

WR.SGZ.NIP.4240.50.11.2015.DGR

Wrocław, 27.03.2015 r.

Data publikacji: 02.04.2015 r. – 17.04.2015 r.

Ogłoszenie nr SGZ-4221-sn-1098/2015/DG

Agencja Nieruchomości Rolnych OT WROCŁAW

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we Wrocławiu, działając na podstawie przepisów ustawy z dn. 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1187, ze zm.), rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dn. 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 (Dz. U. z 2012 r. poz. 540), rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dn. 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 r. poz. 208) ogłasza:

I PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY NA SPRZEDAŻ



Przedmiotem przetargu na sprzedaż jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodząca ze zlikwidowanego **Państwowego Gospodarstwa Rolnego Naratów**, woj. dolnośląskie.

Nieruchomość nierolna zabudowana Jastrzębia.

W skład nieruchomości wchodzi działki geodezyjne położone w obrębie **Jastrzębia**, gmina **Góra**, powiat **górowski**, województwo **dolnośląskie**, działka nr **115/2 AM-2** o łącznej powierzchni **5,8538 ha**. W tym użytki rolne stanowią 5,7938 ha.

Sprzedawana nieruchomość obejmuje następujące użytki:

- grunty rolne zabudowane – **1,4338 ha** w klasie: *B-PsIII*
- pastwiska trwałe – **4,3600 ha** w klasie: *PsIII*
- nieużytki – **0,0600 ha**

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki, budowle i inne składniki majątkowe:

- Bud. mieszkalny – pałac, nr inw. 35515/002/J/16 pow. zabudowy 343,0m², pow. użytkowa 403,57m²,
- Garaż, nr inw. 35523/020/J/181,
- Szambo b/nr,
- Studnia kopana, nr inw. 35544/059/J/255,
- Linia energetyczna wewnętrzna, nr inw. 35549/064/J/261,
- Droga, nr inw. 35542/068/J/242,
- Ogródzenie, nr inw. 35552/066/J/298; nr inw. 35553/067/J/298,
- Kurnik nr inw. 35526/027/J/181 – w likwidacji (budynek rozebrany),
- Tuczarnia nr inw. 35528/033/J/182 – w likwidacji (budynek rozebrany).

Dostęp do mediów: energia elektryczna, woda, sieć telefoniczna, kanalizacja lokalna (zbiornik na nieczystości ciekłe – szambo).

Przez dz. nr 115/2 przechodzi linia energetyczna średniego napięcia ze słupem i transformatorem oraz linia energetyczna wewnętrzna.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na skraju wsi Jastrzębia, przy drodze wojewódzkiej nr 324 relacji Szlichtyngowa – Góra – Głogów i przy drodze gminnej z miejscowości Stara Góra. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się zabudowania wiejskie i tereny rolne.

Na nieruchomości znajduje się dwór z XVIII w., przebudowany w XX w. Dwukondygnacyjny budynek dworu został założony na rzucie prostokąta, z podpiwniczeniem i dachem czterosпадowym urozmaiconym lukarnami i świetlikami. Elewację zdobi szeroki fryz podokapowy z motywem liści akantu oraz dekoracyjne obramowanie wejścia ze zdwojonymi pilastrami, półokrągłym przerwanym naczółkiem i kartuszem ponad otworem drzwiowym. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona siatką na słupkach żelbetowych.

Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN, na zachód od pałacu znajdują się zadrzewienia i zakrzewienia, stanowiące relikty parku przypałacowego. Z założenia parkowego zachował się jeden dąb o pierśnicy drzewa 100,0 cm.

Przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest **dwór** wpisany do rejestru zabytków w dniu 05.10.1960 r. pod numerem **A/3612/772**. Dz. nr 115/2 jest położona w obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi Jastrzębia i stanowi część kompleksu folwarcznego, którego układ przestrzenny i układ zabudowy wraz z historycznymi obiektami, położonymi w jego obrębie, ujęte zostały w ewidencji zabytków.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytnej, ujętej w wykazie zabytków archeologicznych.

W związku z powyższym nieruchomość objęta jest ochroną konserwatorską na podstawie przepisów *Ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1446)*.

W przypadku kupna należy uwzględnić następujące warunki związane z ochroną konserwatorską:

- w zakresie gospodarowania nieruchomością należy stosować się do przepisów *Ustawy z dn. 23.07.2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1446)*;
- docelowe zagospodarowanie dz. nr 115/2 musi być zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra dla jednostki funkcjonalnej, na której są położone zabytki oraz zgodnie z zapisami dot. ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków archeologicznych;
- dla zamierzeń budowlanych konieczne jest uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- w przypadku zainwestowania należy przewidzieć ochronę obszaru zabytkowego m.in. w zakresie kompozycji przestrzennej, usytuowania, rozplanowania, skali, gabarytów i brył budynków, elewacji, użytych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, poza użytkowaniem rolniczym, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W razie konieczności przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i nadzoru archeologicznego przez uprawnionego

archeologa odbywać się one będą na koszt inwestora. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji.

- odnośnie budynku dworu należy zachować istniejący rzut, bryłę, formę i kształt dworu. Wymagana jest rewaloryzacja dworu w oparciu o przekazy historyczne. Restauracja i modernizacja techniczna wymaga zachowania wartości zabytkowych, a nowa funkcja obiektu nie może wpływać znacząco na architektoniczne przekształcenie dworu.
- względem części działki 115/2, położonej w obszarze zespołu dworsko-folwarcznego, obowiązuje zakaz dalszego podziału założenia; zakazuje się wprowadzania przegrodzeń optycznie dzielących historyczny zespół folwarczny; należy usunąć elementy wtórne i dysharmonizujące (m.in. komórki, garaże , reklamy, budowle tymczasowe itd.), a obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji; należy zachować historyczny układ przestrzenny, a nowa zabudowa możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejącej historycznej bądź jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy; zachowane elementy układu przestrzennego należy konserwować; obowiązuje zakaz wznoszenia konstrukcji wieżowych związanych z przekaźnikami telekomunikacyjnymi; zakazuje się umieszczania reklam bądź innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem;

Potencjalny nabywca nieruchomości zobowiązany jest do uzyskania i przedłożenia do umowy kupna nieruchomości pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu dot. programu zagospodarowania nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków – dla wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

- od programu zagospodarowania obiektu zabytkowego Wojewódzki Urząd Ochrony Konserwatorskiej oczekuje zdefiniowania problemów związanych ze stanem zachowania poszczególnych komponentów oraz zaplanowania konkretnych działań tzn. wymagany jest harmonogram prac konserwatorskich ze wskazaniem zakresu prac, sposobu ich prowadzenia oraz przewidywanego terminu realizacji. W przypadku prac zabezpieczających termin nie powinien być dłuższy niż 6 miesięcy od daty nabycia.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez V WKW Sądu Rejonowego w Głogowie – Księga Wieczysta nr LE1G/00082562/6.

Uchwałą Rady Miejskiej w Górze nr XLI/298/06 z dn. 06.04.2006 r. w sprawie uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** oraz Uchwałą nr XLIII/291/09 z dnia 13.11.2009 r. Gminy Góra w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra, w części dotyczącej wsi Jastrzębia wyznaczono następujące przeznaczenie dla nieruchomości:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- ZP – teren zieleni urządzonej;
- ZPs – teren pastwisk;
- na działce wyznaczono strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż rurociągu;
- część działki znajduje się w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- cała działka znajduje się w strefie OW obserwacji archeologicznej;

W zakresie ochrony konserwatorskiej **strefy A**, ustalono:

- wszelka działalność inwestycyjna, budowlana, jak również przebudowy, remonty, adaptacje, dostosowanie do współczesnych funkcji, czy też dokonywanie podziałów nieruchomości wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- wszelkie prace ziemne w obszarze strefy wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prace archeologiczne i wykopaliskowe;
- bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej;
- obowiązek stosowania materiałów występujących w lokalnym budownictwie historycznym;
- obowiązek stosowania pokrycia dachów dachówką ceramiczną;
- należy dążyć do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów;

W zakresie ochrony konserwatorskiej **strefy OW** – obserwacji archeologicznych ustalono:

- obowiązek uzyskania uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie prac ziemnych związanych z zamierzeniami inwestycyjnymi.

Ponadto nadmienia się, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Góra, przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Góry nr XL/277/13 z dnia 24.05.2013 r., pozostaje zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dz. nr 115/2 obciążona jest **umową dzierżawy** do dnia 14.06.2016 r. Część pomieszczeń pałacu zostało zaadoptowanych na biura. Części nieruchomości o powierzchni około 4,30 ha jest użytkowana rolniczo pod uprawę pszenicy ozimej.

Po wyłonieniu kandydata na nabywcę oraz po wpłaceniu przez niego na rzecz Agencji ceny lub części ceny sprzedaży nieruchomości, w zależności od uzgodnionego sposobu zapłaty ceny, dz. 115/2 zostanie wyłączona z przedmiotu dzierżawy. W momencie zawarcia umowy sprzedaży w/w nieruchomości nie będzie obciążona umową dzierżawy, natomiast w razie zbycia nieruchomości przed zbiorami część działki 115/2 zostanie wydana nabywcy po zbiorze tegorocznych plonów przez obecnego dzierżawcę nieruchomości. Kandydat na nabywcę będzie zobowiązany 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.

Część przedmiotowej nieruchomości, tj. jedno mieszkanie w pałacu jest zajmowane przez osobę bez umowy najmu. Pomieszczenia te nie są stale zamieszkałe, dodatkowo użytkowany jest także garaż jako pomieszczenie gospodarcze, garaż jest przeznaczony do rozbiórki. W związku z powyższym osoba ta jest traktowana jako **bezumowny użytkownik**. Nabywający nieruchomość zobowiązany będzie do oświadczenia, że jest świadomy obciążenia nieruchomości bezumownym użytkowaniem oraz że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nabywca będzie również zobowiązany do oświadczenia, że nie występuje i nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Na dz. nr 115/2, w części przypałacowej nieruchomości został urządzony **przystanek PKS**, stanowiący własność Urzędu Miasta i Gminy Góra. Pismem z dn. 15.11.2013 r. Gmina Góra została wezwana do przeniesienia obiektu poza sprzedawaną nieruchomość. Termin wykonania nakazu został zawieszony, na wniosek Gminy, do czasu wyłonienia kandydata na nabywcę.

Na dz. nr 115/2 znajduje się **elektroenergetyczna słupowa stacja transformatorowa nr ZEP-4**, będąca własnością firmy ENEA Operator Sp. z o.o. Sprzedawana nieruchomość obciążona zostanie nieodpłatną i bezterminową służebnością gruntową przechodu i przejazdu, polegającą na zapewnieniu dostępu do tego urządzenia na rzecz właściciela urządzenia elektroenergetycznego.

Na dz. nr 115/2 AM-2 znajduje się **bezodpływowy zbiornik kanalizacji lokalnej (szambo)**, obsługujący budynek pałacu oraz okoliczne budynki mieszkalne na dz. nr 116/3, 116/4, 116/5, 116/8, 116/9, 116/11, 116/14, 116/15, 116/16. Nabywca zostanie zobowiązany do ustanowienia nieodpłatnej **służebności gruntowej** na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela lub właścicieli powyższych – obciążenie przedmiotową służebnością będzie konieczne do czasu dokonania inwestycji kanalizacyjnej na terenie wsi Jastrzębia przez Gminę Góra lub rozwiązania w inny sposób kwestii odprowadzania ścieków. Służebność gruntowa polegać będzie na prawie przechodu i przejazdu do powyższych zbiorników oraz na prawie odprowadzania ścieków do szamba oraz opróżniania szamba, jego konserwacji i obsługi, przy czym zgodnie z art. 289 § 1 KC, obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonania powyższej służebności gruntowej obciąża również właściciela nieruchomości władających, co oznacza że właściciele działek nr 116/3, 116/4, 116/5, 116/8, 116/9, 116/11, 116/14, 116/15, 116/16 są zobowiązani do udziału w ponoszeniu kosztów utrzymania szamba, a w szczególności kosztów odprowadzania ścieków oraz opróżniania szamba.

W skład nieruchomości wchodzi rów, a dodatkowo działka graniczy z rowem SLP P5, położonym w pasie drogi wojewódzkiej. Oba rowy stanowią urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, których utrzymanie należy do zainteresowanych właścicieli gruntów. W przypadku zmiany sposobu użytkowania gruntu ze sposobu rolniczego na budowlany, należałoby rozważyć konieczność opracowania koncepcji przebudowy tych urządzeń.

Cena wywoławcza: 919 690,00 zł

(dziewięćset dziewiętnaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych)

Minimalne postąpienie: 9 200,00 zł *(dziewięć tysięcy dwieście złotych)*

Wadium: 92 000,00 zł *(dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych)*

Cena sprzedaży jest ceną brutto, stawka VAT – ZW

Udział w cenie nieruchomości obiektów wpisanych do rejestru zabytków **688 662,00 zł**, co stanowi około **74,88%** ceny nieruchomości.

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. U. L 352 z 24.12.2013 r., 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 Agencji 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 Agencji, określonej w umowie kwoty, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości, Agencji przysługują odsetki ustawowe za okres liczony od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty do dnia zapłaty.

W przypadku obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków:

1. Nabywca nieruchomości 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 dotyczącej nabytej nieruchomości zabytkowej.

2. Przedłoży na rzecz Agencji 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 Agencja udzieliła 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 publicznej i wykorzystania jej niezgodnie z przeznaczeniem, stosownie do przepisów rozporządzenia Rady (WE) nr 659/1999 z dn. 22 marca 1999 r. ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania art. 93 Traktatu WE (Dz. U. WE L 83 z 27.03.1999 r., str. 1, ze zm.; Dz. U. UE Polskie wydanie specjalne, roz. 8, t. 1, str. 339, ze zm.) 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 wnioskujący 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, w którym przyznano pomoc de minimis, w zależności od daty jej przyznania, określa się stosownie do rozporządzenia Komisji (WE) nr 1998/2006 z dn. 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis (Dz. U. L 379 z 28.12.2006 r., str. 5) lub zgodnie z rozporządzeniem 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. U. L 352 z 24.12.2013 r., str. 1).

Dodatkowo także, zgodnie z art. 37 ustawy z dn. 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. nr 59 poz. 404, ze 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 2007 r. nr 59 poz. 404, ze zm.), tj. według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego w dniu udzielenia pomocy.

W przypadku udzielenia pomocy de minimis, co do której Komisja Europejska wyda decyzję o obowiązku jej zwrotu, beneficjent jest zobowiązany do zwrócenia kwoty stanowiącej równowartość udzielonej pomocy publicznej. Zwrot ten nastąpi wraz z odsetkami, o których mowa w art. 14 ust. 2 rozporządzenia Rady (WE) nr 659/1999 z dn. 22 marca 1999 r. ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania art. 93 Traktatu WE (Dz. U. WE L 83 z 27.03.1999 r., str. 1 ze zm.; Dz. U. UE Polskie wydanie specjalne, roz. 8, t. 1, str. 339 ze zm.).

Przetarg odbędzie się w dniu 17.04.2015 r. w siedzibie Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we Wrocławiu, ul. Mińska 60 o godz. 11:30

Oględzin nieruchomości można dokonać w terminie od 02.04.2015 r. do 16.04.2015 r. w dni robocze w godzinach od 9⁰⁰ do 14⁰⁰, po wcześniejszym uzgodnieniu z osobą prowadzącą sprawę tel. (71) 35 63 919 wew. 801.

W przetargu mogą uczestniczyć krajowe i zagraniczne osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Cudzoziemcy muszą uzyskać zgodę Ministerstwa Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości, pod rygorem utraty wadium w przypadku wygrania przez nich przetargu, a nie uzyskania zezwolenia MSW.

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 dn. 08.07.2005 r. O realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity, Dz. U. z 2014 r., poz. 1090).

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest:

Wpłacenie wadium na konto **Agencji Nieruchomości Rolnych OT Wrocław ul. Mińska 60, 54-610 Wrocław nr rachunku BGK 85 1130 1033 0018 8159 8620 0003** z odpowiednim wyprzedzeniem tak, aby środki pieniężne znalazły się na koncie Agencji do dnia **16.04.2015 r.**, z dokładnym określeniem obrębu, numeru geodezyjnego nieruchomości.

Zwalnia się z obowiązku wpłacenia wadium do wysokości kwoty nieprzekraczającej wysokości potwierdzonego prawa do rekompensaty osoby fizyczne, 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 02.04.2015 r. do 09.04.2015 r.** złożą w **siedzibie OT ANR 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 08.07.2005r. *O realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity, Dz. U. z 2014 r., poz. 1090)*. 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:

1. wygrał przetarg – pozostaje w dyspozycji Agencji do czasu zawarcia umowy sprzedaży lub uiszczenia kwoty równej wysokości niewniesionego wadium w razie uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży;
2. 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 przed przystąpieniem do przetargu Przewodniczącemu Komisji Przetargowej należy złożyć na piśmie:

1. ***oświadczenie o zapoznaniu się z ogłoszeniem o przetargu oraz z warunkami przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń;***
2. ***oświadczenie o zapoznaniu się z nieruchomością w terenie, gdyż granice nabywanej nieruchomości nie będą okazywane na koszt Agencji oraz o rezygnacji z wszelkich roszczeń z tego wynikających;***
3. ***oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów i że ANR OT Wrocław nie bierze odpowiedzialności za ewentualne różnice w zakresie rodzajów użytków lub powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wskaże inną powierzchnię, niż jest to oznaczone w ewidencji gruntów oraz oświadczenie o rezygnacji z wszelkich roszczeń z tego tytułu;***
4. ***oświadczenie o zapoznaniu się z projektem umowy sprzedaży i przyjęciu jej bez zastrzeżeń;***
5. ***oświadczenie, że łączna powierzchnia posiadanych przez kandydata użytków rolnych wraz z nieruchomością nabywaną nie przekroczy 500 ha – wraz z klauzulą „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”;***
6. ***oświadczenie o zaakceptowaniu i wyrażeniu zgody, na zastrzeżenie w umowie sprzedaży umownego prawa odkupu wykonywanego przez ANR na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej, oraz zaakceptowaniu i wyrażeniu zgody na zaproponowane przez ANR warunki dotyczące prawa odkupu zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego oraz zgodnie z warunkami niniejszego przetargu;***
7. ***oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym budynków i budowli wchodzących w skład nabywanej nieruchomości, przyjęciu go bez zastrzeżeń oraz o rezygnacji z roszczeń z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży;***
8. ***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 kupna-sprzedaży, w terminie 1 miesiąca od daty rozstrzygnięcia przetargu, pod rygorem przepadku wadium oraz odstąpienia od podpisania umowy kupna-sprzedaży z winy oferenta. 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;***
9. ***oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że w przypadku skorzystania przez nabywcę nieruchomości 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 dostarczy Agencji 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;***

10. 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 dn. 18.12.2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis;
11. 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 Agencji określoną w umowie kwotę, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości, a w przypadku niezapłacenia powyższej kwoty Agencji przysługują odsetki ustawowe za okres liczony od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty do dnia zapłaty;
12. oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że w przypadku zbycia przez nabywcę w całości lub części nieruchomości objętej wpisem do rejestru zabytków, co do której Agencja udzieliła 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, 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 wraz z ewentualnymi odsetkami ustawowymi za zwłokę w jej zapłacie;
13. oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że dz. nr 115/2 jest obciążona umową dzierżawy do dnia 14.06.2016 r. i że zostanie wyłączona z przedmiotu dzierżawy po wyłonieniu kandydata na nabywcę nieruchomości oraz wpłaceniu przez niego na rzecz Agencji ceny sprzedaży nieruchomości;
14. oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, iż na części nieruchomości została zasiana przez obecnego dzierżawcę pszenica ozima oraz oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że jeśli zbycie nieruchomości nastąpi przed zbiorami, to część działki 115/2 zostanie wydana nabywcy po zbiorze tegorocznych plonów przez obecnego dzierżawcę nieruchomości. Uczestnik przetargu oświadczy, że nie występuje i nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu;
15. oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, że nieruchomość jest obciążona bezumownym użytkowaniem (pomieszczenia mieszkalne i garaż) oraz że w razie kupna nieruchomości, nabywający nieruchomość samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nabywający oświadcza, że nie występuje i nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu;
16. oświadczenie o zapoznaniu się z faktem, iż na dz. nr 115/2 został posadowiony przez Gminę Góra przystanek autobusowy oraz oświadczenie, że kandydat na nabywcę nie występuje i nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.
17. oświadczenie o wyrażeniu zgody na obciążenie nieruchomości nieodpłatną i bezterminową służebnością gruntową, polegającą na zapewnieniu dostępu do urządzenia elektroenergetycznego tj. słupowej stacji transformatorowej nr ZEP-4, swobodnego dostępu właściciela i osób działających w jego imieniu do tych urządzeń oraz o rezygnacji z wszelkich roszczeń z tego wynikających wobec sprzedającego.
18. oświadczenie o wyrażeniu zgody na obciążenie nieruchomości nieodpłatną służebnością gruntową przechodu i przejazdu na czas nieoznaczony polegającą na zapewnieniu dostępu do zbiornika szamba oraz prawie odprowadzenia ścieków i opróżniania z szamba przez każdorazowych właścicieli działek nr 116/3, 116/4, 116/5, 116/8, 116/9, 116/11, 116/14, 116/15, 116/16 oraz oświadczenie o rezygnacji z wszelkich roszczeń z tego wynikających wobec sprzedającego.

Uczestnicy przystępujący do przetargu zobowiązani są do przedłożenia dokumentów stwierdzających tożsamość i obywatelstwo, a w przypadku gdy osoby prawne lub fizyczne działają przez pełnomocników, pełnomocnicy zobowiązani są przedłożyć **pełnomocnictwo z podpisem notarialnie** potwierdzonym do przystąpienia do przetargu na oznaczoną nieruchomość.

Osoby **prawne krajowe** i **spółki z udziałem zagranicznym** muszą dodatkowo przedłożyć oryginały lub poświadczony za zgodność z oryginałem: umowy spółki, aktualny odpis z krajowego rejestru sądowego (nie starszy niż 2 miesiące), aktualną listę wspólników i uchwałę odpowiedniego organu osoby prawnej zezwalającej na nabycie nieruchomości wymienionej w treści niniejszego ogłoszenia.

Wyżej wymienione dokumenty jak również dowód wpłaty wadium należy złożyć Przewodniczącemu Komisji przetargowej w dniu otwarcia przetargu o godzinie **11:30**.

Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygra przetarg zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży, pozostałym uczestnikom wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po przetargu (przelewem na 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.

UWAGA: Podaje się zmianę w stosunku wykazu: w przypadku sprzedaży nieruchomości brak jest możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

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

Środki finansowe z kredytów bankowych muszą wpłynąć na konto Agencji przed zawarciem umowy sprzedaży.

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.

Nabywca nieruchomości w zależności od formy zabezpieczenia obniżki ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków składa odpowiednio:

1. oświadczenie o zobowiązaniu się do ustanowienia hipoteki na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie należności, a po dokonaniu wpisu hipoteki — odpis księgi wieczystej potwierdzający ustanowienie hipoteki na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie należności, a w przypadku nieruchomości zabudowanych — również umowę ubezpieczenia budynków od ognia i innych zdarzeń losowych oraz umowę cesji praw z polisy ubezpieczeniowej, odnawianej każdego roku;
2. umowę gwarancji bankowej nieodwołalnej i bezwarunkowej lub promesę banku udzielenia takiej gwarancji;
3. umowę poręczenia oraz dokumenty dotyczące sytuacji finansowej poręczyciela, przy czym gdy poręczycielem jest osoba fizyczna — dodatkowo zgodę małżonka na udzielenie poręczenia w przypadku braku rozdzielności majątkowej;
4. weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową;
5. weksel własny poręczony wraz z deklaracją wekslową oraz dokumenty dotyczące sytuacji finansowej poręczyciela, przy czym gdy poręczycielem jest osoba fizyczna — dodatkowo zgodę małżonka na udzielenie poręczenia w przypadku braku rozdzielności majątkowej;
6. umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie oraz polisę ubezpieczeniową przewłaszczanego majątku wraz z cesją praw z niej wynikających, odnawianą każdego roku, a w przypadku braku polisy ubezpieczeniowej — wycenę przewłaszczanego majątku dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego lub ubezpieczyciela, przy czym gdy przewłaszczającym jest osoba fizyczna — dodatkowo zgodę małżonka na przewłaszczenie w przypadku braku rozdzielności majątkowej;
7. umowę zastawu rejestrowego, a po dokonaniu wpisu zastawu do rejestru zastawów — odpis z rejestru zastawów;
8. zaświadczenie o blokadzie środków pieniężnych na rachunku bankowym oraz upoważnienie dla Agencji Nieruchomości Rolnych do dysponowania zablokowaną kwotą środków pieniężnych;
9. pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym;
10. umowę ustanowienia kaucji;
11. umowę o przelew wierzytelności;
12. umowę o przystąpieniu do długu oraz dokumenty dotyczące sytuacji finansowej osoby przystępującej do długu, przy czym gdy osobą przystępującą do długu jest osoba fizyczna — dodatkowo zgodę małżonka na przystąpienie do długu w przypadku braku rozdzielności majątkowej.

Ponadto nabywca podda się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 ustawy z dn. 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101, ze zm.).

Termin i miejsce zawarcia umowy kupna-sprzedaży (podpisanie aktu notarialnego) zostaną ustalone z kandydatem na nabywcę po przetargu. Koszty zawarcia aktu notarialnego ponosi nabywca.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa sprzedaż nieruchomości rolnej przez Agencję może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 500 hektarów.

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, zawarcie umowy stało się niemożliwe.

Nieruchomości sprzedawane są na podstawie danych z ewidencji geodezyjnej. W przypadku ewentualnego wznowienia granic wykonanego na koszt i staraniem nabywcy – ANR OT we Wrocławiu nie bierze odpowiedzialności za ewentualne różnice w powierzchni nieruchomości. Wskazania granic nieruchomości na gruncie przez geodetę może dokonać Agencja Nieruchomości Rolnych na koszt nabywcy.

Na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Agencji przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Agencji.

Agencja zastrzega **umowne prawo odkupu** na następujących warunkach:

Zgodnie z oświadczeniem stron, w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się umowne prawo odkupu wykonywane przez Agencję na rzecz Skarbu Państwa **w okresie pięciu lat od dnia nabycia nieruchomości**, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Jednocześnie do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień:

Prawo odkupu może zostać wykonane przez Agencję 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,
- b) w uchwalonym lub zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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 przewidziana ma być 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,
- h) wydano decyzję o warunkach zabudowy (decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) dotyczącą lokalizacji elektrowni wiatrowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano konkretną lokalizację elektrowni wiatrowej na przedmiotowej nieruchomości.

Agencja Nieruchomości Rolnych zastrzega sobie prawo:

- odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn do momentu jego rozpoczęcia,
- odstąpienia od zawarcia umowy w razie stwierdzenia, że przetarg został przeprowadzony z naruszeniem prawa,
- odstąpienia od przetargu, w przypadku złożenia przez dzierżawcę nieruchomości, w terminie 21 dni od daty 18.03.2015 r. (tj. od dnia odbioru przez dzierżawcę zawiadomienia informującego o zamiarze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości do dnia 08.04.2015 r.), pisemnego oświadczenia o zamiarze skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, o czym mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm.).

Niniejsze ogłoszenie zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie od 02.04.2015 r. do 17.04.2015 r. w Oddziale Terenowym ANR we Wrocławiu, w Sekcji Zamiejscowej Gospodarowania Zasobem w Legnicy, w Urzędzie Miasta i Gminy w Górze, w Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, w sposób zwyczajowo przyjęty w Sołectwie wsi Jastrzębia oraz na stronie internetowej www.anr.gov.pl. Dodatkowo skrót informacji o zamiarze sprzedaży nieruchomości zostanie opublikowany w krajowym wydaniu „Gazety Wyborczej” w dniu 02.04.2015 r.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we Wrocławiu, ul. Mińska 60, nr tel. 71 / 35 63 919 wew. 801, e-mail: dgrygiel@anr.gov.pl

*Termin publikacji wykazu: 25.02-12.03.2015 r.