

INFORMACJA O PLANOWANEJ SPRZEDAŻY

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim Filia w Zielonej Górze działając na podstawie art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (j.t. Dz.U. z 2022 roku, poz. 2329 ze zm.), rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30.04.2012 r. 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 2092) **podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży**. Nieruchomość pochodzi z byłego Państwowego Funduszu Ziemi oraz z mocy ustawy o ubezpieczeniu społecznym.

NIERUCHOMOŚĆ rolna, niezabudowana położona - województwo lubuskie, powiat **zielonogórski**, gmina **Nowogród Bobrzański**, obręb **Kaczenice** oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **234/2, 237** o powierzchni ogólnej **1,2046 ha**.

Nieruchomość obciążona jest **umową dzierżawy z dnia 11.04.2016 r., zawartą na okres 10 lat**.

Opis nieruchomości: Nieruchomość gruntowa składająca się z dwóch działek położonych na peryferiach miejscowości Kaczenice. Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie gruntów rolnych. Działki graniczą ze sobą i tworzą jeden kompleks o foremnym kształcie. Od strony zachodniej nieruchomości graniczy z rowem, natomiast od strony wschodniej z drogą polną w dobrym stanie przejazdowym. Od strony południowej sąsiaduje z małym obszarem leśnym. Do najbliższych zabudowań jest około 250 m. Odległość do drogi asfaltowej wynosi około 400 m. Dojazd i dostęp do nieruchomości można przyjąć jako dobry. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się duże obszary gruntów rolnych, przeważnie użytkowanych rolniczo. Przedmiotowa nieruchomość jest użytkowana rolniczo. Działki częściowo ogrodzone płotem z siatki stalowej z dużymi oczkami. W poprzek działek przebiega rów. Teren działki płaski, niepodmokły, i niegrząski. Nieruchomość nie posiada utrudnień w prawidłowym użytkowaniu.

Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W nieobowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański uchwalonym uchwałą nr XXVI/138/92 Rady Miasta i Gminy z dnia 03.12.1992 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. Z 1994 r. Nr 2 poz. 23) działka określona była jako RP tereny rolne. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański, uchwalonym przez Radę Miejską w Nowogrodzie Bobrzańskim uchwałą nr XXXV/328/2021 z dnia 29.04.2021 r. działka opisana jest jako tereny otwarte z przewagą terenów wykorzystywanych rolniczo, tereny wód powierzchniowych.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze o numerze ZG1E/00096445/6, ZG1E/00060455/8.

Dział III księgi wieczystej ZG1E/00096445/6 zawiera wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Ostrzeżenie dotyczy działek nr 3/1, 138/2, 165/2, 210/1, 241/2, 309/1, 351/1 i jest związane z obciążeniem prawem dożywotniego użytkowania. Powyższe ostrzeżenie nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości. Dział IV wolny jest od wpisów.

Działy III i IV księgi wieczystej ZG1E/00060455/8 wolne są od wpisów.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

Na działkach znajduje się niewydzielony rów melioracyjny o symbolu Cz-A-2. Dodatkowo działka numer 237 graniczy z rowem melioracyjnym o symbolu Cz-A (działka numer 476). Nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do przestrzegania ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Ograniczenia w użytkowaniu działek wynikają z art. 205 i 208 ustawy Prawo wodne.

W skład nieruchomości wchodzi:

1. Grunty o ogólnej powierzchni	- 1,2046 ha,
w tym:- grunty orne:	0,8224 ha, (w tym kl: RV - 0,5753 ha; RVI - 0,2471 ha)
- grunty pod rowami na gruntach ornych:	0,0164 ha, (w tym kl: W/RV - 0,0164 ha)
- pastwiska trwałe:	0,3558 ha, (w tym kl: PsIV - 0,3558 ha)
- grunty pod rowami na pastwiskach trwałych:	0,0100 ha, (w tym kl: W/PsIV - 0,0100 ha)

UWAGA!

Zgodnie z art. 29 ust. 4 w/w ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Krajowemu Ośrodkowi przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat, licząc od dnia nabycia od Krajowego Ośrodka.

Krajowy Ośrodek informuje, iż zgodnie z art. 593 ÷ 595 kodeksu cywilnego w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie umowne prawo odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości, z ujawnieniem tego prawa w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości.

1. Prawo odkupu może zostać wykonane przez Krajowy Ośrodek 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 nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo na mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
 - f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
 - g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Nabywającego,
 - h) wydano decyzje 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 wykonywania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
 - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Nabywającego 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 nieruchomości poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Krajowy Ośrodek, z zastrzeżeniem ust. 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 przedmiotowej nieruchomości,
 - b) kosztów, o których mowa w ust. 2 pkt b), w proporcji określonej w ust. 3 pkt. a),
 - c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Krajowy Ośrodek, z zastrzeżeniem ust. 4,
4. Nakłady, o których mowa w ust. 2 pkt c) i ust. 3 pkt c) Prawa odkupu, zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ust. 2 pkt a) lub ust. 3 pkt a),
5. Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez Krajowy Ośrodek ceny określonej zgodnie z postanowieniem ust. 2 lub 3 zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

Nieruchomość sprzedawana jest zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z rejestru gruntów wydanymi przez Starostę Powiatu. W związku z powyższym Kupujący zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Krajowego Ośrodka z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków, różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości wynikającej ze wskazania przez geodetę innej powierzchni niż jest to oznaczone we wskazanych wyżej dokumentach. Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt Kupującego.

CENA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI

- 42 200,00 zł

/słownie złotych: czterdzieści dwa tysiące dwieście 00/100 złotych/, w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Na podstawie ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 1570 ze zm.) transakcja zwolniona jest z opodatkowania podatkiem VAT.

Nieruchomość sprzedawana będzie w trybie bezprzetargowym.

Wyklucza się płatność należności jakimikolwiek wierzytelnościami.

Cena sprzedaży podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

W uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi przypadkach cena sprzedaży nieruchomości, na wniosek nabywcy, może zostać rozłożona na raty. Wysokość pierwszej wpłaty, wnoszonej przed zawarciem umowy, nie może być niższa od **10%** ceny sprzedaży, a **maksymalny okres spłaty nie może przekroczyć 15 lat**. Niespłacona część ceny sprzedaży, podlega oprocentowaniu do dnia jej zapłaty. Warunki rozłożenia ceny sprzedaży na raty oraz wysokość oprocentowania ustalone zostaną zgodnie z rozporządzeniem 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 opublikowanego w Dz. U. z 23 lutego 2012 r. pod pozycją 208. Kandydat na nabywcę, ubiegający się o rozłożenie należności na raty zobowiązany będzie do przedstawienia wiarygodnych zabezpieczeń należności rozłożonej na raty, których katalog określony został w art. 31 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy a także § 3 wymienionego wyżej rozporządzenia MRiRW. Proponowane przez nabywcę zabezpieczenia podlegać będą ocenie pod kątem ich wiarygodności.

Nabywca, ubiegający się o rozłożenie należności na raty będzie zobowiązany do przedstawienia wiarygodnych zabezpieczeń należności rozłożonej na raty. Należność rozłożona na raty podlegać będzie dodatkowo zabezpieczeniu hipotecznemu.

Pierwszeństwo nabycia, zgodnie z art. 29, ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jt. Dz. U. 2022 r., poz. 2329 ze zm.) przysługuje dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres trzech lat.

W przypadku osób fizycznych, którym na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017, poz. 2097 z późn. zm.) przysługuje prawo do zaliczenia, zapłata za nabywane mienie może być dokonana z wykorzystaniem tego uprawnienia zgodnie z zapisem ustawy.

Stosownie do art. 28a przywołanej wyżej ustawy sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz łączna powierzchnia użytków rolnych nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych stanowiących własność Kupującego uwzględniona winna być również powierzchnia nieruchomości odpowiadająca udziałowi we współwłasności każdej nieruchomości rolnej, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności.

Oddział Terenowy KOWR w Gorzowie Wielkopolskim Filia w Zielonej Górze 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 ANR/KOWR.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży można uzyskać w siedzibie OT KOWR w Gorzowie Wielkopolskim Filia w Zielonej Górze, ul. Chemiczna 2A, 65-713 Zielona Góra lub dzwoniąc pod nr tel. 68 506 52 34.

Niniejszy wykaz opublikowano na stronie internetowej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Oddziału Terenowego KOWR w Gorzowie Wielkopolskim Filii w Zielonej Górze
2. Urzędu Miejskiego w Nowogrodzie Bobrzańskim
3. Lubuskiej Izby Rolniczej
4. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządziła: Barbara Wójtowicz, dnia 08.12.2023 r.