

OGŁOSZENIE

**Zarząd Powiatu Oleśnickiego ogłasza I przetarg ustny ograniczony
na sprzedaż części nieruchomości, położonej w obrębie Karwiniec, gmina Bierutów,
KW WR1E/00075319/9, stanowiącej własność Powiatu Oleśnickiego**

Nr działki	Pow. działki (ha)	Użytek lub klasa		Przeznaczenie w MPZP	Cena wywoławcza brutto (zł)	Wadium (zł)	Minimalne postąpienie (zł)	Termin przetargu
		Rodzaj	Pow. [ha]					
292/1	10,40	RIIIa	0.41	R 1.21	600 000,00	60 000,00	6 000,00	03.10.2024 r. o godz. 10:00
		RIIIb	3.51					
		RIVa	1.24					
		RIVb	0.14					
		ŁIV	4.49					
		ŁV	0.32					
		Lzr-ŁV	0.29					
282/4	14,89	RIVa	0.50	R 1.21	1 900 000,00	190 000,00	19 000,00	03.10.2024 r. o godz. 10:30
		RIVb	7.04					
		ŁIV	3.70					
		ŁV	2.09					
		PsV	0.34					
		Lz	1.22					
384/1	14,62	ŁIV	14.19	R 1.24 ZL 1.06				
		W-ŁIV	0.12					
		LsV	0.31					
518	5,62	RIVa	0.08	R 1.25 WS 1.12				
		ŁIII	4.78					
		ŁIV	0.44					
		ŁV	0.15					
		N	0.08					
		Ws	0.09					
521	3,20	ŁIII	3.04	R 1.22 WS 1.13				
		W-ŁIII	0.08					
		Ws	0.08					
523	9,34	ŁIII	9.12	R 1.23				
W-ŁIII	0.22							

Nieruchomość, zwolniona jest z podatku VAT, zgodnie z art. 43 ust. 1, pkt 9 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024r., poz. 361) .

Przeznaczenie:

Przedmiotowe działki objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Karwiniec, uchwalonym na podstawie uchwały nr XX/152/12 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 26.04.2012r. i posiadają przeznaczenie wskazane w tabeli powyżej. Ponadto działki położone są w strefie „OW” obserwacji archeologicznej.

Opis przedmiotu sprzedaży:

Opis nieruchomości:

Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu, oznaczona ewidencyjnie jako działki nr 284/4, 292/1, 384/1, 518, 521, 523 położone są na terenie obrębu Karwiniec w gminie Bierutów.

Gmina Bierutów to najbardziej wysunięta na wschód gmina w województwie dolnośląskim, granicząca bezpośrednio z województwem opolskim. Obejmuje obszar na północ i południe od rzeki Widawy.

Na terenie gminy występują przeważnie gleby bielcowe i brunatne, lokalnie czarne ziemie, gleby o zróżnicowanej wartości przyrodniczej i ekonomicznej oraz użytki zielone dobre i miejscami słabe.

Miejscowość Karwiniec to wieś o charakterze rolniczym, licząca około 460 mieszkańców, położona w południowej części gminy, przy granicy miasta Bierutów.

Działki nr 284/4, 292/1, 384/1, 518, 521, 523, położone są we wschodniej części wsi Karwiniec, ok. 1,2 km od granicy zabudowy wsi oraz ok. 700 m na południowy wschód od granicy miasta Bierutów. Nieruchomość składa się z działek rolnych usytuowanych w pobliżu rzek Widawa oraz Młynówka. Działki nr 282/4, 384/1, 518, 521, 523 stanowią tereny łąk, częściowo zadrzewionych, rozgraniczanych rowami melioracyjnymi, posiadają nieregularne kształty, a dostęp do nich możliwy jest przez drogi gruntowe śródpolne oraz istniejące przepusty na rowach stanowiących własność Skarbu Państwa.

Działka nr 292/1 znajduje się na pograniczu użytków rolnych oraz łąk, posiada nieregularny kształt wytyczony od północy rowem melioracyjnym. W części o pow. ok 6,2 ha jest uprawiana rolniczo. Pozostała część stanowi łąkę (na północy) oraz grunt zadrzewiony (we wschodniej części).

Przedmiotowe działki objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Karwiniec, uchwalonym na podstawie uchwały nr XX/152/12 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 26.04.2012r. i posiadają przeznaczenie wskazane w tabeli powyżej, jako dominujące - tereny gruntów rolnych oraz częściowo jako tereny wód powierzchniowych-WS (część działek nr 518, 521) oraz tereny lasów - ZL (enklawa działki nr 384/1). Ponadto działki położone są w strefie „OW” obserwacji archeologicznej.

Działki będące przedmiotem przetargu położone są częściowo na terenach wskazanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi Q1 oraz Q10.

Obciążenia:

Działki będące przedmiotem przetargu objęte są umową dzierżawy nr OR.032.121.2020.SN z dnia 18.08.2020r., zawartą na czas nieokreślony, dla celów produkcji rolniczej.

Strony umowy aneksem nr OR.032.40.2024.SN postanowiły o rozwiązaniu umowy dzierżawy w zakresie działek nr 284/4, 292/1, 384/1, 518, 521, 523 z dniem 31.08.2024r. .

Wydanie działek, wyłoniomym w trybie przetargu nabywcom, nastąpi po zbiorze zasiewów przez dzierżawcę, jednak nie później niż do dnia 30.11.2024r.

Działki, będące przedmiotem przetargu sprzedawane są w trybie przetargu ustnego ograniczonego z uwagi na ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych, wynikające z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024r., poz. 423) zwanej dalej „ustawą”. Procedura przetargowa na sprzedaż ww. działek zostanie przeprowadzona na zasadach określonych w ustawie.

Zgodnie z art. 2a ust. 1 i ust. 4 ustawy **nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny** oraz inny podmiot posiadający zgodę Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 2 a ust. 4 pkt 2-5 ustawy.

Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, aby wymogi dotyczące nabywcy spełniał jeden z małżonków.

Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych, ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3 ustawy (z zastrzeżeniem art. 2a ust. 4, pkt. 3).

W myśl art. 5 ust. 1 pkt 1 i 2 ust. 2 oraz ust. 3 ustawy za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego w którym łączna powierzchnia użytków rolnych nie jest większa niż 300 ha.

Przy ustaleniu powierzchni użytków rolnych (o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy), będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności.

Powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku ustalenia powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współposiadania samoistnego oraz współposiadania na podstawie użytkowania wieczystego lub na podstawie umowy dzierżawy.

Zgodnie z art. 2b ust. 1-3 ustawy nabywca nieruchomości rolnej jest zobowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście.

W okresie, o którym mowa w art. 2b ust. 1 ustawy, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom.

Dyrektor Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyrazi zgodę w drodze decyzji administracyjnej, na dokonanie czynności, o których mowa w art. 2b ust. 2 ustawy przed upływem okresu 5 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem nabywcy nieruchomości rolnej lub interesem publicznym.

Za rolnika indywidualnego zgodnie z art. 6 ustawy, uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadząca przez ten okres osobiście to gospodarstwo.

Do okresu, 5 lat o którym mowa powyżej zalicza się okres zamieszkiwania w innej gminie bezpośrednio poprzedzający zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest albo była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

Uważa się, że osoba fizyczna osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli pracuje w tym gospodarstwie, podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie.

Uważa się, że osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze jeżeli uzyskała:

- 1) wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, zasadnicze branżowe, średnie, średnie branżowe lub wyższe lub,
- 2) tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiada co najmniej 3 letni staż pracy w rolnictwie, lub
- 3) wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3 letni staż pracy w rolnictwie albo wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenie średnie lub średnie branżowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3 letni staż pracy w rolnictwie, lub
- 4) wykształcenie podstawowe, gimnazjalne lub zasadnicze zawodowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 5 letni staż pracy w rolnictwie.

Za staż pracy, o którym mowa powyżej, uznaje się okres, w którym osoba fizyczna:

- 1) podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników lub
- 2) prowadziła działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha stanowiącym jej własność, przedmiot użytkowania wieczystego, przedmiot samoistnego posiadania lub dzierżawy lub
- 3) była zatrudniona w gospodarstwie rolnym, na podstawie umowy o pracę lub spółdzielczej umowy o pracę, wykonując pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej, lub

- 4) wykonywała prace wiązaną z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej lub
- 5) odbyła staż, o którym mowa w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004r. o promocji zatrudnienia i instytucji rynku pracy (Dz.U. z 2024r., poz. 475 ze zm.), obejmujący wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

Za staż pracy w gospodarstwie rolnym, uznaje się również okres pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym potwierdzony zaświadczeniem wydanym na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 1990r. o wliczaniu okresów pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym do pracowniczego stażu pracy (Dz. U. z 1990r., Nr 54, poz. 310).

Osoba zamierzająca wziąć udział w przetargu zwana dalej „oferentem” zobowiązana jest złożyć oświadczenie uczestnictwa w przetargu, do którego muszą być załączone niżej wymienione dokumenty i oświadczenia:

- 1) pismem oświadczenie oferenta o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego (wzór zał.).
- 2) oświadczenie oferenta, że jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha. W oświadczeniu tym należy podać łączną powierzchnię i miejsce położenia nieruchomości rolnych, zgodnie ze wzorem określonym w załączniku do ogłoszenia.
- 3) zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały (potwierdzające spełnienie warunku zamieszkiwania co najmniej od 5 lat w gminie na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego oferenta, lub innej gminie, w okresie bezpośrednio poprzedzającym zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest lub była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa)
- 4) dokumenty potwierdzające kwalifikacje rolnicze zgodnie z treścią art. 6 ust. 2 pkt. 2 i ust. 3 oraz art. 7 ust. 9 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w związku z treścią § 6 i § 7 Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 109 ze zm.) w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą,
- 5) w przypadku gdy oferent nie jest rolnikiem indywidualnym - decyzję Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, o której mowa w art. 2 a ust. 4 pkt 2-5 ustawy,
- 6) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i formalno-prawnym przedmiotu przetargu,
- 7) oświadczenie, że oferent wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Starostwo Powiatowe w Oleśnicy w związku z przetargiem na sprzedaż nieruchomości- podstawa prawna przepisy art. 6 ust.1 lit.a i e Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Radu UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.UE.L.2016.119.1) .
- 8) w przypadku, gdy oferentem jest cudzoziemiec, w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017r., poz. 2278) – uwierzytelnione przez tłumacza przysięgłego odpisy z właściwych rejestrów, promesę lub zezwolenie na nabycie nieruchomości, w przypadku gdy takie zezwolenie jest wymagane. Cudzoziemiec, który nie posiadał co najmniej promesy w dniu przetargu musi przedłożyć sprzedającemu zezwolenie ministra właściwego do spraw administracyjnych na nabycie nieruchomości przez zawarciem umowy sprzedaży pod rygorem utraty wpłaconego do przetargu wadium.
- 9) osoby fizyczne pozostające w związku małżeńskim i posiadające ustrój współwłasności majątkowej, powinny dodatkowo złożyć pismem oświadczenie współmałżonka, iż wyraża zgodę na nabycie nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu po cenie wylicytowanej przez współmałżonka przystępującego do przetargu.

Ponadto składający oświadczenia (patrz punkt 1-2) zgodnie z art. 7 ust. 5a wskazanej wyżej ustawy zobowiązany jest do zawarcia w nich klauzuli następującej treści: **"Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia"**. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Termin złożenia wniosków przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo nabycia nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024r., poz. 1145) upłynął 30.07.2024r. .

W powyższym terminie nie wpłynęły wnioski spełniające warunki określone w ww. ustawie.

Termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu:

Oświadczenie o zgłoszeniu uczestnictwa w przetargu wraz z wyżej wymienionymi dokumentami i oświadczeniami należy złożyć pocztą w zamkniętej kopercie z napisem „**przetarg Karwiniec**” z odpowiednim dopiskiem identyfikującym numer działki 291/1 bądź 282/4, 384/1, 518, 521, 523 lub w biurze podawczym Starostwa Powiatowego w Oleśnicy przy ulicy Słowackiego 10 w terminie do dnia **12.09.2024 r.** (liczy się data wpływu na biuro podawcze Starostwa).

Lista osób zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu:

Lista osób zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu zostanie wywieszona w siedzibie tutejszego urzędu przy ulicy Słowackiego 10 na tablicy ogłoszeń (parter) oraz na stronie BIP urzędu do dnia **19.09.2024 r.**

Termin i miejsce przeprowadzenia przetargu:

1. Przetarg ustny ograniczony odbędzie się w **dniu 03.10.2024 r. w kolejności wskazanej w tabeli powyżej** w siedzibie Starostwa Powiatowego w Oleśnicy, ul. Słowackiego 10, pok. 210 (sala sesyjna), I piętro.
2. Warunkiem dopuszczenia do przetargu jest wpłacenie wadium na właściwą działkę w pieniądzu w terminie do dnia **26.09.2024 r.** Wpłaty wadium należy dokonać na konto Starostwa Powiatowego w Oleśnicy, Bank Spółdzielczy w Oleśnicy nr **90 9584 0008 2001 0000 9999 0004**.
O uznaniu, że wadium wpłacono w wymaganym terminie, decyduje data wpływu środków pieniężnych na konto Starostwa Powiatowego w Oleśnicy.
3. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest przedłożenie komisji przetargowej ważnego dokumentu tożsamości tj. dowodu osobistego lub paszportu.
4. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociażby jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
6. Wadium złożone przez uczestnika, który przetarg wygra zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia.
7. Pozostali uczestnicy przetargu otrzymują zwrot wadium niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem trzech dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia bądź zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

Inne informacje:

1. Zarząd Powiatu Oleśnickiego zawiadomi osobę ustaloną jako nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia **umowy sprzedaży** najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
2. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

3. Cena osiągnięta w przetargu podlega zapłacie w całości i powinna być odnotowana na koncie Starostwa Powiatowego w Oleśnicy, Bank Spółdzielczy w Oleśnicy nr 47 9584 0008 2001 0000 9999 0002, nie później niż na trzy dni przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
4. Osoba wyłoniona jako nabywca pokrywa wszystkie należności wynikające z aktu notarialnego.
5. Zarząd Powiatu Oleśnickiego może odwołać przetarg jedynie z ważnych powodów, niezwłocznie podając informację i przyczynę odwołania przetargu do publicznej wiadomości.
6. Oględziny nieruchomości są możliwe po wcześniejszym uzgodnieniu z pracownikiem Wydziału Środowiska i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Oleśnicy.

Informacje o przedmiocie sprzedaży i warunkach przetargu można uzyskać w Wydz. Środowiska i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Oleśnicy przy ul. Słowackiego 10, pokój 104, (parter) lub telefonicznie nr (71) 314 01 39 oraz (71) 314 01 66.

31-07-2024

Zatwierdzam

STAROSTA

Wioletta Efinowicz