



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

**DYREKTOR ODDZIAŁU**

**Oddział Terenowy we Wrocławiu**

Wrocław, 12.02.2025 r.

**WRO.WKUZ.GZ.4240.180.2024.AH.27**

### **ROZSTRZYGNIECIE**

Dyrektor Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu informuje, że zastrzeżenia na czynności przetargowe przeprowadzonego w dniu 31 stycznia 2025 r. przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonej w granicach działki nr 5/5, obręb 0034-Wąwolnica, gmina Strzelin, powiat strzeliński, województwo dolnośląskie, o ogólnej powierzchni 9,0937 ha (ogłoszenie numer WRO.WKUZ.GZ.4240.180.2024.AH.18 z dnia 07.01.2025 r.), wniesione przez spółkę pod firmą **ECO-GRASS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu**, reprezentowaną przez Kancelarię Prawną Schampera, Dubis, Zając i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą we Wrocławiu, pismem z dnia 07.02.2025 r. (data wpływu do OT KOWR we Wrocławiu: 07.02.2025 r.) zostały w całości oddalone.

### **UZASADNIENIE**

Odnosząc się do zastrzeżeń na czynności przetargowe sformułowanych w piśmie z dnia 07.02.2025 r., w ocenie tutejszego Oddziału brak jest przesłanek do wnioskowanego unieważnienia przetargu, tudzież powtórzenia czynności przetargowych, w tym przede wszystkim weryfikacji czynności dopuszczenia do przetargu spółki pod firmą OZO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Płocku, jak również odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży z wyłonionym w drodze licytacji kandydatem na nabywcę.

Warunkiem uczestnictwa w przetargu była wpłata wadium w wysokości 3.026.000,00 zł w terminie do dnia 30.01.2025 r. Dodatkowo podmioty zamierzające uczestniczyć w przetargu zobowiązane były do przedłożenia pisemnych oświadczeń dopuszczających do udziału w przetargu zgodnych z treścią ogłoszenia przetargowego (w tym część z nich składana pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia) oraz dowodów wpłaty wadium. W przypadku przystąpienia do przetargu osób prawnych, reprezentowanych przez pełnomocników, osoby je reprezentujące zobowiązane były do przedłożenia udzielonych im pełnomocnictw, dokumentów potwierdzających ich tożsamość oraz aktualnego odpisu z właściwego rejestru wykazującego umocowanie osoby, która udzieliła pełnomocnictwa do reprezentowania danej osoby prawnej. Wszystkie powyższe warunki zostały przez spółkę pod firmą OZO sp. z o.o. z siedzibą w Płocku spełnione.

Dla uwiarygodnienia złożonych oświadczeń, ustalono, iż w związku z faktem, że zarówno Spółka jak i jej zarząd, nie widnieją w bazie kontrahentów KOWR, nie zachodzą przesłanki wynikające z art. 29 ust. 3bc oraz 3bca ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (dalej jako UoGNRSP).

Ponadto Spółka oraz jej zarząd poddani zostali weryfikacji w zakresie określonym w ustawie z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspierania agresji Rosji na Ukrainę, a także w oparciu o art. 4 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa oraz w oparciu o rozporządzenia Rady (UE) dotyczące środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, jak również na tę okoliczność złożyli stosowne oświadczenia. Zarówno Spółka jak i jej zarząd nie figurują w prowadzonych listach sankcyjnych. Dodatkowo podkreślenia wymaga fakt, że kandydat na nabywcę będzie podlegał ponownej weryfikacji w powyższym zakresie przed zawarciem umowy sprzedaży.

Wobec spełnienia wszystkich powyższych warunków, spółka pod firmą OZO sp. z o.o. z siedzibą w Płocku dopuszczona została do uczestnictwa w przetargu.

Wskazujemy, że KOWR nie jest organem powołanym do ustalenia źródeł pochodzenia kapitału przeznaczonego na zapłatę wadium oraz następnie zapłaty ceny sprzedaży. Nabywca nieruchomości zarówno przed zawarciem, jak i w treści umowy sprzedaży zobowiązany będzie do złożenia - pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia - oświadczenia o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz o nie zawarciu umowy przedwstępnej na zbycie przedmiotowej nieruchomości.

Jednocześnie informujemy, że KOWR nie jest instytucją obowiązana, w myśl przepisów ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1124 ze zm.). Tym samym KOWR nie jest zobowiązany do rozpoznania i oceny poziomu ryzyka prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu oraz do przekazywania Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej informacji, o których mowa w art. 72 ww. ustawy. W toku prowadzonej sprawy instytucjami zobowiązanymi do zawiadomienia Generalnego Inspektora o okolicznościach, które mogą wskazywać na podejrzenie popełnienia przestępstwa prania pieniędzy lub finansowania terroryzmu będą w odniesieniu do procedowanej transakcji sprzedaży nieruchomości notariusz, czy też bank realizujący polecenie przelewu środków na zakup nieruchomości.

Ponadto w świetle obowiązujących przepisów UoGNRSP (art. 29 ust. 2) i rozporządzeń do niej wykonawczych, grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym gospodaruje KOWR, podlegają sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego (licytacja), z zastrzeżeniem, że nieruchomości rolne o powierzchni od 1 ha oraz nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy są przeznaczone na cele rolne lub w przypadku których w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, na którym te nieruchomości są położone, określony został jako rolny,

a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – które w planie ogólnym gminy są położone w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, w strefie produkcji rolniczej lub w strefie otwartej, podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie podmioty, o których mowa w art. 29 ust. 3b tej ustawy. Ustawodawca w sposób enumeratywny wskazał listę podmiotów uprawnionych do uczestnictwa w przetargach ograniczonych obejmujących opisane powyżej nieruchomości rolne. Powyższe potwierdza, że w stosunku do nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne, KOWR nie jest uprawniony do nakładania ograniczeń w stosunku do podmiotów chcących wziąć udział w przetargu, a to poprzez - zgodnie z oczekiwaniami skarżącej Spółki - wprowadzenie wymogu legitymowania się dokumentami dającymi gwarancję zagospodarowania i użytkowania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Z wyjątkiem przypadku wskazanego w art. 29a ust. 1 UoGNRSP, KOWR nie może nałożyć na nabywcę zobowiązania do prowadzenia na nieruchomości działalności zgodnej z jej przeznaczeniem w obowiązujących dokumentach planistycznych. Co więcej, brak jest także uregulowań uniemożliwiających dalszy obrót nabywaną nieruchomością, z zastrzeżeniem przysługującego KOWR na podstawie art. 29 ust. 4 UoGNRSP prawa pierwokupu.

Podkreślenia wymaga również fakt, że w oparciu o przepisy art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), także Gminie będzie przysługiwało prawo pierwokupu w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, w przypadku próby jej dalszej sprzedaży przez nabywcę. W obawie przed niezaspokojeniem celów społecznych jakim ma służyć budowa składowiska odpadów na tym terenie, Gmina może skorzystać z przedmiotowego uprawnienia.

Mając na uwadze wymienione powyżej okoliczności, postanowiono jak na wstępie.

### **POUCZENIE**

**Stosownie do art. 29 ust. 10 UoGNRSP, uważa się, że rozstrzygnięcie, o którym mowa powyżej, zostało doręczone osobie, która wniosła zastrzeżenia, z dniem zamieszczenia rozstrzygnięcia na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej KOWR.**

**Jednocześnie, że w myśl art. 29 ust. 11 UoGNRSP na podjęte przez dyrektora oddziału terenowego KOWR rozstrzygnięcie, uprawnionym osobom służy prawo wniesienia zastrzeżeń do Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego rozstrzygnięcia.**

DYREKTOR ODDZIAŁU  
*Kazimierz Matkowski*