



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

Sekcja Zamiejscowa Gospodarowania Zasobem w Świdnicy

WRO.WKUZ.SW.4240.67.2022.PK.3

nr DJS. 6841.7.2022

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa  
Oddział Terenowy we Wrocławiu  
SEKCJA ZAMIEJSCOWA W ŚWIDNICY  
58-100 Świdnica, ul. Kliczkowska 28  
tel. 71/35-63-919



termin publikacji od 05.10.2022r. – 20.10.2022r.

Świdnica, dnia 27 września 2022r.

**Wykaz numer ZSI.WRO.ŚW.4240.6164.1.6164.2022.PK**

**Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław**

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (tekst jednolity - Dz. U. z 2020 roku, poz. 481 ze zm.), ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. z 2017 roku poz. 624), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity - Dz.U. z 2022 roku, poz. 514 ze zm.), ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2022 roku, poz. 461 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity - Dz.U. z 2022 roku, poz. 507), podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiącej Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

**Nieruchomość nierolna, zabudowana**, położona w:

obrębie **Stary Henryków**, gmina **Ciepłowody**, powiat **ząbkowicki**, województwo **dolnośląskie**, działki numer **8/2, 8/28 AM 2**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **0,5302 ha (w tym: użytki rolne 0,5302 ha)**, z czego:

- **grunty rolne zabudowane 0,5302 ha**, w klasie: *Br-RIIIa - 0,5302 ha*.

*Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.*

*Nieruchomość położona jest w II okręgu podatkowym.*

**W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki i budowle:**

- 1) budynek gospodarczy szopa magazyn materiałów budowlanych nr inwen. 35753/080/131/5 (dz. 8/2);
- 2) budynek magazynowy - wiata nr inwen. 35771/080/131/5 (dz. 8/2);
- 3) budynek gospodarczy - stodoła/magazyn budowlany nr inwen. 35772/080/131/5 (dz. nr 8/2, 8/28);
- 4) budynek gospodarczy - magazyn budowlany/ biuro nr inwen. 35773/080/131/5 (dz. 8/2);
- 5) budynek gospodarczy - stolarnia nr inwen. 35770/080/182/5 (dz. 8/2);
- 6) zbiornik na gnojowicę (nieużytkowany) - brak numeru inwentarzowego (dz. nr 8/2).
- 7) budynek gospodarczy (ruina) - brak numeru inwentarzowego (dz. nr 8/2).

**Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN (bez wartości użytkowej).**

**Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SW1Z/00043443/1 przez V WKW Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.**

**Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej wydzielonej geodezyjnie.**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepłowody, zatwierdzonym przez Radę Gminy Ciepłowody Uchwałą Nr 175/XXXV/2006 z dnia 28 marca 2006 roku, n/w działki oznaczone są następującymi symbolami planu:

- dz. nr 8/2 - **14-13U - teren zabudowy usługowej**,

- dz. nr 8/28 - **14-15MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.**

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepłowody, zatwierdzonym przez Radę Gminy Ciepłowody Uchwałą Nr 140/XXV/08 z dnia 30 grudnia 2008 roku, działki numer 8/2, 8/28 mieszczą się w strefie polityki przestrzennej **MMi - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej.**

Dla działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Działki nie są objęte planem odbudowy, ani planem rewitalizacji.

### **UWAGA:**

- teren nieruchomości częściowo ogrodzony (ogrodzenie nie przedstawia wartości użytkowej) oraz zakrzaczony,
  - nad działką nr 8/2 przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia, wraz z posadowionymi słupami,
  - w zachodniej części dz. nr 8/2 składowane są odpady budowlane i drewno rozbiórkowe,
  - na dz. nr 8/28 stoi słup żelbetonowy bez linii,
  - na dz. nr 8/28 za stodołą znajduje się bezumownie posadowiony i ogrodzony wybieg dla psa wraz z budą, drewniana szopa oraz składowe są odpady kamienne i złom. Przeszły nabywca oświadczy w umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu samowolnego objęcia nieruchomości w posiadanie, samodzielny i na własny koszt będzie podejmował działania, w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz nie wystąpi i nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z tego tytułu.
  - zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie**, przez działkę numer 8/2 przepływa nie wydzielony rów R-J (Jaworzycza), zaliczany do urządzeń melioracyjnych.
- Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne dz. nr 8/2 podlega następującym przepisom prawnym i zaleceniom:

- zgodnie z art. 205 w/w ustawy „utrzymanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub związku spółek wodnych”;
- w przypadku zmiany sposobu użytkowania gruntów odwadnianych przez rowy melioracyjne, ze sposobu rolniczego na zurbanizowane, mogą nastąpić zmiany warunków hydrotechnicznych i sposobu funkcjonowania tych rowów. Na terenach zurbanizowanych występują znacznie większe i w krótszym czasie spływy wód opadowych z terenu do odbiornika. Dlatego też należałoby uwzględnić i przewidzieć konieczność opracowania koncepcji przebudowy tych urządzeń, aby wyeliminować niekorzystny ich wpływ na tereny sąsiednie przed ich podtapianiem;
- zgodnie z art. 232 ust.1 w/w ustawy, „zakazuje się grodzienia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar”;
- wskazanym jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż koryta rowów oraz cieku pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy, o szerokości min. 4,0 metry.

Administratorem rowu R-J (Jaworzycza) jest Gmina Ciepłowody. Gmina opiniuje pozytywnie sprzedaż w/w działki, pod warunkiem, że n/w informacje zostaną zapisane w akcie notarialnym i ujawnione w księdze wieczystej, tj.:

1) na działce znajduje się urządzenie – rów melioracyjny R-J (Jaworzycza) odprowadzający wody z terenów znajdujących się powyżej.

2) utrzymanie i konserwacja bieżąca rowu należeć będzie do właściciela działki.

- zgodnie z pismem **Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**, działki nr 8/2, 8/28 znajdują się w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Stary Henryków oraz obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, które figurują w wykazie zabytków przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Ponadto w granicach działki nr 8/2 znajduje się budynek gospodarczy, który figuruje w wykazie zabytków przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze przedmiotowych działek zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Badania archeologiczne wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stosowanie do przepisów art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Pozwolenie to należy uzyskać przed przystąpieniem do robót w terenie.

Ponadto budynek gospodarczy znajdujący się w granicach działki nr 8/2 podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony zabytków. Planowane do przeprowadzenia działania inwestycyjne w tym budynku wymagają uzgodnienia z Kierownikiem Delegatury w Wałbrzychu Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

- zgodnie z pismem **Instytutu Rozwoju Terytorialnego**, na działkach nr 8/2, 8/28 ujęta jest zadanie: K304 – „Budowa linii kolejowych dla potrzeb Centralnego Portu Komunikacyjnego: linia kolejowa nr 268 Świdnica Miasto-Sędziszów”.

- dz. nr 8/2 obciążona jest umową nr **WRO.WKURiGZ.SGZ.022.215.2022.WS z dnia 11.08.2022r.**, zawartą z TAURON Obsługa Klienta Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu, zwaną dalej „TOK Sp. z o. o.” - Właścicielem urządzeń światłowodowych. Na podstawie w/w umowy na działce 8/2 przeprowadzone zostaną prace budowlane niezbędne do zrealizowania inwestycji podwieszenia kabla światłowodowego. Prace będą polegały na podwieszeniu przewodów telekomunikacyjnych na podbudowie linii napowietrznej, długość kabla światłowodu nad działką nr 8/2, kabel Abonencki: ARAMID\_Z-XOTKtsdD, napowietrzny – 10,9 m, kabel Magistralny: ADSS-XOTKtsdD, napowietrzny – 16,3 m. KOWR wyraził zgodę na wejście na przedmiotową nieruchomość i jej udostępnienie na warunkach określonych w w/w umowie, dla wykonania prac i robót budowlanych niezbędnych dla zrealizowania w/w inwestycji.

Po zakończeniu inwestycji KOWR zobowiązuje się do ustanowienia w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, na czas nieoznaczony, odpłatnej służebności przesyłu na rzecz „TOK Sp. z o. o.” - Właściciela urządzeń światłowodowych, polegającą na obciążeniu nieruchomości prawem posiadawienia i niczym nie zagrożonej funkcjonowania urządzeń oraz prawem nieograniczonego w czasie dostępu, wejścia, przechodu i przejazdu (w tym sprzętem ciężkim) przez Właściciela urządzeń światłowodowych i osoby działające w ich imieniu, w celu dokonywania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją, przebudową, odbudową, montażem, rozbiórką oraz usuwaniem awarii, przycinaniem gałęzi drzew i krzewów oraz wprowadzania nowych urządzeń po trasie istniejących i zmianą parametrów technicznych urządzeń. Ponadto w zakresie przedmiotowej służebności KOWR zobowiąże się do powstrzymywania od umieszczania w strefie kontrolowanej (pasie służebności) nasadzeń drzew i krzewów oraz budowli trwale uniemożliwiających dostęp oraz zagrażających funkcjonowaniu urządzeń. Przyszły nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do wstąpienia w prawa i obowiązki w/w umowy na udostępnienie nieruchomości i ustanowienie służebności przesyłu na rzecz TAURON Obsługi Klienta Sp. z o. o. - Właściciela urządzeń światłowodowych. Umowę przenoszącą prawa i obowiązki KOWR wynikające z w/w umowy na nabywcę nieruchomości, zawiera KOWR z nabywcą nieruchomości, bez udziału Właściciela urządzeń światłowodowych.

- dz. nr 8/2 obciążona jest umową nr **WR.SGZ.KBM.3272.15.2012 z dnia 06.06.2012r.**, zawartą z TAURON Dystrybucja S.A. Kraków, Oddział w Wałbrzychu, zwaną dalej Właścicielem urządzeń. Na działce przeprowadzone zostaną roboty budowlane związane z remontem sieci elektroenergetycznej, w tym: wymiana istniejących stanowisk słupowych bez zmiany ich lokat, przyłączy do budynków oraz wymiana przewodów linii napowietrznej nn. KOWR wyraził zgodę na wejście na przedmiotową nieruchomość i jej udostępnienie na warunkach określonych w w/w umowie, dla wykonania prac i robót budowlanych niezbędnych dla zrealizowania w/w inwestycji.

Po zakończeniu inwestycji KOWR zobowiązuje się do ustanowienia w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, na czas nieoznaczony, służebności przesyłu na rzecz Właściciela urządzeń, polegającą na obciążeniu nieruchomości prawem posiadawienia urządzeń elektroenergetycznych oraz prawem całkowitego 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. Przyszły nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do wstąpienia w prawa i obowiązki w/w umowy na udostępnienie nieruchomości i ustanowienie służebności przesyłu na rzecz TAURON Dystrybucja S.A. - Właściciela urządzeń. Umowę przenoszącą prawa i obowiązki KOWR wynikające z w/w umowy na nabywcę nieruchomości, zawiera KOWR z nabywcą nieruchomości, bez udziału Właściciela urządzeń.

**Cena nieruchomości wynosi – 262.200,00 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące dwieście złotych)**

*UWAGA: Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, stawka VAT 23%. – zwolniona.*

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

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

Krajowy Ośrodek – **na wniosek kandydata na nabywcę** - może rozłożyć spłatę należności na roczne raty, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży kandydat na nabywcę przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozkładanej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności, na następujących zasadach:

- **minimalna wpłata 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy, a okres spłaty nie dłuższy niż 5 lat.**

#### **WARUNKI:**

Część należności rozłożona na raty roczne podlegać będzie oprocentowaniu w oparciu o rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 roku w sprawie szczególnych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

**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
2. przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej wraz z częściami składowymi lub przynależnościami – zobowiązania się do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej;

2. nieposiadania zaległych zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa;
3. przedłożenia zabezpieczenia spłaty kwoty należności rozłożonej na raty oraz wykazania, że jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Zabezpieczeniem spłaty kwoty należności, może być co najmniej jedno z następujących zabezpieczeń: hipoteka; gwarancja bankowa; poręczenie; weksel własny in blanco; poręczenie wekslowe; przewłaszczenie na zabezpieczenie; zastaw rejestrowy; blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym; ustanowienie pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; kaucja.

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje:

- 1) spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust. 2 z dniem 31 grudnia 1993 roku;
- 2) dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat;
- 3) zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych.

W przypadku nieskorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez podmiot uprawniony lub w razie braku takiego podmiotu, sprzedaż nieruchomości nastąpi w trybie przetargu publicznego, **z tym że nieruchomości rolne** podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego do podmiotów wyszczególnionych w art. 29 ust. 3b powołanej wyżej ustawy.

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

Na podstawie art. **29 ust. 4** powołanej wyżej ustawy Krajowemu Ośrodkowi przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka.

#### **UWAGA:**

Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji geodezyjnej. W przypadku ewentualnego wznowienia granic, wykonanego na koszt i staraniem nabywcy – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne różnice w powierzchni nieruchomości.

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

Zgodnie z **art. 28a ust. 1** wyżej powołanej ustawy, sprzedaż nieruchomości rolnych 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.

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, 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 **05.10.2022** roku do **20.10.2022** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Ciepłowody, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej Gospodarowania Zasobem KOWR w Świdnicy**, na stronie internetowej [www.kowr.gov.pl](http://www.kowr.gov.pl) oraz na stronie Podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) KOWR. Dodatkowo wykaz zostanie wysłany do sołectwa wsi **Stary Henryków**, w celu publikacji.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej Gospodarowania Zasobem w Świdnicy, ul. Kliczkowska 28, tel. 71 35 63 919 wew. 749.

Sprawę prowadzi: *Patrycja Koźbiał*, tel. 71 35 63 919 wew. 749, e:mail: [patrycja.kozbial@kowr.gov.pl](mailto:patrycja.kozbial@kowr.gov.pl)  
Sporządziła: *Patrycja Koźbiał*, dnia 26.09.2022r.

