



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

ZSI.POZ.WKUR.4240.4597.1.4597.2024.WKW

ODDZIAŁ TERENOWY W POZNANIU
podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości
przeznaczonej do sprzedaży
położonej w województwie wielkopolskim



Przedmiotem sprzedaży będzie nieruchomość położona **w powiecie poznańskim, gminie Pobiedziska, obrębie Kociałkowa Górka**, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym 71/3 (ark. mapy 2) o pow. 0,8349ha, w tym użytki w klasach: Br-RIIIa – 0,8349ha.

Powyższa nieruchomość obciążona jest umową dzierżawy zawartą od dnia 26 kwietnia 2010r. do dnia 31 grudnia 2027r.

Z uwagi na powyższe, **nieruchomość zostanie sprzedana** w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19.10.1991r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* (tj. Dz.U. z 2024r. poz. 589), **na rzecz dzierżawcy nieruchomości**, któremu przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu.

Cena nieruchomości wynosi: 824.900,00 zł

w tym:

- **wartość rynkowa prawa własności gruntu: 172.800,00 zł**
- **wartość budynków i budowli (bez nakładów): 51.600,00 zł**
- **wartość nakładów poniesionych przez dzierżawcę: 602.200,00 zł**

Cena sprzedaży zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży. Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

W przypadku nabycia nieruchomości przez dotychczasowego dzierżawcę kwota należna do zapłaty na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wynikać będzie z ceny całej nieruchomości pomniejszonej o podlegającą uwzględnieniu wartość nakładów (ulepszeń) dzierżawcy, dokonanych przez niego własnym kosztem.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr 71/3 położona w obrębie Kociałkowa Górka zapisana jest w księdze wieczystej nr PO1G/00012230/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie. W dziele III powyższej księgi wieczystej znajdują się wpisy dotyczące ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością oraz ostrzeżenie o niezgodności stanu księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, które to wpisy nie dotyczą przedmiotowej działki nr 71/3. Treść księgi wieczystej dostępna jest w prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości elektronicznym systemie dostępu do ksiąg wieczystych pod adresem: https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem dawnej kotłowni (nr inw. ST 116/103) oraz budynkiem agregatorowni (nr inw. ST 108 116/182). Opis budynku dawnej kotłowni: budynek w złym stanie technicznym, elementy konstrukcyjne o znacznym zużyciu technicznym, widoczne pęknięcia oraz odkształcenia ścian, widoczna korozja elementów żelbetonowych konstrukcji, znaczne zużycie posadzek oraz stropu, znaczne zużycie konstrukcji dachu wraz z pokryciem, widoczne przecieki oraz nieszczelności, brak przeważającej części stolarki, pozostałości stolarki w złym stanie. Opis budynku agregatorowni: ogólny stan techniczny budynku zły, konstrukcja i pokrycie dachu znacznie zużyte – widoczne nieszczelności i zacieki, stolarka wrót drewniana – całkowicie zużyta, otwory okienne zamurowane. We frontowej części działki zlokalizowana jest betonowa podstawa przenośnika opału oraz pozostałości zasieku na opał stanowiące utrudnienia w zagospodarowaniu gruntu. Teren działki nr 71/3 ogrodzony jest pozostałościami płotu z siatki na słupkach metalowych oraz płotem z blachy trapezowej na słupkach metalowych wraz z bramą wjazdową metalową – ogrodzenie w stanie złym.

Na nieruchomości znajdują się nakłady poniesione przez dzierżawcę:

1. instalacja zasilania energetycznego – przyłącze kablowe SN 15kV z budową trafostacji słupowej oraz rozprawienie instalacji elektrycznej w budynku;
2. instalacja centralnego ogrzewania pomieszczeń socjalno-biurowych i magazynowych zasilana przez kotły C.O. o mocy 18 kWh i 50 kWh
3. budowa 2 wiat stalowych na przy budynku kotłowni wraz z wykonaniem posadzki betonowej
4. linia technologiczna do produkcji peletu składająca się z podajników, sortowników, dmuchaw, szaf sterujących, itd.
5. linia do workowania peletu wraz z rozdzielnią prądu na placu przed budynkiem produkcyjnym
6. ogrodzenie z siatki stalowej ok. 200,0 mb wraz z ogrodzeniem z blachy – około 106,0 mb i bramą wjazdową.

Przeznaczenie:

Zgodnie z informacją Urzędu Miasta i Gminy Pobiedziska dla przedmiotowej nieruchomości brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pobiedziska zatwierdzone uchwałą nr V/40/2011 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 24 lutego 2011r., przewiduje przeznaczyć działkę nr 71/3 pod strefę I zurbanizowaną. Działka znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Promno. Szczegółowe informacje w przedmiocie możliwości zagospodarowania terenu nieruchomości zawarto w powyższej uchwale.

Dnia 19 grudnia 2019r. Rada Miejska Gminy Pobiedziska podjęła Uchwałę Nr XVII/163/2019 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium. Nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dnia 25 kwietnia 2024r. Rada Miejska Gminy Pobiedziska podjęła Uchwałę Nr LXXXVIII/778/2024 o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Pobiedziska.

W dniu 06.12.2011r. przez Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska została wydana decyzja nr 361.2011 (znak sprawy: RIiPP.6730.097.2011.BP) o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania kotłowni na budynek produkcyjny (brykieciarnia) oraz dobudowa wiat załadunkowych i wyładunkowych oraz wiaty magazynowej. Krajowy Ośrodek wsparcia Rolnictwa (wówczas Agencja Nieruchomości Rolnych) nie był wnioskodawcą w tej sprawie.

Przez teren działki nr 71/3 w obrębie Kociałkowa Górka przebiega: napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV – na gruncie znajdują się 2 słupy, sieć telekomunikacyjna (w niewielkim fragmencie, przy granicy z działką nr 70/3). Infrastruktura techniczna obejmuje sieci: energii elektrycznej oraz wodę z wodociągu wiejskiego. Przebieg sieci uzbrojenia terenu dostępny na stronie <https://pobiedziska.e-mapa.net/>.

Zgodnie z informacją Urzędu Miasta i Gminy w Pobiedziskach działka nr 71/3 posiada dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej nr 2486P - poprzez teren działki nr 70/3, obręb kociałkowa Górka, stanowiącej własność Gminy Pobiedziska, oznaczoną w ewidencji gruntów jako „dr” i służącą do celów komunikacyjnych. Jednocześnie za wykazanie faktycznego dostępu do drogi publicznej i jego realizację odpowiada inwestor.

Zgodnie z informacją PGW Wody Polskie na terenie działki nr 71/3 występuje sieć drenarska. Ograniczenia i obowiązki przyszłego nabywcy w sprawie regulacji i konserwacji przedmiotowych urządzeń określono w ustawie z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne.

Nieruchomość sprzedawana będzie na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków.

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz.U. z 2024r., poz. 589) KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

Oddział Terenowy KOWR 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.

Sprzedaż nieruchomości nastąpi z uwzględnieniem przepisów określonych w art. 29b ustawy z dnia 19.10.1991r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*. (tj. Dz.U. z 2024r., poz. 589)

Zgodnie z art. 29b ustawy z dnia 19.10.1991r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* (tj. Dz.U. z 2024r., poz. 589) 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 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.

Powyższy wykaz będzie wywieszony na okres 14 dni, na tablicy ogłoszeń: w siedzibach: KOWR OT w Poznaniu, właściwego miejscowo urzędu gminy, we właściwym miejscowo sołectwie, właściwej miejscowo izbie rolniczej, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej KOWR i na stronie internetowej KOWR <https://www.nieruchomoscikowr.gov.pl/>.

Szczegółowe informacje można uzyskać w siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Poznaniu, 61-701 Poznań, ul. Fredry 12, tel. 61 85 60 654.

Wykaz wywieszono: 09 sierpnia 2024r.

Wykaz zdjęto: 23 sierpnia 2024r.