



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim  
OLS.WGZ.LI.4240.107.2024.AC.2

Lidzbark Warmiński, 05.12.2024 r.

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA  
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE  
SEKCJA ZAMIEJSCOWA W LIDZBARKU WARMIŃSKIM**

*działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 801 z późn. zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz.U. z 2024r., poz. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:*

**WYKAZ**

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,  
pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi

**PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:**

**Nieruchomość ZABUDOWANA, położona na terenie gminy Kiwity, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem Czarny Kierz, jako:**

- działka Nr 169/7 pow. 0,1600 ha, KW Nr OL1L/00029483/8

**Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,1600 ha, z czego:**

- sady na roli: 0,0300 ha, w tym: S-RIVa – 0,0300 ha

- zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy: 0,1300 ha, w tym Bp- 0,1300 ha  
**w tym: 0,1600 ha użytków rolnych.**

*Nieruchomość położona w obrębie Czarny Kierz, gmina Kiwity, powiat lidzbarski, w bezpośredniej bliskości zabudowy kolonijnej wsi Czarny Kierz, w rozłogu gruntów rolnych. Działka o nieregularnym kształcie, nieogrodzona, porośnięta trawami i pojedynczymi drzewami w tym owocowymi. Działka zabudowana jest budynkiem gospodarczym. Ponadto na działce znajdują się 3 garaże blaszane i drewniane szopki, nietrwale związane z gruntem i nie będące składnikami wycenianej nieruchomości. Przez działkę jest wyjeżdżona droga do położonego obok siedliska. Przez teren działki przebiega sieć telekomunikacyjna. Nad działką przebiega linia energetyczna.*

***Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do dróg publicznych. Działka 169/7 posiada dostęp do drogi gminnej wewnętrznej gruntowej, przejezdnej - Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.***

**Charakterystyka budynku:**

*Budynek gospodarczy, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w około 1930r. o powierzchni zabudowy 106 m<sup>2</sup>. **Budynek nie posiada instalacji** .Budynek jest w złym stanie technicznym:*

- Ściany fundamentowe – nie zidentyfikowano,
- Ściany konstrukcyjne zewnętrzne – murowane z cegły,
- Strop – konstrukcja drewniana,
- Dach – konstrukcja drewniana pokryta eternitem,
- Elewacje – tynk (spękane i zniszczone),
- Stolarka okienna – stalowa częściowo bez przeszklenia,
- Stolarka drzwiowa – drzwi drewniane,
- Obróbki blacharskie dachu – brak,
- Rynny spustowe – brak,
- Podłogi – wylewki cementowe i ubytki posadzki,
- Sieci wewnętrzne – obecnie brak sprawnych.

**UWAGA: Działka bezumownie użytkowana – przez działkę jest wyjeżdżona droga do położonego obok siedliska. Ponadto na działce znajdują się 3 garaże blaszane i drewniane szopki, nietrwale związane z gruntem i nie będące składnikami wycenianej nieruchomości. Kupujący w umowie sprzedaży będzie zobowiązany oświadczyć: „Kupujący jest świadomy faktu, że działka jest w bezumownie użytkowana - samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu”.**

**UWAGA: Przy zawarciu notarialnej umowy sprzedaży na działce nr 169/7 obręb Czarny Kierz zostanie ustanowiona służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu na rzecz kaźdoczesnego właściciela i użytkownika działki nr 169/1 obręb Czarny Kierz, gm. Kiwity.**

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Kiwity, gmina przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy oraz dysponuje sporządzonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, w którym działka nr 169/7 położona w obrębie Czarny Kierz, przeznaczona jest na cele rolne. W stosunku do przedmiotowych działek nie została wydana decyzja i nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Gmina nie przystąpiła i nie planuje przystąpić do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego ani opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Nie ma zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni, nie dokonywano pomiaru siły wiatru na potrzeby elektrowni wiatrowych. Na wskazanym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie jest objęty planem Natura 2000, nie jest położony na obszarze chronionego krajobrazu ani rezerwatu przyrody. Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Nieruchomości nie jest objęta miejscowym planem odbudowy i nie znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Lidzbarku Warmińskim znak GKK.6820.17.2024.GN z dnia 10.04.2024r. przedmiotowa działka nie jest obciążona dożywotnim użytkowaniem.

Zgodnie z zaświadczeniem ze Starostwa Powiatowego w Lidzbarku Warmińskim znak: OŚ.6164.3.136.2024 z dnia 02.04.2024r. przedmiotowa działka nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie z dnia 03.04.2024r., znak: BI.ZZI.0145.67.2024 na przedmiotowej działce nie występują śródlądowe wody płynące ani urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie znak: WSI.402.420.2024.KK z dnia 24.04.2024r. działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Warmińsko - Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie pismem znak WIN-III.7511.2.142.2024.MK z dnia 09.04.2024r. informuje, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko - Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie znak: IZAR.5136.206.2024.żw z dnia 29.04.2024r. na przedmiotowej działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Do nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z pismem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie z dnia 25.04.2024r., znak O/OL.Z-3.713.168.2024.AP przedmiotowa działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, w związku z czym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie znak: ZDW-IP-2301/334/2024 z dnia 03.04.2024r. ZDW nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na przedmiotowej działce.

Zarządu Dróg Powiatowych w Lidzbarku Warmińskim pismem z dnia 11.04.2024 roku znak: ZDP.412.37.2024.AL poinformował, iż przez przedmiotową działkę nie jest planowane przeprowadzenie dróg powiatowych.

Urząd Gminy w Kiwitych pismem znak: GKŚO.I.7021.10.2024 z dnia 02.04.2024r. poinformował, że działka nr 169/8 obręb Czarny Kierz jest to droga gminna wewnętrzna stanowiąca dojazd do działki 169/7. Na drodze tej nie będą prowadzone prace związane z przebudową lub poszerzeniem, a jedynie prace związane z jej bieżącym utrzymaniem.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 25.650,00 zł**  
**(słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych)**

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

**Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne raty.**

**Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa** Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 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).

**Na wniosek nabywcy, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności za nabywaną nieruchomość na roczne raty, na okres nie dłuższy niż 5 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży 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.**

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.).

KOWR zastrzega możliwość przeprowadzenia przetargu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej z wykorzystaniem aplikacji Zoom. Opis minimalnych wymagań dla aplikacji Zoom oraz instrukcja obsługi aplikacji Zoom umożliwiającej udział w licytacji prowadzonej przy użyciu środków komunikacji elektronicznej znajdują się pod adresem: <https://www.gov.pl/web/kowr/transmisje-on-line>.

*Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysiem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Lidzbarskiego. 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 wykaże 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 wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.*

**Zgodnie z art. 28a ust. 1 w/w ustawy - sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa 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 przez nabywcę nie przekroczy 300 ha.
- Zgodnie z art. 28a ust. 2 w/w ustawy - przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:
- 1) 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;
  - 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

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., 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 ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości.

**W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. W oświadczeniu zostanie zawarta klauzula następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.**

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Nabywający będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, że jest mu znane powyższe prawo przysługujące Krajowemu Ośrodkowi.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w notarialnej umowie sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.** Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany 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 fałszywego oświadczenia.

Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa 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 Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa.

**Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.**

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w OT KOWR Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim, ul. Ornecka 6a, 11-100 Lidzbark Warmiński (tel. 89 767 78 10).

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 16.12.2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:**

1. Urzędu Gminy Kiwity,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Bartoszycach,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim

KIEROWNIK  
Sekcji Zamiejscowej  
w Lidzbarku Warmińskim

*Antoni Wyszomirski*