

ODDZIAŁ TERENOWY WE WROCŁAWIU  
SEKCJA GOSPODAROWANIA ZASOBEM

P. Rysz



AGENCJA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Urząd Gminy Ciepłowody  
WPLYNEŁO  
26.11.2014  
4856  
[Signature]

**WRO-P-2024-2014**  
Nr.....  
WR.SGZ.ŚW.4240.182.21.2014.RC  
**Agencja Nieruchomości Rolnych**  
**OT Wrocław**

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we Wrocławiu, działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jednolity tekst – Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 roku w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z poz. 208 z 2012 roku) rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżania ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U. poz. 540 z 2012 roku) oraz ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U z 2012 roku poz. 803) podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży** stanowiącej Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

**1. Nieruchomość mieszana Janówka dz. 7/4, 7/5, 7/6, 7/19, 7/3, 7/28, 61/2, 7/38, 7/39, 7/40 zabudowana.**

W skład nieruchomości wchodzi:

► działki geodezyjnie położone w obrębie **Janówka**, gmina **Ciepłowody**, powiat **ząbkowicki**, województwo **dolnośląskie** dz. **7/4, 7/5, 7/6, 7/19, 7/3, 7/28, 61/2, 7/38, 7/39, 7/40 AM 1**. Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **30,2808 ha** z czego:

- Grunty orne **28,4246 ha** w klasach: RII – 15,3389 ha, RIIIa – 13,0857 ha;
- Grunty rolne zabudowane **1,1932 ha** w klasie B-RII – 1,1932 ha;
- Pastwiska trwałe **0,1856 ha** w klasie PsII – 0,1856 ha;
- Pastwiska trwałe zabudowane **0,1513 ha** w klasie B-PsII – 0,1513 ha;
- Rowy **0,0140 ha** w klasie W-RIIIa – 0,0140 ha;
- Drogi **0,0599 ha** - dr – 0,0599 ha;
- Nieużytki **0,2522 ha**.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Powierzchnia nieruchomości w hektarach przeliczeniowych wynosi 45,7406 ha

► **Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN.**

► **BUDYNKI, BUDOWLE:**

Ośrodek gospodarczy położony w granicach działek nr 7/28, 7/38, 7/39, 7/40 i częściowo działki nr 61/2 składający się z:

- stodoła – nr inwentarzowy 250/180 (w stodole wymurowano zbiornik CCM – silos o numerze inwentarzowym 263/202),
- tuczarnia – nr inwentarzowy 254/182,
- warchlakarnie – nr inwentarzowy 253/182 i 255/182,
- chlewnia – nr inwentarzowy 252/182,
- hydrofornia – nr inwentarzowy 239/198,
- magazyn zbożowy,
- zbiornik z siecią wodociagową – nr inwentarzowy 281/221, 266/235,
- szambo – nr inwentarzowy 262/223,
- drogi i place – nr inwentarzowy 261/242

**Nieruchomość ujawniona jest w Księgach Wieczystych nr SW1Z/00043445/5, SW1Z/00043446/2, SW1Z/00046714/3, SW1Z/00048636/6 prowadzonych przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepłowody, dotyczącym miejscowości Janówka, zatwierdzonym Uchwałą nr 47/X/2007 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 31 sierpnia 2007 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 279 poz. 3427 z dnia 27 listopada 2007 r. zmienionej

Uchwałą nr 204/XXXIII/13 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 31 lipca 2013 r. działki położone w obrębie wsi Janówka figurują jako:

- działki nr **7/3, 7/4, 7/6 oraz część działki nr 7/5** przeznaczenie **8-11 RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- działki nr **7/19, 7/28, 7/38, 7/39, 7/40** przeznaczenie **8-5 RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa;
- część działki nr **7/5** przeznaczenie **8-2 MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- część działki nr **61/2 AM 1**: przeznaczenie **8-R** – tereny rolnicze;
- część działki nr **61/2 AM 1**: przeznaczenie **8-12 RM** – tereny zabudowy zagrodowej.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ciepłowody zatwierdzonym uchwałą nr 140/XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody niżej wymienione działki oznaczone są jako:

- działki nr **7/3, 7/4, 7/19, 7/38, 7/39** przeznaczenie **MMp** – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej;
- działka nr **7/6** przeznaczenie **MMi** – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej;
- działki nr **7/28, 7/40, 7/5** przeznaczenie **MMi** – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej; **MMp** – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej;
- działka nr **61/2 AM 1**: przeznaczenie **MMp** – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej; **RU** – tereny realizacji budowli związanych z rolnictwem.

#### UWAGA:

- Wg pisma z Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu, Oddział w Świdnicy z dnia 30.06.2014r. rowy występujące w granicach działek nr 61/2 i 7/40 obręb Janówka, są urządzeniami melioracji szczegółowych i mogą być przedmiotem zbycia. Zmiana sposobu ich użytkowania, przełożenie bądź likwidacja wymaga uzgodnienia z Zarządem.

- Wg pisma z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Wałbrzychu z dnia 06.08.2014r., działki nr 7/3, 7/28, 61/2, 7/4, 7/5, 7/6, 7/19, 7/38, 7/39, 7/40, AM 1 w miejscowości Janówka leżą w obrębie historycznego układu ruralistycznego oraz obszaru obserwacji archeologicznej wyznaczonego dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska. Obszary te figurują w wykazie zabytków i są chronione zapisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ponadto w obrębie działki nr 7/39 położona jest nieruchomość – budynek obory wchodzący w skład zespołu dworskiego. Obora ta figuruje w ewidencji zabytków i jest chroniona zapisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Konieczność uzgadniania w urzędzie odnosi się do:

- historycznego układu ruralistycznego oraz budynku obory – inwestycyjnych zamierzeń budowlanych (remonty, przebudowy, rozbudowy, wyburzenia, budowa nowych obiektów budowlanych oraz układ zabudowy),
- obszaru obserwacji archeologicznej – prowadzenie robót ziemnych w zakresie nowych inwestycji.

- Wg pisma z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Wałbrzychu z dnia 01.03.2009r. w obrębie działki nr 61/2 zaewidencjonowano trzy stanowiska archeologiczne: Janówka 3/18/89-28, Janówka 9/24/89-28, Janówka 8/23/89-28. Stanowiska Janówka 3/18/89-28, Janówka 9/24/89-28 są ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlegają ochronie na podstawie zapisów mpzp. Stanowisko Janówka 8/23/89-28 jest wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 939/Arch/81 z dnia 29.09.1981r. i jest chronione zapisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Przyszły nabywca powinien się liczyć z uwarunkowaniami konserwatorskimi w stosunku do robót ziemnych w obrębie stanowisk.

- Stanowisko Janówka 8/23/89-28 jest wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 939/Arch/81 z dnia 29.09.1981r. i jest chronione zapisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Sprzedaż nieruchomości zabytkowej wymaga uzyskania przez Nabywcę pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na temat programu zagospodarowania nieruchomości zabytkowej. Ponadto na Nabywcy ciąży obowiązek przestrzegania przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad

zabytkami (Dz. U. z dnia 17.09.2003r. nr 162, poz. 1568 ze zm.). m.in. uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu prowadzenia wszelkich prac po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego.

- Przez działkę nr 7/3 przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia.
- Przez działkę nr 7/40 przebiega napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia
- Przez działkę nr 61/2 przebiegają dwie napowietrzne linie energetyczne na słupach żelbetowych.

**Cena nieruchomości wynosi: 1.995.000,00 zł** (słownie: jeden milion dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych)

#### **UWAGA:**

**Cena nieruchomości objętych niniejszym wykazem podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.**

Agencja – **na pisemny wniosek kandydata na nabywcę** może rozłożyć spłatę należności na roczne lub półroczne raty jeżeli, 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 10% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy, a okres spłaty nie dłuższy niż 15 lat (łącznie z pierwszą wpłatą).**

#### **WARUNKI:**

*Część należności rozłożona na raty roczne lub półroczne podlegać będzie oprocentowaniu w oparciu o rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 roku 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. poz. 208 z dnia 23.02.2012 roku).*

**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 – zobowiązanie się do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej;
2. nieposiadania zaległych i prolongowanych zobowiązań finansowych wobec Agencji.
3. przedłożenia zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży oraz wykazania, że jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Na podstawie art. 29 ust. 1 powołanej wyżej ustawy, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje m.in. byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 01.01.1992 roku **pod warunkiem wykazania, że przejęcie własności nieruchomości było następstwem arbitralnych czynności organów władzy i wbrew woli osoby zainteresowanej.**

*W przypadku nie skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez byłego właściciela lub jego spadkobierców ANR przeznaczy nieruchomość do sprzedaży kolejnemu podmiotowi - zgodnie z art. 29 ust. 1 powołanej wyżej ustawy, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tej nieruchomości, w kolejności ustalonej w art. 29 ust. 1 f), a w razie braku takiego podmiotu, sprzedaż nieruchomości nastąpi w trybie przetargu, którego warunki zostaną określone w ogłoszeniu.*

Osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu przedmiotowych nieruchomości winny złożyć pisemne oświadczenie o zamiarze skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości za cenę określoną w niniejszym wykazie – zawiadomieniu o przeznaczeniu do sprzedaży w/w nieruchomości, w **terminie 35 dni od daty podania niniejszego wykazu do publicznej wiadomości** wraz z dokumentami potwierdzającymi ich uprawnienie do pierwszeństwa w nabyciu przedmiotowych nieruchomości.

W przypadku:

- 1) złożenia przez byłego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercę oświadczenia o nabyciu nieruchomości na warunkach określonych w wykazie, powinien on przedłożyć dokumenty potwierdzające jego uprawnienie do pierwszeństwa w nabyciu tej nieruchomości,
- 2) nie skorzystania z możliwości nabycia przez byłego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy w ramach pierwszeństwa, nieruchomość będzie przeznaczona do sprzedaży na rzecz osób trzecich.

Zgodnie z § 15 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 05.12.2011 roku w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz. U z 2011 nr 262 poz. 1567) **do sprzedaży nieruchomości objętej niniejszym wykazem wymagane jest uzyskanie szczególnego pełnomocnictwa Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych**, w związku z czym oferta sprzedaży za cenę i na warunkach podanych w zawiadomieniu będzie wiążąca dla Stron o ile Prezes ANR udzieli szczególnego pełnomocnictwa.

Oddział Terenowy (filia) Agencji 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 Agencją.

**W przypadku skorzystania z kredytu bankowego środki finansowe muszą wpłynąć na konto Agencji przed zawarciem umowy sprzedaży.**

Zgodnie z art. 28 a ust. 1 cytowanej ustawy sprzedaż nieruchomości rolnej przez Agencję może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 500 hektarów.

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

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 Agencją 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.

**Nieruchomość objęta niniejszym wykazem przeznaczona jest do sprzedaży w trybie bezprzetargowym – z możliwością wykorzystania przez podmiot uprawniony do prawa pierwszeństwa w nabyciu w oparciu o art. 29 ust. ustawy z dnia 19.10.1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. poz. 1187 z 2012 roku – z późn. zm.) oraz o art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16.09.2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 nr 233 poz. 1382).**

Niniejszy wykaz zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie od **26.11.2014** roku do **11.12.2014** roku w siedzibie **Urzędu Gminy Ciepłowod, Dolnośląskiej Izby Rolniczej we Wrocławiu, OT ANR we Wrocławiu, SZGZ w Świdnicy** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Sołectwie wsi Janówka** oraz na stronie internetowej **www.anr.gov.pl**. Dodatkowo skrót informacji o zamiarze sprzedaży nieruchomości zostanie opublikowany w dzienniku „Gazeta Wyborcza”.

**Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej Gospodarowania Zasobem w Świdnicy, ul. Kliczkowska 28 tel. 71/35 63 919 w. 619**

Sporządził: Robert Ciarkowski tel. 71/35 63 919 wew. 619

mgr. DYPLEKTORA  
p.o. KIEROWNIKA  
SEKCJI GOSPODAROWANIA  
ZASOBEM

Barbara Pajor