



KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W LUBLINIE (KOWR OT LUBLIN)

działając na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz przepisów rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów, podaje do publicznej wiadomości, **wykaz nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonych do sprzedaży, położonych w gminie Komarów-Osada, powiat zamojski, woj. lubelskie:**

Nieruchomość stanowiąca obiekt stawowy o powierzchni 55,3100 ha, położona w gminie Komarów-Osada, powiat zamojski, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem Dub, jako działki nr 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 28, 31, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów nieruchomości stanowią:

- pastwiska – 0,1400 ha w klasie: PsV-0,1400 ha,
- łąki – 1,8700 ha w klasie: ŁIV-1,4100 ha; ŁV-0,4600 ha,
- grunty zadrzewione – 0,6400 ha,
- nieużytki – 0,0600 ha,
- rowy – 1,5800 ha,
- grunty pod wodami – 51,0200 ha.

Cena sprzedaży wynosi 827.000 zł (słownie: osiemset dwadzieścia siedem tysięcy)

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość stanowi obiekt stawowy położony ok. 25 km na południe od miasta powiatowego Zamość, ok. 35 km na północ od miasta powiatowego Tomaszów Lubelski, w odległości ok. 18 km na wschód od drogi krajowej nr 17 i 16 km od planowanej drogi ekspresowej S17.

Powierzchnia użytkowa stawów (wg mapy satelitarnej) wynosi ok. 7 ha. Część użytków wykazanych jako grunty pod wodami w obszarze działek nr 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 o łącznej pow. 2,5900 ha stanowią groble. Działki nr 28 i 31 stanowią rowy melioracyjne – zasilający i odprowadzający wody.

Obiekt stanowi kompleks dziewięciu stawów: 7 stawów magazynowych, staw handlowy, staw kroczkowy. Stawy prawie w całości porośnięte roślinnością wodnolubną. Obiekt nieużytkowny od kilku lat, przejęty formalnie do Zasobu w 2021 r. w egzekucji komorniczej. **Obiekt nie posiada pozwolenia wodnoprawnego.** Kompleks stawów zasilany jest doprowadzalnikami z rzeki Sieniochy, z wód opadowych, roztopowych i źródeł. Do piętrzenia wody służy jaz zlokalizowany na wysokości działki nr 18.

Ilość dyspozycyjnej wody nie jest wystarczająca do prawidłowego funkcjonowania obiektu. Na obiekcie wyraźnie widać niedobór wody. Część stawów została wyłączona z produkcji. Utrzymanie budowli i urządzeń stawowych jest nieodpowiednie. Rowy denne, doprowadzalniki i rowy są w złym stanie technicznym. Zwierciadło wody w dolnych stawach znajdowało się wyżej od koryta rzeki. Stawy zasilane głównie paciorkowo.

Intensywność użytkowania rybackiego określona procentowym udziałem powierzchni użytkowej tj. lustra wody do powierzchni ogroblowanej jest zła i wynosi ok. 15%.

Stan techniczny obiektu

Obiekt stawowy w przeszłości zaprojektowany był do prowadzenia hodowli karpia w okresie dwuletnim tj. od narybku do kroczka karpia w pierwszym roku oraz od kroczka do ryby handlowej w drugim roku hodowli. Nie występują tu wszystkie kategorie stawów. Stawy opisywanego obiektu są stawami płytkimi, mocno zarośniętymi twarzą roślinnością wodną. Średnia głębokość stawów produkcyjnych w przeszłości wynosiła ok. 0,6 m.

Stan techniczny grobli jest niezadowalający. Groble są mocno zachwaszczone, w wielu miejscach mocno zakrzaczone, nieprzejezdne. W kilku miejscach stwierdzono szkody bobrowe, rozjeżdżone korony, nierówności. Stan techniczny budowli hydrotechnicznych: młochów i przepustów jest słaby i zły. Stan techniczny doprowadzalników i odprowadzalników jest zły.

W północno-wschodniej części kompleksu południowego przebiegają napowietrzne linie energetyczne. Słupy podtrzymujące linie znajdują się między innymi na groblach i utrudniają przejazd. Kilka słupów zlokalizowanych jest na grobli pomiędzy stawami Marcin i Andrzej. W tym przypadku słupy nie tylko utrudniają przejazd, ale również przyczyniają się do niszczenia grobli. Są mocno pochylone i grożą zawaleniem.

Warunki odłowy ryb są średnie. Możliwe jest całkowite spuszczenie wody ze stawów. Na obiekcie południowym są magazyny ryb lecz nie ma odłówek. Przy magazynach znajduje się płuczka. Magazyny od strony drogi są ogrodzone siatką stalową oraz oświetlone lampami umieszczonymi na słupach napowietrznej linii energetycznej. W/w elementy znajdują się w złym stanie technicznym.

W pobliżu magazynów rybnych, poza obszarem nieruchomości – na gruntach Lasów Państwowych, znajduje się mały murowany budynek stróżówki. Na terenie magazynów znajduje się betonowa płuczka z rurowym doprowadzeniem wody.

Obiekt położony jest przy powiatowej drodze asfaltowej. Wjazd na teren obiektu odbywa się drogą przebiegającą w części przez nieruchomość sąsiednią – działkę nr 501/1, stanowiącą własność Lasów Państwowych. Dostęp nie jest uregulowany prawnie.

STAN PRAWNY:

Nieruchomość opisana powyżej ujawniona jest w Księdze Wieczystej **ZA1T/00046387/2** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim.

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI WG. DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ GMINY:

Zgodnie z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Komaów-Osada, przyjętego Uchwałą nr X/64/2023 z dnia 05.12.2023 r., nieruchomość położona jest w terenach upraw rolnych, terenach obiektów i urządzeń produkcji gospodarki rybackiej, terenach urządzeń melioracyjnych.

KOWR sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków wydanymi przez właściwego starostę. W przypadku ewentualnego wznowienia granic wykonanego na koszt i staraniem nabywcy KOWR nie bierze odpowiedzialności za ewentualne różnice. Nabywca zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, że znany jest mu stan faktyczny oferowanej do sprzedaży nieruchomości, jej obszar, przebieg granic (oznaczony na mapach), dojazd, rodzaj użytków i nie będzie występował z roszczeniami wobec KOWR w przypadku, gdyby na skutek dokonania przez geodetę wznowienia granic w/w nieruchomości wykazano zmiany w stosunku do danych z ewidencji gruntów na dzień jej sprzedaży.

Wymieniona nieruchomość zostanie rozdysponowana w drodze publicznego przetargu ograniczonego.

Kupujący ponosi koszty aktu notarialnego. Należność za nabycie nieruchomości należy wpłacić najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży. Na wniosek nabywcy należność z tytułu sprzedaży może być rozłożona na raty. Niespłacona część ceny sprzedaży pozostająca do zapłaty w ratach podlega oprocentowaniu, do dnia jej zapłaty, przy czym wysokość oprocentowania ustalana jest na podstawie Rozporządzenia 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.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r., o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, sprzedaż nieruchomości rolnej przez KOWR może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych, będących własnością nabywcy lub nabytych kiedykolwiek z ZWRSP nie przekroczy 300 ha.

Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Lublinie 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 KOWR).

Wykaz wywieszono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Komarów-Osada, Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Lublinie, Sekcji Zamiejscowej Gospodarowania Zasobem w Zamościu, Lubelskiej Izbie Rolniczej a także opublikowano na stronie internetowej www.kowr.gov.pl i na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej.

Szczegółowe informacje o nieruchomości zamieszczonej w wykazie można uzyskać w siedzibie Oddziału Terenowego KOWR w Lublinie, ul. Chodźki 10A, 20-093 Lublin, pok. 304 tel. 81 532 21 12 wew. 116

LUB.WKUZ.GZ.4240.40.2023.DP.18