



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WKUZ.ELB.4240.120.2024.MCh.1

Elbląg, dn. 21.08.2024 r.,

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 2024 r., poz. 801 ze zm.) 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 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 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 zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Tolkowiec, gmina Płoskinia, powiat braniewski, woj. warmińsko – mazurskie.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalno-gospodarczym nr 34 o pow. zabudowy **167,00 m²** oraz budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy: 48,00 m² i 17,00m², położona we wsi Tolkowiec na **działce nr 247** o powierzchni **0,8619 ha**, położona w **obróbie Tolkowiec**, na terenie **gminy Płoskinia**, powiat braniewski:

Działka nr 247 zabudowana budynkiem mieszkalno-gospodarczym i dwoma budynkami gospodarczymi o ogólnej powierzchni 0,8619 ha w tym:

- grunty rolne zabudowane (Br-PsIV): 0,1128 ha
- pastwiska trwałe (PsIV): 0,2619 ha
- grunty orne (RIIb): 0,4872 ha

Powierzchnia użytków rolnych: 0,8619 ha.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta w Sądzie Rejonowym w Braniewie, KW Nr EL1B/00030021/2.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona jest w obrębie Tolkowiec, gmina Płoskinia. Działka o kształcie nieregularnym i terenie równinnym. Przez działkę przebiega sieć elektroenergetyczna oraz znajduje się studnia wodna z kręgów betonowych. Działka 247 zabudowana jest budynkiem mieszkalno-gospodarczym, dwoma budynkami gospodarczymi oraz szopą grożącą zawaleniem (nie figuruje w ewidencji gruntów i budynków – została pominięta w wycenie). Na części nieruchomości występują zadrzewienia i zakrzewienia. Działka graniczy z drogą gminną, oraz gruntami należącymi do Własności Rolnej Skarbu Państwa. Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej, w związku z czym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń z tego tytułu. Nabywca zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży w tym zakresie.

Budynek mieszkalno-gospodarczy nr 34

Budynek mieszkalno-gospodarczy, parterowy z poddaszem niemieszkalnym, bez podpiwniczenia. Budynek pobudowany prawdopodobnie w 1939 r. Wejście do budynku od frontu i zaplecza budynku. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. Powierzchnia zabudowy wynosi 167,00m². Ławy z cegły i kamienia. Ściany zewnętrzne murowane z cegły i pomalowane. Widoczne w części gospodarczej i mieszkalnej pęknięcia muru. Ściany wewnętrzne murowane, otynkowane i pomalowane, w części gospodarczej brak tynków. Ściany w części mieszkalnej zagrzybione i zawilgocone, pokryte pleśnią. Widoczne pęknięcia, ubytki tynków, dziury w ścianach. Strop nad parterem drewniany obity płytą. Płyta zawilgocona, wypaczona, zagrzybiona z zaciekami. Dach wysoki, dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, pokryty eternitem na odeskowaniu nad częścią mieszkalną i gospodarczą. Eternit pokryty mchem, nieuszczelny. Budynek nie posiada obróbek blacharskich. Komin dymowy murowany, otynkowany. Stolarka okienna w części mieszkalnej drewniana, szkrzynkowa, wypaczona, nieuszczelna natomiast w części gospodarczej metalowa bez szyb, obita płytą. Stolarka drzwiowa płycinowa, bardzo zniszczone, wypaczona (w bardzo złym stanie), w części gospodarczej budynku z desek drewnianych typu ciesielskiego. W pomieszczeniach na parterze posadzka betonowa, spękana, nierówna. Schody na poddasze drewniane, bardzo strome. Wykończenie wnętrz - tynki wapienne nierówne, spękane, brudne, malowane farbą olejną, olejną klejową, emulsyjną. Ubytki farby i tynków. Liczne zacieki, widoczny grzyb, wilgoć. Elewacja - brak tynków, cegły pomalowane farbą. Znaczne ubytki farby. W budynku istnieje, tylko w jednym pokoju piec kaflowy. W pozostałych pokojach i kuchni piece zostały rozebrane. W budynku istnieje bardzo stara instalacja elektryczna natynkowa w bardzo złym stanie, może być niesprawna. Brak w budynku instalacji wodnej, kanalizacyjnej, brak pomieszczeń sanitarnych. Stan techniczny budynku słaby. Standard wykończenia i wyposażenia pomieszczeń niski.

Budynek gospodarczy

Budynek znajduje się na zapleczu budynku mieszkalno-gospodarczego nr 34 (około 25m). Budynek wolnostojący bez podpiwniczenia z poddaszem nieużytkowym. Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego położonego na działce nr 247 wynosi 48,00m². Budynek gospodarczy jest budynkiem parterowym z dachem dwuspadowym pokryty dachówką ceramiczną na odeskowaniu. Fundamenty budynku z kamienia i cegły. Ściany murowane z cegły bez tynków zewnętrznych i wewnętrznych. Dach dwuspadowy drewniany bez podsufitki. Pokrycie dachu dachówką. Brak rynien i rur spustowych. Poszycie dachowe nieuszczelne. Część elementów dachu spróchniała, zbutwiała i zawilgocona. Wymaga wymiany. Brak tynków, mury spękane, zawilgocone. Posadzka betonowa, spękana. Stolarka okienna metalowa, wypaczona, bez szyb. Drzwi zbite z desek drewnianych, wypaczone. Deski od podłoża zbutwiałe, obluźwane na zawiasach (trudności z otwieraniem). W budynku brak instalacji. Budynek bez przeprowadzonych remontów. Ściany spękane. Dach z widocznymi zaciekami. Stan techniczny budynku - niski.

Budynek gospodarczy

Budynek znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalno-gospodarczego nr 34 (około 20m). Budynek wolnostojący, bez podpiwniczenia. Powierzchnia zabudowy drugiego budynku gospodarczego położonego na działce 247 wynosi 17,00 m². Budynek jest budynkiem parterowym z dachem jednospadowym, pokryty dachówką ceramiczną na odeskowaniu. Fundamenty budynku z kamienia i cegły. Ściany murowane z cegły czerwonej bez tynków zewnętrznych i wewnętrznych. Dach jednospadowy drewniany, bez podsufitki. Pokrycie dachu dachówką. Brak rynien i rur spustowych Poszycie dachowe nieuszczelne. Część elementów dachu spróchniała, zbutwiała i zawilgocona. Wymaga wymiany. Brak tynków, mury spękane, zawilgocone od podłoża. Posadzka betonowa, spękana. Stolarka okienna metalowa, wypaczona, bez szyb. Stolarka drzwiowa - drzwi zbite z desek drewnianych, wypaczone, deski od podłoża

zbutwiałe z ubytkami (trudności w ich otwieraniu). W budynku brak instalacji. Budynek bez przeprowadzonych remontów. Ściany spękałe. Dach z widocznymi zaciekami. Stan techniczny budynku jest niski.

Aktualne świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/191/25/2023 ważne do 19.06.2033 r.

*Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU = 187,22 kWh (m²*rok)*

*Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK = 334,31 kWh (m²*rok)*

*Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP = 367,74 kWh (m²*rok)*

*Jednostkowa wielkość emisji CO₂ Eco₂ = 0,12 t CO₂ (m²*rok)*

Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zaopatrzeniu na energię końcową Uo_{ze} = 0,00%

Urząd Gminy w Płoskini informuje, że dla przedmiotowej działki Gmina Płoskinia nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania. Miejscowy Plan Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003 r. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów tereny sklasyfikowane są jako tereny rolne zabudowane. Zgodnie z obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 roku Miejscowy Planem Zagospodarowania Przestrzennego działka przeznaczona była na cele zabudowy zagrodowej. Zgodnie ze zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płoskinia uchwalonym przez Radę Gminy uchwałą nr XXXVIII/245/2014 z dnia 29 maja 2014 roku działki przeznaczone na cele zabudowy zagrodowej. Teren na którym znajduje się w/w działka objęta jest uchwałą Rady Gminy Płoskinia nr XXXII/269/2022 z dnia 29.06.2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płoskinia. Jednocześnie poinformowano, że przeznaczenie w/w nieruchomości w sporządzanym SUIKZP nie ulegnie zmianie. Na w/w terenach Gmina Płoskinia nie planuje lokalizacji siłowni wiatrowych, nieruchomości nie są położone na obszarze rewitalizacji, ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Gmina Płoskinia nie posiada informacji o występowaniu na tych nieruchomościach złóż kruszyw mineralnych. Działka nie została przeznaczona do zalesienia w decyzji o warunkach zabudowy, zagospodarowania terenu oraz nie jest objęta uproszczonym planem urządzania lasu. Dla wyżej wymienionej nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacyjnej celu publicznego. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy. Jednocześnie poinformowano, że na wyżej wymienionej działce nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody. Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu informuje, że na działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Odnośnie ujęcie nieruchomości w gminnej ewidencji zabytków wskazane jest zasięgnięcie informacji we właściwym urzędzie miasta/gminy. Zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jeżeli na działce zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny właściciel nieruchomości musi niezwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta/ burmistrza/prezydenta.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Nadzór Wodny w Braniewie poinformowali, że na działce 246 obr. Tolkowiec nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku, do których prawa

właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych na wyżej wymienionej działce nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z pismami: **Starostwa Powiatowego w Braniewie i Warmińsko Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reprivatyzacyjnych, ani nie toczy się postępowanie w tej sprawie.

Nie wymagana jest rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg **krajowych, wojewódzkich, powiatowych, gminnych**.

Na terenie działki nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Braniewskiego. 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 wrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 63.800,00 zł

(słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące osiemset złotych 00/100)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie w/w nieruchomości bez możliwości rozłożona na raty

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.).

Zgodnie z art. 28a ust. 1 w/w ustawy - 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 (tekst jednolity: 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.

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy z dnia 19 października 1991 roku 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 KOWR.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa **każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.**

Zatem w notarialnej umowie sprzedaży Nabywca zobowiązany będzie złożyć stosowne oświadczenie w tym zakresie.

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.**

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 589 ze zm.), **czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.**

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.

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>

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu ul. Nowodworska 10B, (tel. 55 230 65 37) w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia 09.09.2024 roku w: Urzędzie Gminy w Płoskini, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie oraz Sekcji Zamiejscowej w Elblągu, na stronie podmiotowej Biuletynu informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Płoskini,
2. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
3. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Elblągu,
4. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie
5. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu.

Sp. Martyna Chojecka

**Z upoważnienia p.o. Dyrektora
Główny Specjalista WFKiW
Marcin Wiśniewski
/podpisano elektronicznie/**