



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
Sekcja Zamiejscowa w Świdnicy

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy we Wrocławiu
Sektora Zamiejscowa w Świdnicy
ul. Kliczkowska 28
58-100 Świdnica, tel. 71/35 63 919

pk

termin publikacji od 22.07.2025r. – 06.08.2025r.

WRO.WKUZ.SW.4240.40.2025.JM.2

Świdnica, dnia 11 lipca 2025r.

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 2025 roku, poz. 294), 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 2024 roku, poz. 589 ze zm.), ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2024 roku, poz. 423 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 2025 roku poz. 559), podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiącej Zespół Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość mieszaną, niezabudowaną położoną w:

obręb **Kondratów**, gmina **Męcinka**, powiat **jaworski**, województwo **dolnośląskie**, dz. nr **147**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,36 ha**, (w tym użytki rolne: 0,36 ha), z czego:

- łąki trwałe - **0,36 ha**, w klasach: **ŁIII** – 0,25 ha, **ŁIV** – 0,11 ha.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość znajduje się w I okręgu podatkowym.

Na nieruchomości znajduje się drzewostan (posiadający wartość rynkową).

Dla nieruchomości jest prowadzona jest Księga Wieczysta nr LE1J/00024793/3 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jaworze.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi gminnej wydzielonej geodezyjnie.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka, zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/182/05 Rady Gminy Męcinka z dnia 29 grudnia 2005r., przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolami: **J57RM/MN – teren istniejącej zabudowy zagrodowej, obiektów gospodarczych wraz z obiektami usługowymi o charakterze rolniczym z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, R1 – teren planowanej zabudowy zagrodowej, obiektów gospodarczych wraz z obiektami usługowymi o charakterze rolniczym, dopuszczonej do realizacji na terenach użytkowanych rolniczo wiejskich układów osadniczych, KDW – teren dróg wewnętrznych.**

Działka położona jest na terenie Parku Krajobrazowego „Chelmy” oraz na terenie strefy „C” – ochrony krajobrazu obrębu wiejskiego.

Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXIV/226/2014 Rady Gminy Męcinka z 05 maja 2014r., przedmiotowa działka oznaczona jest symbolami: **M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej, M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,**

Uwagi:

- Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do **ustanowienia służebności drogowej** (przejścia i przejazdu) przez działkę nr 147, obręb Kondratów (księga wieczysta nr LE1J/00024793/3), na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika działki numer 146, obręb Kondratów (księga wieczysta nr LE1J/00004114/4). Przebieg przedmiotowej służebności odzwierciedlać będzie mapka, stanowiąca załącznik do umowy sprzedaży.

ME

- **Nieruchomość obciążona jest umową nr WR.SGZ.MB.0222.1.153.2017.MŚ z dnia 07 lipca 2017r.**, zawartą pomiędzy Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa, a firmą Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Legnicy, zwaną dalej „TD S.A.”.

Na działce przeprowadzone zostaną roboty budowlane związane z przebudową sieci napowietrznej niskiego napięcia w miejscowości Kondratów.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wyraził zgodę na wejście TD S.A. na przedmiotową nieruchomość, w celu wykonania robót w zakresie niezbędnym do realizacji ww. inwestycji.

Po zakończeniu ww. inwestycji, ustanowiona zostanie w formie aktu notarialnego, na czas nieoznaczony, odpłatna służebność przesyłu na rzecz Tauron Dystrybucja S.A., Oddział w Legnicy – właściciela urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, polegająca na obciążeniu nieruchomości prawem posadowienia i niczym nie zagrożonego funkcjonowania urządzeń oraz prawem całodobowego swobodnego dostępu TD S.A. 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.

Ponadto w zakresie przedmiotowej służebności przyszyły nabywca zobowiąże się do powstrzymywania od umieszczania nasadzeń i budowli trwale uniemożliwiających dostęp oraz zagrażających funkcjonowaniu urządzeń elektroenergetycznych.

Przyszyły nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy na udostępnienie nieruchomości i ustanowienie służebności przesyłu na rzecz TAURON Dystrybucja S.A. – właściciela urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej i nie będzie z tego tytułu występować z roszczeniami wobec KOWR. Umowę przenoszącą prawa i obowiązki KOWR wynikające z w/w umowy na nabywcę nieruchomości, zawiera KOWR z nabywcą nieruchomości, bez udziału TD S.A.

- Zgodnie z pismem **Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu**, przedmiotowa działka leży w granicach historycznego układu przestrzennego wsi Kondratów, ujętego w wykazie zabytków wskazanych do ujęcia w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- Zgodnie z pismem **Instytutu Rozwoju Terytorialnego**, na terenie przedmiotowej działki, ujęte jest zadanie: K147 – Opracowanie projektu planu ochrony dla obszaru Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie (PLH020037).

- Nad nieruchomością przebiega **linia energetyczna wraz z posadowionymi słupami**.

- Przez nieruchomość przebiega **podziemna sieć wodociągowa i nadziemna sieć telekomunikacyjna**.

- W północno – wschodnim krańcu działki znajdują się **pozostałości murów** zrujnowanej budowli o nieznanym przeznaczeniu.

- Przy granicy z drogą publiczną, na odcinku ok. 20 m - **przebiega rów**.

- Na działce znajdują się **zadrzewienia nieposiadające wartości rynkowej**.

Cena nieruchomości wynosi: 123.600,00 zł (słownie: sto dwadzieścia trzy tysiące sześćset złotych).

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, stawka VAT - 23%.

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 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 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 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:
 - a) położonych w granicach zarządzanej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej lub
 - b) przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele przemysłowe, usługowe lub przemysłowo-usługowe i położonych na obszarach, na których, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 459), wykonuje on zadania określone w tej ustawie, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w lit. a, położonych w granicach niezarządzanej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej.

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 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 strefie otwartej, podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego dla 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.

Uwagi:

1. 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.
2. Zgodnie z oświadczeniem stron, w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się **umowne prawa odkupu** wykonywane przez Krajowy Ośrodek na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia **nabycia nieruchomości**, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

Prawo odkupu może zostać wykonane przez Krajowy Ośrodek zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:

- a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
- b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
- c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
- d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudowa zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolne,
- e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoże surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży,
- g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego.

UWAGA:

Nieruchomości sprzedawane są 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 **22 lipca 2025** roku do **06 sierpnia 2025** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy w Męcince, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR w Świdnicy**, na stronie internetowej www.gov.pl/web/kowr oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo wykaz zostanie wysłany do **Sołectwa wsi Kondratów**, w celu publikacji.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej w Świdnicy, ul. Kliczkowska 28, tel. 71/35 63 919 wew. 604.

Sprawę prowadzi: Joanna Majewicz, tel. 71 35-63-919 wew. 604, 797 604 716, e:mail: joanna.majewicz@kowr.gov.pl
Sporządziła: Joanna Majewicz

GŁÓWNY SPECJALISTA

Joanna Majewicz

z up. DYREKTORA
KOWR OT we Wrocławiu

Ewa Bernatowicz

Na dzień 20.06.2025... brak jest

czynników uniemożliwiających

rozdisponowanie nieruchomości

podpis

data

podpis