



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji **od 13.02.2018 r. do 28.02.2018 r.**

WRO.WKUR.4240.4.2017.DG.20

Wrocław dnia 31.01.2018 r.

Ogłoszenie numer ZSI.WR.WKUR.4240.4477.1.4477.2018.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.), ogłasza:

V PRZETARG USTNY – NIEOGRANICZONY NA SPRZEDAŻ

Wykaz informujący o zamiarze sprzedaży został podany do publicznej wiadomości w terminie **od 05.07.2017 r. do 20.07.2017 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Środzie Śląskiej, w sołectwie wsi Wojczyce, w Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, w Oddziale Terenowym ANR we Wrocławiu (obecnie Oddział Terenowy KOWR we Wrocławiu)** oraz na stronie internetowej www.anr.gov.pl. Dodatkowo skrót informacji o zamiarze sprzedaży nieruchomości został opublikowany w dzienniku „Gazeta Wrocławska” (obszar Dolnego Śląska), w dniu **05.07.2017 r.**



Przedmiotem sprzedaży jest: 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 nieruchomości 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, przepusty wodne, dwie studnie, szambo i hydrant, nieruchomość jest częściowo ogrodzona.

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 gatunku: 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 pałacu nr inw. 030/165,
- Ogrodzenie (z płyt betonowych, cegły i siatki) b/nr inw.,
- Dwie studnie, szambo, hydrant, b/nr inw.,
- Murowane przepusty wodne, b/nr inw.

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** – 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 zieleń urządzonej wysoką i niską oraz trawniki; jedno drzewo winno przypadać na co najmniej 50m² wymaganej do zagospodarowania pod zieleń powierzchni;
- 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.

UWAGA – podaje się dodatkowa informacje względem wykazu o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży:

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.

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 23 sierpnia 2016 r. i z dnia 21 sierpnia 2017 r., przez działkę nr 70/9 AM-1, obręb Wojczyce, przebiega **rów melioracyjny R-ZN**, który ma ujście do cieku wodnego Dojca. 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 spływy 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.

Zgodnie z informacją zawartą w piśmie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (obecnie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie) z dnia 1 sierpnia 2018 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 wodociągowych, 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, Kandydat na nabywcę 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 zlokalizowana 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.

Kandydat na nabywcę zobowiązany będzie do oświadczenia, że przyjmuje powyższe do wiadomości oraz że nie zgłasza i nie będzie zgłaszał w przyszłości żadnych roszczeń.

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.

Cena wywoławcza nieruchomości: 513 000,00 zł (słownie: pięćset trzynaście tysięcy złotych)

Minimalne postąpienie: 5 200,00 zł (słownie: pięć tysięcy dwieście złotych)

Wadium do przetargu: 52 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące złotych)

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

Udział w cenie nieruchomości obiektów wpisanych do rejestru zabytków wynosi **437 580,00 zł**, co stanowi około **85,30%** 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 wnoszący o pomoc zobowiązany jest złożyć zaświadczenia o pomocy de minimis, jaką otrzymał w roku, w którym ubiega się o pomoc oraz w ciągu dwóch poprzedzających go lat, albo oświadczenia o wielkości pomocy de minimis otrzymanej w tym okresie albo oświadczenie o nieotrzymaniu takiej pomocy oraz informacje niezbędne do udzielenia pomocy de minimis.

Okres 3 lat brany pod uwagę dla celów określenia otrzymanej pomocy ustala się stosownie do *Rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis* (Dz. Urz. UE.L Nr 352, 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 2016 r. poz. 1808, z późn. zm.), podmiot ubiegający się o pomoc inną niż pomoc de minimis lub pomoc de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie jest zobowiązany do przedstawienia podmiotowi udzielającemu pomocy, wraz z wnioskiem o jej udzielenie, informacji dotyczących wnioskodawcy i prowadzonej przez niego działalności gospodarczej oraz informacji o otrzymanej pomocy publicznej, zawierających w szczególności wskazanie dnia i podstawy prawnej jej udzielenia, formy i przeznaczenia, albo oświadczenia o nieotrzymaniu pomocy.

Równowartość pomocy w euro ustala się zgodnie z art. 11 ust. 3 *Ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 1808 z późn. zm.), tj. według

kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego w dniu udzielenia pomocy.

Przetarg odbędzie się w dniu 28.02.2018 r. w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu, ul. Mińska 60, o godz. 10:00.

Oględzin nieruchomości można dokonać w terminie od 13.02.2018 r. do 27.02.2018 r. w dni robocze w godzinach 9⁰⁰-14⁰⁰ po wcześniejszym uzgodnieniu z osobą prowadzącą sprawę tel. 71- 35 63 919, wew. 801.

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 z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2278, z późn. zm. – 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 przyrzeczenie 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.

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* (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1577, z późn. zm.).

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 UoGNRSP w przetargu **nie mogą brać udziału** podmioty, które:

- 1) mają zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka, 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) władają lub władają nieruchomościami Zasobu WRSP bez tytułu prawnego i mimo wezwania Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (lub wcześniej Agencji Nieruchomości Rolnych) nieruchomości tych nie opuścili.

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 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej* (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 2097, z późn. zm.).

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest:

Wpłacenie wadium, na konto **Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddziału Terenowego we Wrocławiu ul. Mińska 60, 54-610 Wrocław nr BGK 85 1130 1033 0018 8159 8620 0003**, z odpowiednim wyprzedzeniem tak, aby środki pieniężne znalazły się na koncie Krajowego Ośrodka do dnia **27.02.2018 r.**, z dokładnym określeniem obrębu i numeru geodezyjnego nieruchomości a w przypadku dokonywania wpłaty przez inną osobę niż zamierzająca uczestniczyć w przetargu dodatkowo: imienia i nazwiska osoby, która będzie uczestniczyć w przetargu, za którą wpłata jest realizowana.

Zwalnia się z obowiązku wpłacenia wadium do wysokości kwoty nieprzekraczającej wysokości potwierdzonego prawa do rekompensaty osoby fizycznej, 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 13.02.2018 r. do 20.02.2018 r.** złożą w **siedzibie OT KOWR Wrocław** 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* (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 2097, z późn. zm.). 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 Krajowego Ośrodka 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.

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

1. ***pisemne oświadczenie o braku posiadania zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (wcześniej Agencji Nieruchomości Rolnych), 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;***
2. ***pisemne oświadczenie, że nie zachodzą przesłanki opisane w art. 29 ust. 3bc pkt 2 UoGNRSP uniemożliwiające udział w przetargu (zgodnie z którym w przetargu nie mogą brać udziału podmioty, które władają lub władają nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa bez tytułu prawnego i mimo wezwania Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (wcześniej Agencji Nieruchomości Rolnych) nieruchomości tych nie opuściły);***
3. ***pisemne zapewnienie o złożeniu – przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości – oświadczenia o pochodzeniu środków finansowych na nabycie nieruchomości oraz o niezawarciu 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;***
4. ***pisemne oświadczenie o posiadanej łącznej powierzchni użytków rolnych stanowiących przedmiot własności lub współwłasności oraz zapewnienie, że powierzchnia ta wraz z nieruchomością, w odniesieniu do której podmiot uczestniczy w postępowaniu, nie przekroczy 300 ha użytków rolnych wraz z klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”;***

5. **pisemne oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych nabytych kiedykolwiek z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wraz z klauzulą: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”,**
 - ***UWAGA: Przy określaniu powierzchni użytków rolnych, o których mowa w pkt. 4 i 5:**
 - 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 Własności Rolnej Skarbu Państwa, 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 (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.).**
6. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z ogłoszeniem o przetargu, warunkami przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń;**
7. **pisemne oświadczenie 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 z projektem umowy sprzedaży i przyjęciu jej bez zastrzeżeń;**
9. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym budynków, budowli oraz maszyn i urządzeń wchodzących w skład nabywanej nieruchomości i przyjęciu ich bez zastrzeżeń oraz o rezygnacji z roszczeń z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży;**
10. **pozytywnie zaopiniowany przez Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków „program użytkowania i ochrony” części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub pisemne oświadczenie – zobowiązanie do przedłożenia pozytywnie zaopiniowanego programu użytkowania nieruchomości zabytkowej przed podpisaniem umowy sprzedaży w terminie 1 miesiąca od daty rozstrzygnięcia przetargu, pod rygorem przepadku wadium oraz odstąpienia od podpisania umowy sprzedaży z winy uczestnika.**
 - ***Program powinien zawierać m.in. rodzaj zamierzonej działalności, planowane zmiany funkcji budynków oraz ich modernizację, ochronę konserwatorską budynków oraz parku jak również deklarację przestrzegania przepisów prawnych z zakresu ochrony dóbr kultury.**
11. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się faktem, że w przypadku skorzystania przez nabywcę z obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków – nabywca dokona nakładów na tej nieruchomości w terminie określonym w umowie sprzedaży nie dłuższym jednak niż 5 lat od dnia jej zawarcia oraz zobowiązuje się dostarczyć Krajowemu Ośrodkowi dokumenty określające zakres rzeczowy i wartościowy poniesionych nakładów wraz z zaświadczeniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, że zakres rzeczowy nakładów wykonany został w ramach realizacji zaleceń służby konserwatorskiej lub pisemne oświadczenie o rezygnacji z obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków;**
12. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że 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;**
13. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że w przypadku niedokonania przez nabywcę na nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny jej sprzedaży, w terminie określonym w umowie sprzedaży, zobowiązuje się w terminie 30 dni od dnia upływu tego terminu zapłacić Krajowemu Ośrodkowi określoną w umowie kwotę, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości, a w przypadku nie zapłacenia powyższej kwoty Krajowemu Ośrodkowi przysługują odsetki ustawowe za okres liczony od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty do dnia zapłaty;**

14. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że w razie zbycia nieruchomości objętej wpisem do rejestru zabytków, co do której Krajowy Ośrodek 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 dnia zbycia nieruchomości, a 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 wraz z ewentualnymi odsetkami ustawowymi za zwłokę w jej zapłacie;**
15. **pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że 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 KOWR) 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 gniazdko z bolcem ochronnym, montażu instalacji odgromowej. A ponadto pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że 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. Kandydat na nabywcę zobowiązany będzie do oświadczenia, że przyjmuje powyższe do wiadomości i jest świadomy niewykonania przez Agencję (obecnie KOWR) przedmiotowego nakazu oraz nie występuje i nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu;**
16. **Pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że działka nr 70/9 AM-1 w obrębie Wojczyce, gmina Środa Śląska zostanie obciążona odpłatną służebnością przesyłu na czas nieoznaczony na rzecz właściciela urządzeń wodociągowych, a ponadto że w razie nieustanowienia przedmiotowej służebności przed zawarciem umowy sprzedaży – nabywca nieruchomości zobowiązany będzie, na podstawie umowy cesji, wstąpić w prawa i obowiązki Krajowego Ośrodka (wcześniej Agencji) wynikające z zawartej umowy udostępnienia nieruchomości i ustanowienia służebności. Kandydat na nabywcę zobowiązany będzie do oświadczenia, że przyjmuje powyższe do wiadomości oraz że nie występuje i nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu;**
17. **Pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że na nieruchomości znajdują się odpady i śmieci – meble, tworzywa sztuczne i inne, oraz że nabywający będzie zobowiązany do uprzątnięcia terenu własnym staraniem i na własny koszt, a ponadto że nie występuje i nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.**

Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do przedłożenia następujących dokumentów:

1. osoby fizyczne – dokument potwierdzający 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 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.**

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) w wysokości stopy dyskontowej stanowiącej stopę bazową ogłaszaną w komunikacie Komisji Europejskiej powiększoną o 1 punkt procentowy. **Obecnie oprocentowanie wynosi 2,85%.***

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.

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 oraz w przypadku obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków jako zabezpieczenia przyjmowane będą:

hipoteka; gwarancja bankowa; poręczenie; weksel własny in blanco; poręczenie wekslowe; przewłaszczenie na zabezpieczenie; zastaw rejestrowy; 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 *Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 155 z późn. zm.) wobec wierzyciela – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, co do obowiązku zapłaty niespłaconej części ceny sprzedaży nieruchomości, w tym zwrotu na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa kwoty udzielonej obniżki, 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** UoGNRSP sprzedaż **nieruchomości rolnej 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.

Przy ustalaniu 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 Własności Rolnej Skarbu Państwa, 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* (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.).

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** UoGNRSP umowa sprzedaży nieruchomości zbywanej na zasadach określonych w art. 31 ust. 2 tej ustawy (rozłożenie spłaty należności na raty) zawierać będzie zobowiązania nabywcy nieruchomości do:

- 1) nieprzeniesienia 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.

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 lub przysposobionego, a w przypadku ich braku – krewnego w linii bocznej albo
 - b) za pisemną zgodą Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa;
- 2) udzielenia pisemnej zgody przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Zgodnie z **art. 29b** UoGNRSP każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa 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 jest nieważna.

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.

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 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:

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa 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.

Niniejsze ogłoszenie zostanie podane do publicznej wiadomości w terminie **od 13.02.2018 r. do 28.02.2018 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 sprzedaży nieruchomości zostanie opublikowany w dzienniku „**Gazeta Wroclawska**”, w dniu **13.02.2018 r.**

Stosownie do treści art. 24 ust. 1 *Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych* (tekst jednolity, Dz.U. z 2016 r., poz. 922, z późn. zm.) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w Warszawie informuje osoby zainteresowane udziałem w przetargu, że:

1. administratorem danych osobowych osób uczestniczących w postępowaniu przetargowym jest Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w Warszawie przy ul. Karolkowej 30, zwany dalej KOWR;
2. dane osobowe osób uczestniczących w postępowaniu przetargowym przetwarzane będą w celu przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości; mogą być udostępnione innym odbiorcom, jeżeli wynikać to będzie z przepisów prawa;
3. uczestnik postępowania przetargowego posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania;
4. podanie KOWR danych osobowych jest konieczne do przeprowadzenia postępowania przetargowego.

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 Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu, ul. Mińska 60, telefon: 71 / 35 63 919 wew. 801, email: dorota.grygiel@kowr.gov.pl.