



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

ZSI.POZ.WKUR.4240.4807.1.4807.2024

ODDZIAŁ TERENOWY W POZNANIU
podaje do publicznej wiadomości WYKAZ
nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży
położonej w pow. gostyńskim, woj. wielkopolskie

Przedmiotem sprzedaży będzie nieruchomość **rolna zabudowana** położona w obrębie **TWORZYMIRKI, gm. Gostyń**, pow. gostyński, składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako:

- działki nr 240/16, 62/11, 113/1, 64/1, 89/2, 79/1 i 84/1 o łącznej pow. 61,2317 ha, w klasie użytków: grunty orne RIIIa – 1,9300 ha, RIIIb – 4,9148 ha, RIVa – 12,5100 ha, RIVb – 18,8000 ha, RV – 12,5900 ha, RVI – 3,5800 ha, łąki trwałe ŁV – 3,2666 ha, ŁVI – 1,2500 ha, pastwiska trwałe PsV – 0,0600 ha, W-RV – 0,0100 ha, BR-RVI – 2,0051 ha, Br-RIIIb – 0,1852 ha, N – 0,1300 ha, na nieruchomości znajdują się następujące środki trwałe: silos nr inw. ST 104/G/238, obora nr inw. ST 108/C/38/+2, bukaciarnia nr inw. ST 108/C/39+1, chlewnia nr inw. ST 108/G/42/+3, chlewnia nr inw. ST 108/G/42/+4, ogrodzenie nr inw. ST 291/G/357 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1Y/00023238/4 przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gostyniu. Dział III i IV KW wolny od wpisów.

Cena nieruchomości wynosi: 4.732.150,00 zł brutto (słownie: cztery miliony siedemset trzydzieści dwa tysiące sto pięćdziesiąt złotych)

w tym wartość budynków 44.800,00 zł

Cena sprzedaży zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Informuje się o możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

PRZEZNACZENIE: Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń, zatwierdzonym uchwałą nr XXXV/435/22 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 10 marca 2022 r. wyznaczono następujące kierunki zagospodarowania: **dz. nr 240/16** – łąki, **dz. nr 62/11** – tereny obsługi produkcji rolnej i nieuciążliwej działalności gospodarczej, **dz. nr 113/1** – grunty orne, tereny obsługi produkcji rolnej i nieuciążliwej działalności gospodarczej, tereny rozwoju zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi i nieuciążliwej działalności gospodarczej, **dz. nr 64/1** – tereny obsługi produkcji rolnej i nieuciążliwej działalności gospodarczej, parki zabytkowe, grunty orne, tereny rozwoju zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi i nieuciążliwej działalności gospodarczej, **dz. nr 89/2** – tereny dolesień, **dz. nr 84/1** – tereny dolesień oraz grunty orne, **dz. nr 79/1** – tereny dolesień, grunty orne oraz łąki. Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na przedmiotowych działkach nie planuje się budowy dróg gminnych. Nie planuje się i nie toczą się procedury planistyczne: zmiany ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie złożono wniosków o zmianę kierunków zagospodarowania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje lokalizacji elektrowni wiatrowych. Działki nie znajdują się na obszarach rewitalizacji i Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy. W gminnej ewidencji zabytków ujęte są: stajnia, obora, chlewnia oraz park, wchodzące w skład zespołu folwarcznego w Tworzymirkach, zlokalizowane na działce o nr ewid. 62/11. Przedmiotowe działki objęte są granicami Uchwały Nr LX/689/24 z dnia 7 marca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Gostyń. Przybliżony czas uchwalenia planu to IV kwartał 2025r.

Nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z informacją przekazaną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na działkach o nr 62/11, 240/16, położonych w obrębie Tworzymirki nie występują urządzenia melioracji wodnych, natomiast działki o nr 64/1, 79/1, 84/1, 89/2 i 113/1 położone w obrębie Tworzymirki są zdrenowane.

Zgodnie z informacją z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu na przedmiotowych nieruchomościach znajdują się następujące zabytki: na terenie działki nr 62/11 znajduje zespół folwarczny, ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. W gminnej ewidencji zabytków znajduje się również następujące zabytki stajnia, obora z 2 poł. XIX w., chlewnia z 2 poł. XIX w., obora z 2 poł. XIX w. oraz park z 2 poł. XIX w., na działce nr 113/1 znajduje się stanowisko archeologiczne Tworzymirki 5 AZP 62-28/120, na działce nr 240/16 stanowisko archeologiczne Tworzymirki 3 AZP 62-29/3 ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. WWKZ nie wnosi zastrzeżeń odnośnie sprzedaży przedmiotowych nieruchomości i przekazuje wskazania konserwatorskie dot. ww. zabytków. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art.5 pkt.3 i art.4) zabytkom należy zapewnić zabezpieczenie i utrzymanie w jak najlepszym stanie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości. Zabytki nieruchome – zespół folwarczny z 2 poł. XIX w. wg karty ewidencyjnej tzw. „białej” opracowanej w 1988 r. usytuowany w centrum zespołu budynek stodoły oraz znajdujący się na pd.-zach. Od zabudowań folwarcznych budynek mieszkalny (dwór?) zostały rozebrane w latach 70-tych XXw. Zachowane budynki są w znacznym stopniu przebudowane. Ponieważ przedmiotowe budynki ujęte zostały w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków jako elementy zespołu folwarcznego, wszelka działalność inwestycyjna przy tych obiektach wymaga szczególnej staranności i dbałości w zakresie rozwiązań projektowych i zastosowanych materiałów. Remontowane budynki powinny zachować swój wygląd zewnętrzny w zakresie gabarytów, ukształtowania bryły, kształtu dachu i kompozycji elewacji. Usytuowanie ewentualnych nowych obiektów powinno nawiązywać do nieistniejących budynków, rozmieszczonych wokół dawnego podwórza folwarcznego. Na terenie objętym ochroną konserwatorską wyklucza się możliwość sytuowania obiektów stanowiących dominantę wysokościową i przestrzenną, niezwiązanych ze sposobem funkcjonowania tych obiektów. Teren dawnego parku znajdujący się w zachodniej części działki winien pozostać jako niezabudowany obszar zielony. Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno- budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Zabytki archeologiczne. Tereny pozostałości pradziejowego i historycznego osadnictwa stanowią zabytek archeologiczny podlegający ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania. Wszelkie zmiany sposobu ich przekształcenia wiązać się będą z koniecznością uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków na etapie prowadzonych postępowań na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto ww. nieruchomości powinny być użytkowane w sposób nie zagrażający historycznym wartościom zabytków na jej terenie, a posiadacz zabytku winien przestrzegać przepisów zawartych w art. 5 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. WWKZ informuje, że w oparciu o aktualną dokumentację dot. przedmiotowego terenu na terenie pozostałych nieruchomości w obrębie Tworzymirki tj. na terenie dz. 64/1, 79/1, 84/1, 89/2 nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ani inne obiekty zabytkowe. Jednocześnie WWKZ przypomina, że kto w trakcie prowadzenia robót ziemnych odkrył przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytków, jest obowiązany zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „1) wstrzymać wszelkie roboty mające uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta [...]”.

Uwaga: Nieruchomość obciążona jest umową dzierżawy do dnia 07 listopada 2030r.

KOWR może rozłożyć spłatę należności na raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży nabywca nieruchomości wpłaci co najmniej 10% tej ceny i przedłoży zabezpieczenia spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Nabywca nieruchomości musi spełnić wymóg określony w art. 28a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2024.589), tzn. **iz kupujący oświadczy, że w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących jego własnością, jak również nabytych kiedykolwiek przez niego z Zasobu nie przekroczy 300 ha oraz, że jest świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.**

Przy ustalaniu 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. 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Powierzchnię użytków rolnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia klauzuli następującej treści: „*Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia*”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Nieruchomość zostanie sprzedana w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19.10.1991r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2024.589).

W myśl art. 29b ust. 1 i 2 w/w ustawy z dnia 19.10.1991r. 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 złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w ust.1 ustawy 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.

Nieruchomość sprzedawana jest zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków wydanymi przez właściwego terytorialnie starostę powiatu. Kupujący oświadczy w umowie sprzedaży, że nie będzie występował z roszczeniami wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży w wyniku pomiarów wykonanych przez uprawnionego geodetę okaże się, że powierzchnia przedmiotowej nieruchomości jest inna, niż jest to oznaczone w ww. dokumentach. Nabywca w oparciu o otrzymaną mapę i opis ustala granice nieruchomości na własny koszt.

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2024.589) KOWR przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę **w okresie 5 lat** od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

Zastrzega się także umowne **prawo odkupu**, na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, wykonywane przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie **pięciu lat** od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. 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.

Zawiadomienie o zamiarze zbycia za cenę i na warunkach podanych w wykazie będzie wiążące dla stron, o ile Dyrektor Generalny KOWR udzieli szczególnego pełnomocnictwa na sprzedaż tej nieruchomości.

Niniejszy wykaz zostanie zamieszczony na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń w siedzibach: KOWR OT w Poznaniu, KOWR Sekcji Zamiejscowej w Lesznie, we właściwym miejscowo Urzędzie Gminy, we właściwym miejscowo sołectwie, we właściwej miejscowo Izbie Rolniczej, na stronie internetowej www.gov.pl/web/kowr Biuletynu Informacji Publicznej KOWR.

Szczegółowe informacje o nieruchomości można uzyskać w siedzibie KOWR OT Poznań – Sekcji Zamiejscowej w Lesznie, ul. Chrobrego 8, 64-100 Leszno , tel. (65) 511 76 03.

Wykaz wywieszono: 08 stycznia 2025r.

Wykaz zdjęto: 22 stycznia 2025 r.