



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Opublikowano na stronie podmiotowej
Biuletynu Informacji Publicznej KOWR,
wywieszono na tablicy ogłoszeń
w siedzibie OT KOWR w Szczecinie

Od 1.6.2024 do 2.05.2024
Podpis

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.GZ.4240.W.102.2024.RB

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W Szczecinie

działając na podstawie art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. 2022 poz. 2329 z późn. zm.) [zwanej dalej: „ustawą”], 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) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 kwietnia 2020r. zmieniającego rozporządzenie 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 2020 poz. 683) podaje do publicznej wiadomości:

Wykaz nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przeznaczonej do sprzedaży

położonej na terenie gminy **Resko**, pochodzącej ze zlikwidowanego **KPGR Starogard Łobeski**. Nieruchomość **rolna**, zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **11/6, 11/7, 12, 13/1, 15/8 o łącznej pow. 128,0095 ha i udz. 1/2 w dz. 10/3** o pow. 2,3375 ha z obrębem **Mołstowo**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Łobzie o numerze SZ1L/00027530/5.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 98,5295 ha, (w tym kl: RIIIB - 12,6543 ha, RIVa-67,7462 ha, RIVb-11,8574 ha, RV- 6,2716 ha,)
- **grunty rolne zabudowane:** 5,4025 ha, (w tym kl: RIVa-Br - 5,4025 ha)
- **grunty pod rowami:** 0,3089 ha, (w tym kl: RIVb- W - 0,3089 ha)
- **pastwiska trwałe:** 4,3526 ha, (w tym kl: PsIV- 3,5731 ha, PsV-0,7795 ha)
- **tereny rekreacyjno-wypoczynkowe:** 18,2329 ha, (w tym kl: Bz)
- **drogi:** 2,3375 ha,
- **nieużytki:** 1,1831 ha,

oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwałe z nimi związane:

- **stodoła** nr inwentarzowy: 1024040176A
- **reelektryfikacja** nr inwentarzowy: 2024040127
- **sieć kanalizacyjna** nr inwentarzowy: 2024040201
- **zbiornik na ścieki** nr inwentarzowy: 2024040202
- **zbiornik na ścieki** nr inwentarzowy: 2024040206
- **utwardzenie placu** nr inwentarzowy: 2024040188
- **melioracje dreny zamknięte** nr inwentarzowy: 0024040189
- **ogrodzenie udz. 1/4** nr inwentarzowy: 2024040187A
- **ogrodzenie udz. 3/4** nr inwentarzowy: 2024040187
- **stajnia - chlewnia macior** nr inwentarzowy: 2371
- **obora dla krów** nr inwentarzowy: 2372
- **budynek administracyjny- pałac** nr inwentarzowy: 2373
- **budynek mieszkalny Mołstowo 1a** nr inwentarzowy: 2956

ponadto na nieruchomości znajdują się obiekty zabytkowe:

- **park dworski nr rej. A-1816** nr decyzji: KL.I.5340/5/82 z dnia: 09.06.1982 r.
- zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne st. Mołstowo 8 (AZP:23-15/76), Mołstowo 4 (AZP:23-15/69), Mołstowo 5 (AZP:23-15/70)

Cena nieruchomości wynosi 5 072 500,00 zł, (słownie: pięć milionów siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset 00/100 złotych), w tym:

- wartość rynkowa nieruchomości gruntowej wpisanej do rejestru zabytków: 1 040.100,00 zł,
- podatek VAT od gruntu nierolnego - zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie zawarcia umowy sprzedaży,
- koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży,

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona jest na zapleczu miejscowości Mołstowo przy drodze wojewódzkiej łączącej Starogard i Świdwin. Działki nr 11/7, 13/1 oraz 15/8 obr. Mołstowo są objęte Decyzją nr KL.I.5340/5/82 jako park dworski. Na dz. nr 11/7 są posadowione ruiny pałacu oraz budynku mieszkalnego. W południowej części dz. nr 11/6 posadowione są ruiny budynków gospodarczych natomiast w północnej części użytku Br-RiVa jest stodoła w dobrym stanie technicznym pokryty. Place wokół ruin budynków gospodarczych są intensywnie zadrzewione i zakrzewione. Środki trwale posadowione na dz. nr 11/6 tj. "reelektryfikacja", "sieć kanalizacyjna" i "zbiorniki na ścieki" są zużyte technologicznie i nie nadają się do dalszej modernizacji lub użytkowania. Na części nieruchomości (użytek N) znajdują się intensywnie zarośnięte dwa oczka wodne. Całość terenu jest ogrodzona płotem z płyt betonowych z trzema bramami wjazdowymi na teren ośrodka. Po przeciwnej stronie drogi wojewódzkiej jest działka nr 15/8 stanowiąca w całości teren parku dworskiego z rosnącym starodrzewem w przeważającej części drzewami gatunku buk oraz dąb. Dojazd do nieruchomości odbywa się poprzez drogę wojewódzką. Na dzień lustracji na powierzchni ok. 100 ha użytków rolnych znajduje się ściernisko po samosiewie żyta; teren ten jest w przeważającej części płaski.

Zgodnie z zaświadczeniami wydanymi przez Burmistrza Resko z dnia 16.02.2024r., znak: GP.6727.14.2024, GP.6727.15.2024, GP.6727.16.2024, GP.6727.17.2024, GP.6727.18.2024, GP.6727.19.2024 w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Resko - uchwałą Rady Miejskiej w Resku Nr XLV/405/24 z dnia 01.02.2024r. przedmiotowe działki posiadają następujące przeznaczenie:

- dz. nr 10/3: drogi gminne i inne
- dz. nr 11/6: użytki rolne, zabudowa zagrodowa- indywidualne gospodarstwa rolne z usługami towarzyszącymi, wody powierzchniowe, strefa ochrony archeologiczno - konserwatorskiej Nr 119, 120, 123, 124
- dz. nr 11/7: tereny zieleni urządzonej rekreacyjno - wypoczynkowej (parki i zieleń o charakterze parkowym, skwery, zieleńce, zieleń przydrożna, tereny zieleni otaczające budynki sakralne), obszary wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; projektowana strefa „B” – częściowej ochrony konserwatorskiej
- dz. nr 12: wody powierzchniowe
- dz. nr 13/1: użytki rolne, obszary wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, projektowana strefa „B” częściowej ochrony konserwatorskiej;
- dz. nr 15/8: tereny zieleni urządzonej rekreacyjno - wypoczynkowej (parki i zieleń o charakterze parkowym, skwery, zieleńce, zieleń przydrożna, tereny zieleni otaczające budynki sakralne), obszary wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; projektowana strefa „K” ochrony konserwatorskiej; tereny cenne florystycznie.

Nieruchomość położona jest na obszarze, gdzie brak jest obowiązującego planu ogólnego gminy i obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina Resko nie przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wyżej wymienioną działkę. Powyższa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy i miejscowym planem rewitalizacji. Ponadto dla terenu działek nr 10/3, 11/6 i 12 obręb Mołstowo wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr 15 z dnia 20.01.2005r. dla inwestycji: budowa gazociągu Dn 80 mm o ciśnieniu $p=0,3$ MPa, zmiana ciśnienia zasilającego gazociąg na $p=6,3$ MPa- obiekt budowlany liniowy wraz ze stacjami redukcyjnymi 1° o przepustowości w Starogardzie - 600 m³/h, w Resku 3000 m³/h. Dla terenu pozostałych działek nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na podst. art. 50.

Dla terenu działek nr 10/3, 11/6, 11/7, 12, 13/1 i 15/8 obręb Mołstowo, gmina Resko nie wydano decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina Resko na dzień wydania zaświadczenia na przedmiotowych działkach nie planuje lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych, wież telefonii cyfrowej, oczyszczalni ścieków, dróg.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1/ Na działce nr 11/6 obręb Mołstowo została ustanowiona służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu na rzecz działki nr 11/5, na której znajduje się trafostacja.

2/ Działki nr 11/7, 13/1, 15/8 obręb Mołstowo wchodzi w skład parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. A-1816 decyzją znak: KL.I.5340/5/82 z dnia 09.06.1982r.

Oznacza to, że wszystkie działki objęte wpisem do rejestru zabytków podlegają ochronie konserwatorskiej w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840). Przyszły nabywca przed przystąpieniem do przetargu musi wystąpić do Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie o zaopiniowanie harmonogramu przyszłych prac, które zamierza realizować na przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30.04.2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży- Dz.U. z dnia 18.05.2012 r. poz. 540. Podmiot biorący udział w przetargu winien uzyskać akceptację programu użytkowego przez Zachodniopomorskiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie wraz z harmonogramem przyszłych prac które zamierza realizować przy przedmiotowej nieruchomości. Przyszły właściciel przyjmuje zobowiązanie użytkowania nieruchomości w sposób zgodny z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach, usunięcia drzew, cięcia na koronach drzew oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić tylko za pozwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie.

3/ Na terenie działki nr 11/6 znajdują się stanowiska archeologiczne Mołstowo 8(AZP:23-15/76), Mołstowo 4 (AZP: 23-25/69) oraz Mołstowo 5 (AZP:23-15/70), ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Działka nr 10/3 znajduje się na granicy stanowiska archeologicznego Mołstowo 8 (AZP:23-15/76).

Do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości jest wymagane uzyskanie szczególnego pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR.

Oddział Terenowy w Szczecinie 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.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy sprzedaż nieruchomości rolnej może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będąca własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu nie przekroczy 300 ha. Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się umowne prawo odkupu wykonywane przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

Zgodnie z art. 30 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa cenę sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się nie więcej niż o 50%, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej nieruchomości, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednak niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości. Obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków stanowi pomoc de minimis, o której mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis (Dz. U. L. 379 z 28.12.2006 r., str. 5, z późn. zm.)

Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie dokonał na tej nieruchomości nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny jej sprzedaży w terminie określonym w ust. 4, jest on obowiązany w terminie 30 dni, od dnia upływu tego terminu, zapłacić na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa określoną w umowie kwotę, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości. Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie zapłacił w terminie, o którym mowa w ust. 4b, na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, określonej w umowie kwoty, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości, Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługują odsetki ustawowe za okres liczony od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty do dnia zapłaty.

Decyzję o obniżeniu ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków podejmuje organizator przetargu na podstawie pisemnego, umotywowanego wniosku osoby, która wygra przetarg, złożonego w terminie 7 dni od dnia przetargu.

Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków zgodnych z wyrysem z mapy ewidencyjnej.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne lub półroczne raty, na warunkach określonych w art. 31 ust. 2 ustawy, w szczególności w przypadku nabywania nieruchomości w celu utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rodzinnego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 2569 z późn. zm.) [zwanej dalej: „ukur”], jeżeli nabywca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) w przypadku nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego oraz nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej wraz z częściami składowymi lub przynależnościami - zobowiąże się do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej;
- 2) nie posiada zaległych zobowiązań finansowych wobec KOWR.

Niespłacona część ceny sprzedaży podlega oprocentowaniu na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16.02.2012 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).

Decyzję o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty podejmuje KOWR Oddział Terenowy w Szczecinie na podstawie pisemnego, umotywowanego wniosku kandydata na nabywcę.

Wiarygodność kandydata na nabywcę, proponowane formy zabezpieczenia oraz spełnienie pozostałych warunków

rozłożenia należności na raty, podlegać będą ocenie KOWR. W przypadku nie złożenia w terminie określonym przez KOWR dokumentów dotyczących wiarygodności oraz zabezpieczeń, jak również w przypadku braku wiarygodności kandydata na nabywcę, a także negatywnej oceny zaproponowanej formy zabezpieczenia, kandydat na nabywcę zobowiązany będzie do zapłaty ceny sprzedaży w pełnej wysokości przed zawarciem umowy sprzedaży.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem wykazu można uzyskać w KOWR OT w Szczecinie, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin albo dzwoniąc pod nr tel. 918144265.

Niniejszy wykaz zostanie opublikowany na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Resku
2. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
3. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl
4. Oddziału Terenowego w Szczecinie
5. w prasie
6. Sekcji Zamiejscowej KOWR w Nowogardzie

Sporządziła: Renata Borto

Szczecin, dnia 05.04.2024 r.

p.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

Szczecin, dnia 10.04.2024 r.