



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn
Sekcja Zamiejscowa w Korszach

Korsze, 2023-11-16

OLS.WKUZ.KO.4240.131.2023.RP.12

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

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 2022 r., poz. 507 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości lokalowej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej na terenie gminy Srokowo, powiat kętrzyński, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego PPGR Srokowo.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Adres: Chojnica 6/5, gm. Srokowo – nieruchomość lokalowa w skład której wchodzi:

- a) **lokal mieszkalny nr 5** o powierzchni użytkowej **44,9 m²**, położony w budynku wielorodzinnym **nr 6** (nr inwentarzowy 000003-1) na pierwszej kondygnacji i na poddaszu wraz z udziałem **115/1000** części w działce Nr 16 obręb Chojnica, gmina Srokowo o powierzchni ogólnej **0,1676 ha** w tym: tereny mieszkaniowe (B) oraz taki sam udział w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu,
- b) **udział 1/2 części w działce nr 21** obręb Chojnica, gmina Srokowo o powierzchni ogólnej **0,0371 ha**: w tym tereny mieszkaniowe (B). Jest to teren zabudowany wielosegmentowym budynkiem gospodarczym (bez nr. inwentarzowego). Powierzchnia użytkowa sprzedawanego segmentu gospodarczego wynosi **21,6 m²**.

Opis: nieruchomość położona na terenie woj. warmińsko-mazurskiego, powiat kętrzyński, gmina Srokowo, w miejscowości Chojnica, obręb Chojnica. Miejscowość Chojnica jest małą wsią rolniczą (po byłym PGR) położoną ok. 7 km od miejscowości gminnej Srokowo, oraz ok. 16 km od miasta powiatowego Kętrzyn. Działka nr 16 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej wewnętrznej o nawierzchni gruntowej (działki nr 12, 31/2, obręb Chojnica), a następnie do drogi powiatowej o nawierzchni asfaltowej (dz. nr 4, obręb Chojnica). Nieruchomość sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkalnej wsi (mieszkalno-gospodarczej), z drogą oraz terenami rolnymi. Dostęp do usług ogólnomiejskich i publicznych częściowo w miejscowości gminnej Srokowo, pozostałe w mieście powiatowym Kętrzyn.

Teren działki nr 16 uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej - gminnej, energetycznej, a działki nr 21 - nieuzbrojony, lecz w zasięgu urządzeń infrastruktury technicznej. Działka nr 21 nie posiada dostępu do drogi publicznej (dostęp poprzez działkę nr 16).

Budynek mieszkalny, w którym położony jest przedmiotowy lokal mieszkalny jest budynkiem wielorodzinnym, jednokondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym, bez podpiwniczenia pod lokalem nr 5, z poddaszem częściowo mieszkalnym. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej (murowany) bez ocieplenia, oddany do użytkowania w 1939 r. Lokal nie jest wyodrębniony, posiada zaświadczenie Starosty, iż spełnia wymagania lokalu samodzielnego oraz zaświadczenie rzeczoznawcy majątkowego, że spełnia wymagania lokalu mieszkalnego. Lokal składa się z dwóch pokoi, łazienki i korytarza położonych na parterze oraz pokoju i korytarza na poddaszu. Stolarka drzwiowa i okienna po remoncie, ogólny stan techniczny lokalu średni.

Budynek gospodarczy, w którym położony jest boks gospodarczy, jest budynkiem jednokondygnacyjnym z poddaszem. Stan techniczny poniżej średniego, zniszczona stolarka drzwiowa i okienna.

Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej - 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.

Dla nieruchomości prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Kętrzynie w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Księgi Wieczyste:

- **OL1K/00023654/5** - dla działki nr 16,
- **OL1K/00023649/7** - dla działki nr 21.

W Dziale III Księgi Wieczystej nr **OL1K/00023649/7** figuruje "ostrzeżenie o niezgodności księgi z rzeczywistym stanem prawnym co do udziału nr 2 w wysokości 1/2 w prawie własności", przy czym udział nr 2 nie jest udziałem KOWR.

Wójt Gminy Srokowo zaświadczeniem, znak: RGT.6727.7.2023 z dnia 13.01.2023 r. zaświadcza, że dla terenów położonych w obrębie Chojnica oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr 16 i nr 21 Gmina Srokowo przewidywała w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Srokowo obowiązującym do 31.12.2002 r., iż tereny te przeznaczone są pod zabudowę. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Srokowo zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy w Srokowie nr XXI/103/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r. nie zmieniło przeznaczenia ww. nieruchomości ani nie zostało wszczęte postępowanie dotyczące zmiany ich przeznaczenia w studium. Zgodnie z ww. zaświadczeniem klasyfikacja terenów działek nr 16 i 21, obręb Chojnica, przewiduje kierunek: **MUP – tereny zabudowy zagrodowej oraz zakładów produkcyjnych i usługowych.**

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Srokowo nie ma informacji, czy na ww. działkach występują złoża kruszywa naturalnego. Dla ww. działek nie były wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje celu publicznego powodujące zmianę zagospodarowania terenu. Gmina Srokowo nie posiada żadnych opracowań dotyczących lokalizacji siłowni wiatrowych. Ww. nieruchomości nie figurują w gminnej ewidencji zabytków i nie ma na nich pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych ani zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.

Zaświadczeniem znak RGT.6727.106.2023 z dnia 06 listopada 2023 r. Wójt Gminy Srokowo zaświadcza, że działki nr 16 i 21, obręb Chojnica, nie leżą w obrębie parku kulturowego.

Ww. działki nie leżą na obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Gmina Srokowo, do dnia wystawienia zaświadczenia, nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015 r. o rewitalizacji oraz nie podjęła uchwały o miejscowym planie odbudowy.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** z dnia 30 stycznia 2023 r. znak: WSI.402.49.2023.IB działki nr 16 i 21 położone w obrębie Chojnica nie są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Po weryfikacji w dniu 27.10.2023 r. w Rejestrze pomników przyrody dostępnym na stronie gov.pl/web/rdos-olsztyn stwierdzono, iż w Rejestrze nie figurują pomniki przyrody na działkach 16 i 21 obręb Chojnica.

Zgodnie z pismem IZAR.5136.71.2023.jk z dnia 09.02.2023 r. **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie** działki nr 16 i 21 położone w obrębie Chojnica nie są wpisane do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego i nie zostały ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i nie są położone na obszarze lub w zespole objętym taką ochroną a także nie stwierdzono lokalizacji stanowisk archeologicznych, ale mają do nich zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie pismem z dnia 20 stycznia 2023 r. BI.ZZI.4.0145.8.2023.KJ poinformowało, że na działkach nr 16 i 21 położonych w obrębie Chojnica nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące, ani urządzenia melioracji wodnych.

Starosta Kętrzyński pismem z dnia 16 stycznia 2023 r. znak: RŚ.6580.5.2023 poinformował odnośnie działek nr 16 i 21, obręb Chojnica, że od roku 1999 nie udzielił żadnej koncesji na rozpoznanie, poszukiwanie i wydobywanie kopalin pospolitych ze złóż oraz nie posiada dokumentacji geologicznych dotyczących złóż kopalin naturalnych występujących na obszarze ww. działek, w związku z powyższym Starosta nie dysponuje informacją o występowaniu na terenie ww. działek kopalin pospolitych.

Starosta Kętrzyński wystawił zaświadczenie z dnia 17 stycznia 2023 r. znak: GKN-E.6620.1.3.2023, stwierdzające, że działki nr 16 w udziale 612/1000 oraz nr 21 w udziale 1/2 położone w obrębie Chojnica są wolne od obciążeń służebnościami osobistymi oraz że w Starostwie nie toczy się postępowanie w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie na własność Państwa ww. nieruchomości.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski poinformował pismem z dnia 16 stycznia 2023 r. znak: WIN-III.7511.2.23.2023.EK odnośnie działek nr 16 i 21, obręb Chojnica, iż nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowych nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Wojewoda informuje, że aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie wyżej wymienionych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie pismem z dnia 19 stycznia 2023 r. znak: ZDP.DT.4001.3.2023 poinformował, że nieruchomość oznaczona jako działka nr 21, obręb Chojnica, gmina Srokowo, nie sąsiaduje z drogami powiatowymi administrowanymi przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie, a następnie pismem znak ZDP.DT.4001.86.2023 z dnia 06 listopada 2023 r. poinformował, że nieruchomość oznaczona jako działka nr 16, obręb Chojnica, gmina Srokowo również nie sąsiaduje z drogami powiatowymi administrowanymi przez Zarząd.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie pismem z dnia 19 stycznia 2023 r. poinformował, że w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy nie wystąpi do właściwych organów o wszczęcie postępowania w sprawie wydania zezwoleń na lokalizację lub realizację inwestycji na terenie nieruchomości oznaczonych jako działki nr 16, 21 w obrębie Chojnica, gmina Srokowo. Ponadto powyższe działki nie graniczą z pasem drogowym dróg wojewódzkich i nie jest planowana na nich żadna inwestycja związana z drogami tej kategorii.

Działka nr 16 objęta jest **umową udostępnienia gruntu nr 84/OLS/2023 z dnia 15 czerwca 2023 r.** zawartą pomiędzy KOWR OT Olsztyn a inwestorem - pod budowę przyłącza wodociągowego do budynku projektowanego na działce nr 27/1 obręb Chojnica. Umowa w szczególności przewiduje ustanowienie, na wniosek inwestora, odpłatnej służebności obciążającej nieruchomość stanowiącą działkę nr 16, obręb Chojnica, polegającej na prawie nieograniczonego dostępu do tej nieruchomości w celu wykonania niezbędnych robót związanych z eksploatacją, konserwacją, naprawą oraz remontem inwestycji, w szczególności wejścia i dojazdu na teren obciążonej nieruchomości. W związku z powyższym na nabywcy działki nr 16 ciążyć będzie ustanowienie służebności przesyłu, jeśli o taką służebność wystąpi właściciel sieci. Nabywca w momencie zakupu nieruchomości umową cesji przejmie prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy.

Cena wywoławcza nieruchomości lokalowej wynosi - 38.200,00 zł

(słownie: trzydzieści osiem tysięcy dwieście złotych)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości i płatna jest w pełnej wysokości przed wyznaczonym terminem podpisania notarialnej umowy sprzedaży - bez możliwości rozłożenia na raty.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 ze zm.)

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Kętrzyńskiego. 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.

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 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.

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:

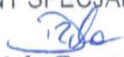
<http://www.kowr.gov.pl/nieruchomosci/wymagania-techniczne>

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Korszach, ul. Wojska Polskiego 41A, (tel. 89 7542620 w.30 lub 89 7542630).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 30 listopada 2023 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Srokowo,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Bartoszycach,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Korszach.

GLÓWNY SPECJALISTA


Daniela Zarucka