



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUZ.GZ.4240.129.2024.RK, 14

Olsztyn, 18.09.2024 rok

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz. U. 2024 poz. 801), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U.2024 poz. 589 ze zm), oraz 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 obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2092), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej **do sprzedaży w pierwszeństwie nabycia**, nabytej do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na podstawie art.3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz.423), położonej w województwie warmińsko - mazurskim, powiecie iławskim, **gmina Susz**.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem z dnia 01.07.2024r znak: DNI.mr.623.71.2024 wyraził zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem sprzedaży jest cała dzierzawiona nieruchomość położona na terenie gminy Susz, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako:

- działka Nr **27/3** o pow. **20,7446 ha**, obręb **Kamieniec** KW Nr EL11/00056124/9

W skład działki wchodzi następujące grunty:

- łąki trwałe: 5,1430 ha, w tym: IV – 2,9623 ha, V – 2,1129 ha, VI – 0,0678 ha,
- pastwiska: 15,1151 ha, w tym: III – 5,2368 ha, IV – 9,8783 ha;
- grunty pod rowami: 0,4865 ha

w tym 20,7446 ha użytków rolnych



Opis nieruchomości: Nieruchomość zlokalizowana jest wśród gruntów rolnych, leśnych oraz przy zabudowaniach mieszkaniowych. Działka użytkowana rolniczo. Konfiguracja działki łagodna, kształt nieregularny. Działka posiada dostęp do drogi gminnej wewnętrznej stanowiącej działkę nr 22, która łączy się z drogą wojewódzką nr 515.

Urząd Miejski w Suszu pismem z dnia 15.02.2024 roku poinformował, że Gmina nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXI/165/2012 z dnia 25.10.2012r Rady Miejskiej w Suszu teren działki nr **27/3 obręb Kamieniec** został określony jako **strefa II – strefa rolniczo-przyrodnicza- tereny użytkowane rolniczo, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, i częściowo strefa I – zurbanizowana, tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, techniczno – produkcyjnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej.**

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad pismem z dnia 11.08.2023 roku poinformowała, że teren działki nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej oraz przez teren działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zarząd Dróg Wojewódzkich pismem z dnia 24.07.2023 roku poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce nr 27/3 obręb Kamieniec. Nie wystąpił i będzie występował o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki. Zarząd Dróg Powiatowych w Iławie w piśmie z dnia 12.09.2023r poinformował, że nie realizuje, ani nie planuje realizacji inwestycji budowy lub rozbudowy w obszarze działki nr 27/3 obręb Kamieniec, gm. Susz. Zgodnie z informacją podaną przez RDOŚ działka 27/3 obręb Kamieniec leży:

- w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Lasy Iławskie PLB280005,
- na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B), w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 31 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego;
- w bezpośrednim sąsiedztwie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Aleje Pojezierza Iławskiego PLH280051.

Państwowe Gospodarstwo Wody Polskie Zarząd Zlewni w Tczewie pismem z dnia 25.07.2023 roku poinformował, że na ternie działki nr 27/3 obręb Kamieniec występują rowy melioracyjne, rurociąg melioracyjny, działka graniczy z rzeką Liwa.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków poinformował, że na terenie działki nr 27/3 obręb Kamieniec nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jednakże znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków AZP 24-50, st. Nr 25

Sprzedż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 roku, o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanym przez Starostę Powiatu Iławskiego. Strony zobowiązane będą do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będą występowały wobec siebie z żadnymi roszczeniami z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wykaze inną powierzchnię, niż jest to oznaczone w dokumentach wyżej wymienionych. Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt Kupującego. Jednocześnie Kupujący zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wyrysów działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 886.200,00zł

(Ośmiętnaset osiemdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych)

W cenie nieruchomości uwzględniono koszty poniesione na przygotowanie jej do sprzedaży

Na uzasadniony wniosek nabywającego, KOWR może rozłożyć spłatę należności na roczne raty na okres nie dłuższy niż 15 lat (łącznie z pierwszą wpłatą), jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości nabywca wpłaci co najmniej 10 % jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa 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. z dnia 23 lutego 2012 r. poz. 208).

Zgodnie art. 29b ust. 1 ustawy w/w ustawy każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Osoba, która złoży nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Zgodnie z art. 28a ust.1 w/w ustawy- sprzedaż nieruchomości rolnej przez KOWR może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:

- 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz
- 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu nie przekroczy 300 ha.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

1. będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności,
2. do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub w przypadku określonym w art. 32b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024, poz. 423) **za użytki rolne** uważa się grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Przy ustaleniu powierzchni użytków rolnych, 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.

Powierzchnię użytków rolnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest zobowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczeń w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy z dnia 19 października 1991 roku Krajowemu Ośrodkowi przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

1. Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Powyższe uprawnienie będzie wpisane w dziale III księgi wieczystej urzędzonej dla nieruchomości. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień:
 - 1) Prawo odkupu może zostać wykonane przez KOWR 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 nieruchomości podlegałyby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałyby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
 - f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodziły złoża 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,
- 2) W razie wykonania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
- a) ceny określonej w umowie sprzedaży,
 - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Kupującego w związku z zawarciem umowy sprzedaży i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
 - c) wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt. 4).
- 3) W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
- a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny sprzedaży, o której mowa w umowie sprzedaży,
 - b) kosztów, o których mowa w ppkt. 2) lit. b) w proporcji określonej powyżej (tj. w lit. a),
 - c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt. 4.
- 4) Nakłady, o których mowa w ppkt. 2) lit. c) i ppkt. 3) lit. c) zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ppkt. 2) lit. a) lub ppkt. 3) lit. a) .
- 5) Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z postanowieniem ppkt. 2) lub ppkt. 3) zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie 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 KOWR.

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy **KOWR przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywającego w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od KOWR.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 17, tel. 89 524-88-40 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego, lub w Sekcji Zamiejscowej w Grabinie tel. (89) 642-56-40.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia 2024, w Urzędzie Miejskim w Suszu, w KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Grabinie, w Biurze W-MIR w Olsztynie, Oddziale Terenowym Biura W-MIR w Nowym Mieście Lubawskim oraz w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, Biuletynie Informacji Publicznej KOWR.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Miejski w Suszu
2. Biuro W-MIR w Olsztynie,
3. OTBW-MIR w Nowym Mieście Lubawskim,
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Grabinie,
5. a/a

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków