych niniejszym ogłoszeniem możliwości posadowienia elektrowni wiatrowych. Studium Gminy Środa Śląska na terenach rolniczych położonych w obrębie geodezyjnym miasta Środa Śląska nie dopuszcza elektrowni wiatrowych; na pozostałych terenach rolniczych dopuszcza obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (w tym elektrownie wiatrowe).

Na przedmiotowym obszarze i w jego pobliżu nie planuje się przebiegu lub modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, bądź inwestycji celu publicznego.

Działki nr 70/8, 70/9 AM-1, obręb Wojczyce, nie znajdują się na obszarze objętym „Średzką OdNową – Lokalnym Programem Rewitalizacji dla Gminy Środa Śląska na lata 2016-2022 (Aktualizacja III)”, przyjętym uchwałą nr XLI/348/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 29 marca 2017 r. Gmina nie podjęła uchwały i obecnie nie planuje się działań w kierunku wyznaczenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zgodnie z informacją zawartą w piśmie Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu (obecnie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie) z dnia 21 sierpnia 2017 r., w skład działki nr 70/9 AM-1, obręb Wojczyce, wchodzi **rów melioracyjny R-ZN**. Przedmiotowy rów według ewidencji urządzeń prowadzonej przez DZMiUW stanowi urządzenie melioracji wodnych szczegółowych i nie znajduje się w administracji i utrzymaniu Zarządu. Zgodnie z art. 205 *Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566, z późn. zm.): „utrzymanie urządzeń melioracji wodnych 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 wpływy wód opadowych w krótkim okresie czasu). Dlatego też należałoby rozważyć konieczność opracowania koncepcji przebudowy tych urządzeń melioracyjnych, aby wyeliminować niekorzystny ich wpływ na tereny sąsiednie. Przez działkę nr 70/9 AM-1 nie przepływa ciek wodny Dojca.

Zgodnie z informacją zawartą w piśmie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (obecnie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie) z dnia 1 sierpnia 2017 r. przedmiotowe działki nie znajdują się w zasięgu zalewu wodą $Q_{10\%}$, $Q_{1\%}$, $Q_{0,2\%}$ – według informacji zawartych na mapach zagrożenia powodziowego, o których mowa w *Ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566, z późn. zm.).

Dnia 6 września 2013 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we Wrocławiu (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) zawarła z firmą Średzka Woda Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Śląskiej umowę w sprawie udostępnienia działki nr 70/9 AM-1 w obrębie Wojczyce, gmina Środa Śląska pod realizację inwestycji polegającej na budowie urządzeń infrastruktury wodociągowej o długości 1,50 m. W przedmiotowej umowie Agencja (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) zobowiązała się do ustanowienia po zakończeniu budowy odpłatnej **służebności przesyłu** na czas nieoznaczony na rzecz właściciela urządzeń wodociagowych, polegającej na obciążeniu nieruchomości prawem posadowienia urządzeń oraz prawem całodobowego, swobodnego dostępu właściciela urządzeń i osób działających w jego imieniu, w tym dojazdu każdym sprzętem do tych urządzeń w zakresie niezbędnym do dokonywania czynności eksploatacyjnych, konserwacji, remontów, modernizacji, przebudowy, odbudowy, montażu, rozbiórki oraz usuwania awarii. Umowa reguluje także sposób ustalenia wysokości i zapłaty odszkodowania na rzecz użytkownika gruntu za szkody powstałe w strukturze gleby, zasiewach, uprawach, zbiorach i innych składnikach związanych z nieruchomością, wynikłe w trakcie wykonywania robót, o których mowa powyżej, każdorazowo w terminie 2 miesięcy po zakończeniu tych robót. Prace wykonawcze zostały już zrealizowane, ale na dzień dzisiejszy służebność przesyłu nie została jeszcze ustanowiona. W razie nie ustanowienia przedmiotowej służebności przed zawarciem umowy sprzedaży, przyszły nabywca nieruchomości zobowiązany będzie wstąpić w prawa i obowiązki Krajowego Ośrodka, wynikające z przedmiotowej umowy na podstawie umowy cesji. Kandydat na nabywcę nieruchomości zobowiązany będzie jednocześnie do złożenia oświadczenia o przyjęciu powyższego do wiadomości oraz oświadczenia o rezygnacji z wszelkich roszczeń z tego wynikających.

Zgodnie z lustracją przeprowadzoną w dniu 24 listopada 2016 r. na nieruchomości znajdują się odpady i śmieci – meble, tworzywa sztuczne i inne.

UWAGI: Znaczna część nieruchomości stanowi **zespół podworski wpisany do rejestru zabytków** pod numerem A/3794/695/W/1-2 decyzją z dnia 16 maja 1994 r., w którego skład wchodzi pałac, park i niestanowiący przedmiotu sprzedaży folwark (zlokalizowany na obecnych dz. nr 70/11, 70/12 AM-1).

Pałac wzniesiono pod koniec XIX w. z zastosowaniem neobarokowych form. Jest budowlą dwukondygnacyjną, założoną na planie prostokąta. Park z końca XIX w., typu swobodnego, z drzewostanem rodzimym i pojedynczymi gatunkami aklimatyzowanymi. Zespół stanowi ważny element krajobrazu kulturowego o znaczeniu lokalnym. Ze względu na wartości historyczne i artystyczne kwalifikuje się do objęcia pełną ochroną prawną.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2016 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu przedstawił następujące stanowisko w sprawie ochrony zabytków:

- 1) Dla zagospodarowania działki nr 70/9 AM-1 obowiązują następujące uwarunkowania związane z ochroną konserwatorską:
 - zakaz dalszego podziału założenia;
 - założenie podlega ochronie w zakresie rozplanowania, kompozycji przestrzennej, kompozycji zieleni;
 - wyklucza się wprowadzanie nowej zabudowy;
 - zakaz stawiania silosów, złomowisk, urządzeń infrastruktury technicznej wpływających na wygląd terenu, w tym zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
 - zakaz stosowania masywnych wygradzeń, wydzielających optycznie teren podwórza folwarcznego oraz zakaz ogrodzeń wokół zespołu z betonowych elementów;
 - należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają historyczne założenie, m.in.: komórki, garaże, a także usuwać szpecące i dysharmonizujące obiekty, w tym reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni;
 - dla wszelkich działań obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne;
 - dla budynku pałacu obowiązują wymogi:
 - należy przedsięwziąć działania remontowe i zabezpieczające obiekt przed dalszą degradacją;
 - należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu, zachować lica ścian zewnętrznych, oraz dyspozycję i artykulację elewacji, w tym podziały, rozmieszczenie, kształt, rozmiary otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć stolarkę okienną i drzwiową, historyczny detal architektoniczny oraz dekorację ścian, należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego, ewentualne elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
 - dla prac budowlanych, robót konserwatorskich, zmian przeznaczenia zabytku lub sposobu korzystania z niego, podejmowania działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku warunkuje się konieczność uzyskania pozwolenia (zgodnie z art. 36 *Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.);
 - dla wszelkich dopuszczalnych zamierzeń wymagane jest uzyskanie wytycznych i pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - dla wszelkich dopuszczalnych zamierzeń ingerujących w obecny poziom użytkowy wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - w akcie notarialnym należy uwzględnić zapisy dot. objęcia nieruchomości wpisem do rejestru zabytków oraz konieczność stosowania się do przepisów *Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. Ponadto art. 25 ust. 1 pkt 3 przywołanej ustawy wskazuje jednoznacznie na wymóg posiadania przez właściciela lub posiadacza zabytku uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.
- 2) Działka nr 70/8 AM-1 w Wojcyczach zlokalizowana jest w obrębie historycznego układu ruralistycznego, w bezpośrednim sąsiedztwie założenia pałacowo-parkowego i folwarcznego. Obszar ten stanowi zabytek w myśl art. 3 pkt 12 w związku z art. 6 ust. 1 pkt 1 *Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* ((tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.). i ujęty jest w wykazie, o którym mowa art. 7 *Ustawy dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw* (Dz. U. nr 75 z 2010 r. poz. 474). Dla zamierzeń budowlanych warunkuje się konieczność uzyskania uzgodnienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w trybie art. 39 ust. 3 *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.). W przypadku ewentualnego zainwestowania kubaturowego należy przewidzieć ochronę obszaru zabytkowego – m.in. w zakresie kompozycji przestrzennej, usytuowania obiektów (ewentualna zabudowa winna być lokalizowana w zachodniej części działki, w powiązaniu z istniejącą zabudową) rozplanowania, gabarytów i brył budynków, elewacji, użytych tradycyjnych materiałów budowlanych.
- 3) Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:
 - konieczność prowadzenia badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych w obrębie zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem;
 - dla działki nr 70/8 AM-1, ze względu na położenie na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w obrębie wsi o metryce średniowiecznej, na obszarze ujętym w ewidencji zabytków, wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami

ziemnymi (poza rolniczym użytkowaniem) należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Dnia 29 sierpnia 2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Środzie Śląskiej wydał **decyzję nr 55/2011**, nakazującą Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we Wrocławiu (obecnie Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa) usunąć stwierdzone nieprawidłowości stanu technicznego budynku mieszkalnego (pałacu), poprzez wykonanie robót budowlanych w zakresie:

- rozebrania istniejącego pokrycia dachowego;
- wyremontowania, wymiany i wzmocnienia elementów więźby dachowej;
- ułożenia nowego pokrycia dachowego z zastosowaniem dachówki ceramicznej karpiówki, w kolorze ceglastym o matowym wykończeniu powierzchni, ułożonej w podwójną koronkę, zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu;
- wymurowania nowych kominów ponad dachem;
- uzupełnienia obróbek blacharskich;
- kompleksowego remontu elewacji z uwzględnieniem uwag Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu;
- w mieszkaniu nr 1 wymiany gniazdek na gniazdka z bolcem ochronnym;
- montażu instalacji odgromowej.

Ponadto, w dniu 21 marca 2012 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu wydał postanowienie nr 362/2012 zatwierdzające pod względem konserwatorskim „Projekt remontu obiektu mieszkalnego (pałacu) położonego w miejscowości Wojczyce, gm. Środa Śląska, dz. 70/9” opracowany w lutym 2012 r. – w zakresie: remontu więźby, przemurowania kominów, wykonania nowego pokrycia dachowego, wymiany obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, założenia nowej instalacji odgromowej, wykonania nowych tynków w technologii tynków renowacyjnych, malowania tynków, zachowania, uzupełnienia i odtworzenia detali architektonicznych, malowania elewacji. Termin realizacji nakazu został wyznaczony do końca 2012 r. Prace nie zostały wykonane.

Powyższa decyzja i postanowienie wraz z projektem budowlanym, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót, przedmiarem robót, kosztorysem inwestorskim, książką obiektu budowlanego zostaną przekazane nowemu właścicielowi nieruchomości. O fakcie sprzedaży nieruchomości Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa powiadomi Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Środzie Śląskiej oraz Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu niezwłocznie po zawarciu umowy sprzedaży.

Nabywca nieruchomości zobowiązany jest do uzyskania i przedłożenia do umowy kupna nieruchomości pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu do programu zagospodarowania nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków – dotyczącej wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zawierającego w szczególności program planowanych prac przy obiekcie lub obiektach zabytkowych.

Ceny sprzedaży nieruchomości wynosi: 840 100,00 zł

(słownie: osiemset czterdzieści tysięcy sto złotych)

Uwaga: ceny nieruchomości jest ceną brutto, w części stawka VAT – ZW, w części stawka VAT – 23%

Udział w cenie nieruchomości obiektów wpisanych do rejestru zabytków wynosi **729 300,00 zł**, co stanowi około **86,81%** ceny nieruchomości.

Zgodnie z art. 30 Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity, Dz.U. z 2018 r. poz. 91, z późn. zm.) – cenę sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się nie więcej niż o 50%, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej nieruchomości, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednakże niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

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, str. 1).

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,
 - 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 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, 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.L Nr 352, str. 1).

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 2018 r. poz. 362), 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* (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 362), tj. według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego w dniu udzielenia pomocy.

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Środki finansowe z kredytów bankowych muszą wpłynąć na konto Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa przed zawarciem umowy sprzedaży.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – **na wniosek kandydata na nabywcę** – może rozłożyć spłatę należności na roczne raty, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży, kandydat na nabywcę przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozkładanej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności, na następujących zasadach: **minimalna wpłata 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy, a okres spłaty całej należności nie dłuższy niż 5 lat.**

UWAGA: Możliwość rozłożenia ceny sprzedaży na raty dopuszczalna jest jedynie w przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu.

WARUNKI:

Część należności rozłożona na raty roczne podlegać będzie oprocentowaniu w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych 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).

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 *Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 155 z późn. zm.) 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.

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 w/w ustawy 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 publicznego przetargu ustnego (licytacja).

Na podstawie art. 29 ust. 4 *Ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

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.

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

Termin, miejsce i warunki uczestniczenia w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

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.

Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów lub 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 27.03.2018 r. do 11.04.2018 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Środzie Śląskiej, w sołectwie wsi Wojczyce, w Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu** oraz na stronie internetowej www.kowr.gov.pl. Dodatkowo skrót informacji o zamiarze sprzedaży nieruchomości zostanie opublikowany w dzienniku „**Gazeta Wroclawska**” w dniu **27.03.2018 r.**

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w terminie publikacji niniejszego wykazu w siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu, ul. Mińska 60, telefon: 71 / 35 63 919 wew. 801, email: dorota.grygiel@kowr.gov.pl.