

**Oddział Terenowy w Olsztynie**  
**Sekcja Zamiejscowa w Morażu**

OLS.WGZ.MO.4240.60.2023.MaW.28

dnia 14.08.2024 r.

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA**  
**ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE**

działając na podstawie art. 2 ust. 2 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 2024 r., poz. 801.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

**WYKAZ**

nieruchomości przeznaczanej do sprzedaży w trybie pierwszeństwa w nabyciu,  
pochodzącej z byłej Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej.

**PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:**

nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów położona w obrębie **Sambród**, na terenie gminy Małdyty, powiat ostródzki, województwo warmińsko-mazurskie, jako:  
- działka nr 216/4 pow. 2,6710 ha, KW Nr EL20/00030598/7  
- działka nr 218 pow. 0,5643 ha, KW Nr EL20/00030598/7

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 3,2353 ha z czego:  
- grunty orne: 2,9946 ha, w tym: RIVa – 1,9394 ha, RIVb – 1,0552 ha,  
- nieużytki: 0,2407 ha.

Użytki rolne 2,9946 ha.

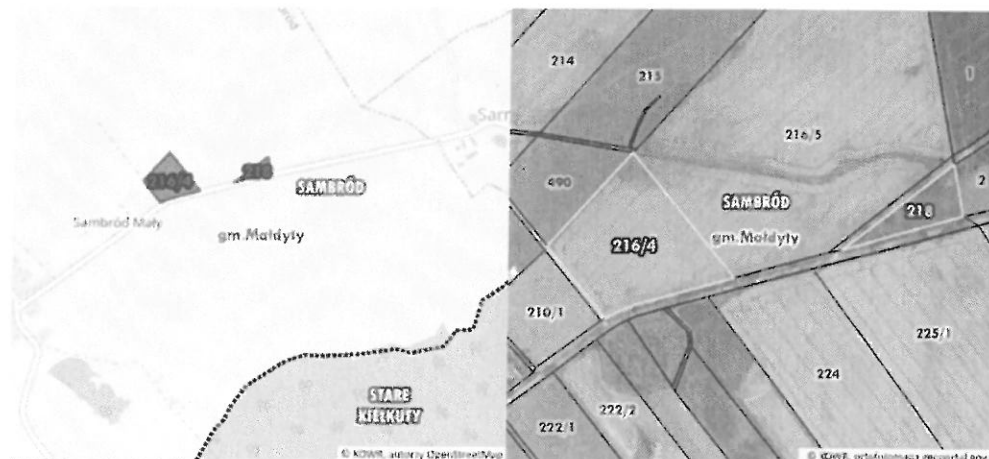
**Działka jest przedmiotem umowy dzierżawy – dzierżawcy przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.**

Na wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem z dnia 10.04.2024 r. znak: DNI.mr.623.245.2023 wyraził zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w trybie pierwszeństwa w nabyciu na rzecz jej dzierżawcy.

**Opis nieruchomości:**

Działki położone w odległości około 750 m od zabudowań wsi Sambród. W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się grunty rolne. Obie działki użytkowane są rolniczo. Przez działkę 216/4 przechodzi sieć wodociągowa oraz napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia z lokalizacją słupa energetycznego.

Działki graniczą z pasem drogowym drogi powiatowej Nr 1211 N Sambród - Moraż. Dojazd do przedmiotowych działek z ww. drogi powiatowej poprzez drogi gminne - działki nr 315 i 316 obręb Sambród.



Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Gminy w Małdytach** dla działek nr 216/4, 218 obręb Sambród, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w najbliższym czasie gmina Małdyty nie planuje się przystępować do jego sporządzenia dla przedmiotowych nieruchomości; według SUIKZP gminy Małdyty, uchwalonym przez Radę Gminy Małdyty dnia 15.06.2016r uchwałą Nr XIV/115/16 w/w działki przeznaczone są pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Nie zostało wszczęte postępowanie w celu wprowadzenia zmian w SUIKZP Gminy. Nie zostało wszczęte postępowanie w celu uchwalenia mpzp obejmującego w/w działki i nie zostało wszczęte postępowanie w sprawie uchwalenia planu odnośnie w/w działki. Nie przewiduje się zmiany przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości. Dla ww. nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na działkach nie znajdują się udokumentowane złoża kopalin. W/w działki nie znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Brak jest wiedzy co do możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych. Rada Gminy Małdyty nie podjęła uchwały o obszarze rewitalizacji. Działki nie są objęte planem odbudowy. Przez w/w działki nie przebiega gazociąg. Działki nie znajdują się na Obszarze Chronionego Krajobrazu, nie są objęte terenem "Natura 2000" ani nie są położone na terenie rezerwatu przyrody.

KOWR OT w Olsztynie SZ w Morągu informuje, że zawarta jest umowa, pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Olsztynie (poprzednika prawnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa), a Gminą Małdyty o udostępnienie gruntu pod budowę i eksploatację przez Inwestora sieci wodociągowej na działce nr 216/4 obręb Sambród. Przyszły nabywca przejmie cesją prawa i obowiązki wynikające z tej umowy.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Ostródzie** działki nie są obciążone dożywotnim użytkowaniem. Starostwo Powiatowe informuje, iż nie została zarchiwizowana dokumentacja geologiczna, ustalająca zasoby złóż kopalin na terenie ww. działek.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023r. poz. 1336 z późn. zm.) takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. W związku z powyższym na ww. działkach nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu** na działkach nie występują śródlądowe wody płynące. Zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych przez działkę nr 218 przechodzi fragment rowu melioracyjnego, natomiast na działce nr 216/4 znajdują się urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu** na w/w działkach nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Odnośnie ujęcia nieruchomości w gminnej ewidencji zabytków lub działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazane jest zasięgnięcie informacji we właściwym urzędzie miasta/gminy.

**Warmińsko - Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie** informuje, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko - Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem **Urząd Gminy w Małdytach** poinformował, że przedmiotowe działki graniczą z pasem drogowym drogi powiatowej Nr 1211 N Sambród - Morąg. Dojazd do przedmiotowych działek z ww. drogi powiatowej poprzez drogi gminne - działki nr 315 i 316 obręb Sambród, które stanowią wewnętrzne drogi gminne. Ponadto Gmina Małdyty w okresie najbliższych 12 miesięcy nie planuje wystąpić o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowych oraz nie jest planowana ani realizowana inwestycja budowy, przebudowy drogi.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Powiatowych w Ostródzie**, Zarząd poinformował, że nie jest planowana lub realizowana inwestycja budowy, przebudowy drogi publicznej oraz że w okresie najbliższych 12 miesięcy nie jest planowane wszczęcie takiego postępowania. Ww. działki graniczą z pasem drogowym drogi powiatowej Nr 1211 N Sambród - Morąg. Dojazd do przedmiotowych działek z ww. drogi powiatowej poprzez drogi gminne - działki nr 315 i 316 obręb Sambród.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg Wojewódzkich w Elblągu**, zarząd poinformował, że ww. nieruchomość nie styka się z pasem drogi wojewódzkiej i nie leży w jej sąsiedztwie. Nie przewiduje się budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez ww. nieruchomość lub z nią graniczyć. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki oraz w najbliższych 12 miesiącach zarząd dróg nie zamierza wszcząć takiego postępowania.

Zgodnie z pismem **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** przedmiotowa działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar ww. działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, w związku z czym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych 12 miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady dla działki objętej przedmiotowym wnioskiem.

**Cena nieruchomości wynosi 112 400,00zł  
(słownie: sto dwanaście tysięcy czterysta złotych)**

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

**Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne raty.**

**Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa** Rozporządzenie 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 (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

**Na wniosek nabywcy, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności za nabywaną nieruchomość na roczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży nabywca wpłaci co najmniej 10% jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.**

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

*Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Ostródzkiego. 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. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie podanej w wykazie przysługuje dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat.

**Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:**

- 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz
- 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha.

Zgodnie z art. 28a ust. 2 w/w ustawy - przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

- 1) 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;



- 2) 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub w przypadku określonym w art. 32b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 423) za użytki rolne uważa się: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. W oświadczeniu zostanie zawarta klauzula następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na podstawie art. 593 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej w Morągu.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w notarialnej 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.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Morągu, ul. Dworcowa 13, tel. 89 757 85 26 w godz. 7:30 do 15:30 każdego dnia roboczego.

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 12.09.2024 roku** na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Małdytach,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Morągu.

GŁÓWNY SPECJALISTA  
samodzielne stanowisko pracy  
Antoni Wyszomirski