

RU.6840.7.2024.SP

## O G Ł O S Z E N I E

Na podstawie art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213), oraz zarządzenia Burmistrza Miasta Gminy Chocianów Nr 183.2024 z dnia 31 lipca 2024 r. w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży.

**BURMISTRZ MIASTA i GMINY CHOCIANÓW o g ł a s z a:**

**C Z W A R T Y** przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej nr geodezyjnym **200/3 o pow. 3,7900 ha**, (użytek RV - 0,04 ha, ŁIV – 2,23 ha, ŁV – 0,35 ha, W – 0,17 ha, LsIV – 1,00 ha), położonej w obrębie Michałów dla której w Sądzie Rejonowym w Lubinie w V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr **LE1U/00074832/4**.

Przedmiotowa działka położona jest w miejscowości Michałów. Dojazd do działki drogą gruntową poprzez dz. nr 205/1 oraz 205/2, w terenie droga jest nieprzejezdna. Nieruchomość z jednej strony sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z drugiej z działkami niezabudowanymi oraz lasem. Działka porośnięta jest drzewostanem olchowym na pozostałej części występuje roślinność trawiasta i krzaki. Teren działki jest podmokły - występują tam wody powierzchniowe śródlądowe, przez teren działki przebiega napowietrzna linia energetyczna SN z strefą techniczną. Nieruchomość gruntowa jest niezabudowana, nieużytkowana i nieuzbrojona.

Wymieniona nieruchomość ma niejednolite przeznaczenie gruntów, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów oznaczona jest symbolami: **R-10** tereny rolne 41 % tj. 14432 m<sup>2</sup>, **ZL-15** tereny lasów 14% tj. 4971 m<sup>2</sup>, **WS-6** tereny wód powierzchniowych śródlądowych 3% tj. 929 m<sup>2</sup>, **RM/MN-9** tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem za b. jednorodzinnej 2% tj. 534 m<sup>2</sup>, napowietrzna linia energetyczna SN 3% tj. 888 m<sup>2</sup>. Nieruchomość w 37 % nie ma pokrycia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolami: R, ZL, MU.

**Z uwagi na fakt, że przedmiotem przetargu w części jest nieruchomość rolna zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 423 z późn. zm.). Nabywca nieruchomości wyłoniony w drodze przetargu przy zawieraniu umowy notarialnej zobowiązany będzie do przedłożenia dowodów, o których mowa w art. 7 ust. 1, 4, 5, 8 pkt 5, 9 ustawy u.k.u.r.**

Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz 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 ust. 3 ustawy. Za rolnika indywidualnego 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 jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Nabycie przedmiotowej nieruchomości przez inny podmiot niż rolnik indywidualny w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej wydanej na wniosek zbywcy nieruchomości.

Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości – zgodnie z ewidencją gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Polkowicach - użytek łąki i grunty orne, z wyjątkiem przypadku, gdy nabywca ustalony w wyniku przetargu nabywa nieruchomość na powiększenie gospodarstwa rodzinnego jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca lub gminie graniczącej z tą gminą. (art. 3 ust. 4, 4a i 7 Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 423 z późn. zm.).

Z uwagi na fakt, że część działki nr 200/3 – zgodnie z ewidencją gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Polkowicach - stanowi użytek leśny, to przed zawarciem właściwej umowy notarialnej z ustalonym w przetargu Nabywcą, Notariusz będzie zobowiązany wystąpić do właściwej jednostki terenowej Lasów Państwowych z wnioskiem o zajęcie stanowiska w sprawie możliwości skorzystania z prawa pierwokupu przedmiotowej działki za cenę ustaloną ostatecznie w licytacji. W przypadku rezygnacji przedstawiciela Lasów Państwowych z prawa pierwokupu działki nr 200/3 za cenę ustaloną ostatecznie w licytacji, wybrany przez Nabywcę Notariusz sporządzi właściwą umowę sprzedaży tejże działki (art. 37a Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 567).

Ponadto na działce nr 200/3 – zgodnie z ewidencją gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Polkowicach – występują grunty pod rowami, przed zawarciem właściwej umowy notarialnej z ustalonym w przetargu Nabywcą, Notariusz będzie zobowiązany wystąpić do Starosty Polkowickiego z wnioskiem o zajęcie stanowiska w sprawie możliwości skorzystania z prawa pierwokupu przedmiotowej działki za cenę ustaloną ostatecznie w licytacji, jeżeli Starosta w porozumieniu z Ministrem właściwym ds. gospodarki wodnej nie wykona prawa pierwokupu, wybrany przez Nabywcę Notariusz sporządzi właściwą umowę sprzedaży tejże działki (art. 217 ust. 1 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960).

Przedmiotowa nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń i zobowiązań.

Poprzedni przetarg:

PIERWSZY przetarg odbyły się dnia 17 grudnia 2024 r. i zakończył się wynikiem negatywnym.

DRUGI przetarg odbyły się dnia 7 marca 2025 r. i zakończył się wynikiem negatywnym.

TRZECI przetarg odbyły się dnia 15 lipca 2025 r. i zakończył się wynikiem negatywnym

**CENA WYWOŁAWCZA** za sprzedaż przedmiotowej nieruchomości wynosi: **140 000,00 PLN** (sto czterdzieści tysięcy złotych) VAT ZW, **przy postąpieniu** nie mniejszym niż **1 % ceny wywoławczej** za zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

**PRZETARG odbędzie się dnia 31 października 2025 r. o godzinie 9:30 w Sali Nr 4a w Urzędzie Miasta i Gminy w Chocianowie.**

**WADIUM** - w przetargu mogą uczestniczyć wszystkie osoby fizyczne i prawne, jeżeli wpłacą w PLN na rachunek bankowy Gminy Chocianów nr **73 1020 5226 0000 6702 0706 0603** w PKO BP Oddział 1 we Wrocławiu do dnia **27 października 2025 r. (włącznie) wadium w kwocie 10 000,00 zł** (słownie: dziesięć tysięcy złotych). Za termin wpłaty wadium w formie przelewu uznaje się dzień wpływu na konto Gminy jak wyżej. **Przy wpłacie wadium należy podać nr działki.**

Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zaliczone zostanie na poczet ceny nabycia nieruchomości. Osobom, które nie wygrały przetargu, wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zakończenia przetargu, odpowiednio: odwołania, zamknięcia, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

#### **INFORMACJE OGÓLNE:**

1. Sprzedaż nieruchomości następuje na podstawie przepisów Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

2. Uczestnik przetargu powinien zapoznać się przed przetargiem z istniejącym stanem prawnym, technicznym oraz faktycznym nabywanej nieruchomości, a także z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
3. Nabywca nieruchomości – z uwagi na fakt, iż każdy grunt posiada swoiste indywidualne cechy, które mogą powodować konieczność wykonania określonych dodatkowych czynności, niezbędnych do zagospodarowania nieruchomości – powinien, przed podjęciem decyzji o zakupie gruntu, zbadać jego właściwości pod kątem, czy nabywana nieruchomość spełnia jego oczekiwania związane z planowaną inwestycją budowlaną i zakładanymi kosztami. Skutki zaniechań w tym zakresie, sprowadzające się do konieczności wykonania dodatkowych czynności, w stosunku do zakładanych, a w konsekwencji także – dodatkowych kosztów, obciążają Nabywcę.
4. Gmina Chocianów nie bierze odpowiedzialności za warunki gruntowo – wodne, występowanie ewentualnych zanieczyszczeń gruntu w obrębie zbywanej nieruchomości oraz za ewentualne istnienie przykrytych warstwa gleby elementów będących pozostałością po konstrukcjach budowlanych oraz skutki z tym związane.
5. Nabywca nieruchomości zobowiązany jest złożyć oświadczenie w formie pisemnej, że znany jest mu stan nieruchomości i nie wnosi z tego tytułu żadnych roszczeń i nie będzie wnosić ich w przyszłości.
6. Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów, wznowienie i okazanie granic jest kosztem nabywcy. W przypadku wznowienia granic na wniosek nabywcy Gmina Chocianów nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne różnice w powierzchni nieruchomości.
7. Szczegółowe informacje o zapisach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w formie wypisu i wyrysów można uzyskać u Urzędzie Miasta i Gminy Chocianów. Tekst i rysunek obowiązującego planu miejscowego, dostępny jest na stronie internetowej <http://chocianow.bip.pbox.pl>. Integralną częścią MPZP jest rysunek planu, zatem konieczne jest łączne czytanie części tekstowej i graficznej planu, które zapewnią kompletną informację o możliwościach zagospodarowania danej nieruchomości i ewentualnych ograniczeniach.
8. W przypadku wystąpienia w obrębie nieruchomości sieci uzbrojenia kolidujących z inwestycją (w tym niezainwentaryzowanych sieci uzbrojenia podziemnego), Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do uzgodnienia z właścicielami sieci ewentualnych zmian jej przebiegu, rozbudowy czy usunięcia i finansowania tych robót przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa. W przypadku, gdy Nabywca nie będzie domagać się zmiany przebiegu sieci albo gdy będzie się tego domagać, a nie uzgodni z właścicielami sieci warunków finansowych zmiany przebiegu, rozbudowy czy usunięcia, to będzie miał obowiązek uzgodnić z właścicielem sieci zasady korzystania z tej części gruntu na warunkach rynkowych.
9. Kwestie własności urządzeń przesyłowych reguluje art. 49 Kodeksu cywilnego, a kwestię ustanowienia służebności przesyłu na rzecz gestorów sieci regulują art. 305<sup>1</sup> - 305<sup>4</sup> Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071).
10. Szczegółowe informacje o istniejącym uzbrojeniu i możliwości (lub jej braku) przyłączenia się do inwestycji mediów, określają poszczególni gestorzy sieci przesyłowych.
11. Warunki dostępu do drogi określa zarządca drogi.
12. W przypadku wystąpienia w granicach nieruchomości drzewostanu kolidującego z inwestycją, nabywca nieruchomości dokona jego wycinki we własnym zakresie i na własny koszt. Kwestię usunięcia drzew i krzewów z terenu nieruchomości regulują przepisy obecnie obowiązującej ustawy z dnia 16 kwietnia 2024 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.).
13. Kwestię wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej regulują przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

#### PRZEBIEG PRZETARGU:

1. Przed przystąpieniem do przetargu konieczne jest okazanie komisji przetargowej dowodu tożsamości przez uczestnika przetargu oraz dodatkowo w przypadku:
  - 1) **podmiotów innych niż osoby fizyczne** konieczne jest przedłożenie aktualnego dokumentu, z którego wynika upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu (wydruk z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego lub inny dokument potwierdzający formę prowadzenia działalności i sposób reprezentacji uczestnika przetargu), a gdy działa pełnomocnik, konieczne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego;

- 2) **małżonków** do dokonywania czynności przetargowych konieczna jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich ze stosownym pełnomocnictwem (oryginał) drugiego małżonka, zawierającym zgodę na uczestnictwo w przetargu w celu odpłatnego nabycia nieruchomości – dotyczy również osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą (konieczne przedłożenie aktualnego wydruku z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej);
- 3) **pełnomocników osób fizycznych** poza przypadkami wyżej wskazanymi, konieczne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego.
2. Z **cudzoziemcem nie znającym języka polskiego** w przetargu winien uczestniczyć tłumacz przysięgły. Podmioty zagraniczne wiążą przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).
3. Burmistrz Miasta i Gminy Chocianów uprawniony jest do żądania, od uczestnika przetargu będącego osobą fizyczną, przedstawiciela uczestnika przetargu oraz osoby uprawnionej do reprezentowania osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, danych obejmujących: imię (imiona) i nazwisko, numer identyfikacyjny Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL), adres zamieszkania oraz adres do doręczeń, w tym adres elektroniczny. W przypadku osoby nieposiadającej obywatelstwa polskiego zamiast numeru identyfikacyjnego Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) Burmistrz Miasta i Gminy Chocianów może żądać numeru paszportu lub innego dokumentu tożsamości.
4. Udział w postępowaniu przetargowym wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych oferentów na zasadach określonych w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) oraz w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

#### NABYWCA NIERUCHOMOŚCI:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Chocianów zawiadomi osobę, ustaloną jako Nabywca 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 stawi się bez usprawiedliwienia w celu zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, Burmistrz Miasta i Gminy Chocianów może odstąpić od zawarcia umowy, spowoduje to przepadek wpłaconego wadium.
3. Koszty sporządzenia umowy notarialnej oraz opłaty sądowe związane z zawarciem umowy przeniesienia własności nieruchomości ponosi Nabywca nieruchomości.

#### INFORMACJE DODATKOWE:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Chocianów może odwołać ogłoszony przetarg w przypadku zaistnienia ważnych powodów.
2. Przed przystąpieniem do przetargu należy zapoznać się z dokumentacją dotyczącą nieruchomości, ogłoszeniem i warunkami przetargu.
3. Ogłoszenie o przetargu zamieszczone jest w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP), na tablicy ogłoszeń oraz w prasie. Dodatkowych informacji na temat przedmiotowych przetargów udzielają pracownicy Wydziału Rozwoju i Utrzymania w Urzędzie Miasta i Gminy w Chocianowie, pokój nr 13, tel. 76 8185 020 wew. 164, a w zakresie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pokój nr 12 tel. wew. 163.

Ogłoszenie/Obwieszczenie/Zarządzenie

Zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń

od dnia 30.03.2025 do dnia 31.10.2025

(268)

Z up. BURMISTRZA

*Andreas Kehle*  
 NACZELNIK WYDZIAŁU  
 ROZWOJU I UTRZYMANIA