



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Grabinie  
OLS.WKUZ.GR.4240.27.2024.AW.3

Grabin, dnia 02.09.2024 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) 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

zorganizowanej nieruchomości położonej w miejscowości Kantowo, gm. Kisielice, pow. ławski, woj. warmińsko-mazurskie, składającej się z udziału 12/100 części w działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 5 w miejscowości Kantowo oraz częściach wspólnych budynku mieszkalnego; działek zabudowanych fizycznie wydzielonymi częściami budynku gospodarczego o pow. 16m<sup>2</sup> i 18m<sup>2</sup> oraz udziału 2/8 części w działce niezabudowanej, przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej z byłego POHZ Łęgowo.

### PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

- Udział 12/100 części w działce geodezyjnej nr 3/24 o pow. całkowitej 0,1074 ha obręb Kantowo, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 5 w miejscowości Kantowo, do którego przynależy powierzchnia 90,19 m<sup>2</sup> niewyodrębnionych, uszkodzonych w trakcie pożaru pomieszczeń po lokalach mieszkalnych nr 4 i 5 położonych na poddaszu budynku oraz udział 12/100 w częściach wspólnych budynku mieszkalnego;
- Działka geodezyjna nr 3/19 o pow. 0,0111 ha obręb Kantowo, zabudowana fizycznie wydzieloną częścią budynku gospodarczego o pow. 16m<sup>2</sup>;
- Działka geodezyjna nr 3/20 o pow. 0,0255 ha obręb Kantowo zabudowana fizycznie wydzieloną częścią budynku gospodarczego o pow. 18m<sup>2</sup>;
- Udział 2/8 części w niezabudowanej działce geodezyjnej nr 3/21 o pow. całkowitej 0,0313 ha obręb Kantowo.

**Ogólna powierzchnia nieruchomości uwzględniająca całkowite powierzchnie poszczególnych działek geodezyjnych wynosi – 0,1753 ha** (użytki rolne – 0,0131 ha), w tym: tereny mieszkaniowe (B) – 0,1074 ha, pastwiska trwałe (Ps) kl. IV – 0,0131 ha, inne tereny zabudowane (Bi) – 0,0366 ha.

Nieruchomość położona jest w zwartej zabudowie miejscowości Kantowo. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi, budynkami gospodarczymi oraz grunty użytkowane rolniczo i budynki ferm. Działka nr 3/24 – kształtem przypomina kwadrat ze ściętymi dwoma bokami. Teren o łagodnej konfiguracji, niezabudowana część działki porośnięta jest trawą i roślinnością ozdobną, pozostała część gruntu stanowi dojście i dojazd do budynku mieszkalnego oraz znajdujących się na sąsiednich działkach budynków gospodarczych. Zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, wolnostojącym, murowanym o dwóch kondygnacjach nadziemnych z poddaszem, podpiwniczony. Dach budynku o konstrukcji drewnianej w stanie bardzo dobrym. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 370 m<sup>2</sup>. Schody pomiędzy kondygnacjami są drewniane, deski powycierane, miejscami uległy degradacji biologicznej i trwałemu zabrudzeniu. Ściany klatki schodowej na parterze są pomalowane, na poddaszu ściany klatki schodowej są okopcone. W ramach udziału w wysokości 12/100 w ww. nieruchomości zabudowanej przysługuje wyłączne prawo do korzystania z niewyodrębnionych, uszkodzonych w trakcie pożaru lokali mieszkalnych nr 4 i 5 o pow. 90,19 m<sup>2</sup> położonych na poddaszu budynku. Działki nr 3/19 o pow. 0,0111 ha oraz 3/20 o pow. 0,0255 ha – zabudowane budynkami gospodarczymi, parterowymi, z dachem jednospadowym, wykonanymi w technologii murowanej. Powierzchnia zabudowy budynku znajdującego się na działce nr 3/19 wynosi 16 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy budynku znajdującego się na działce nr 3/20 wynosi 18 m<sup>2</sup> (budynek jest bezumownie użytkowany). Niezabudowana część działki porośnięta jest wysoką niekoszoną trawą, chwastami, krzakami i pojedynczymi drzewami. Działka nr 3/21 o pow. 0,0313 ha – niezabudowana, kształtem przypominająca wielobok, porośnięta wysoką niekoszoną trawą, chwastami, krzakami pojedynczymi drzewami. Działka nr 3/24 posiada bezpośredni dostęp do powiatowej drogi publicznej natomiast pozostałe działki posiadają dostęp do wydzielonej geodezyjnie gminnej drogi wewnętrznej. Obiekty administracyjne, handlowe i użyteczności publicznej znajdują się w Kisielicach w odległości ok. 6 km.

### **UWAGA!!!**

**Fizycznie wydzielona część budynku gospodarczego posadowiona na działce geodezyjnej nr 3/20 jest bezumownie użytkowana.** W związku z czym Kupujący będzie zobowiązany w notarialnej umowie sprzedaży oświadczyć, że: „Kupujący jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu”.

**Uszkodzone w trakcie pożaru pomieszczenia po lokalach mieszkalnych nr 4 i 5 o pow. 90,19 m<sup>2</sup> położone na poddaszu budynku mieszkalnego nr 5 w miejscowości Kantowo nie stanowią samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2021 poz. 1048) i nie zostały wyodrębnione.** W związku z czym Kupujący będzie zobowiązany w notarialnej umowie sprzedaży oświadczyć, że: „Kupujący jest świadomy z faktu, że pomieszczenia po lokalach mieszkalnych nie stanowią samodzielnych lokali mieszkalnych i nie są wyodrębnione. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu uzyskania przez nich statusu samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz wyodrębnienia i urzędzenia dla nich odrębnych ksiąg wieczystych. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu”.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Iławie dla w/w nieruchomości powadzone są Księgi Wieczyste nr **EL11/00039580/8** (dla działek nr 3/19 i 3/20) nr **EL11/00039078/6** (dla działki nr 3/21) oraz **EL11/00039076/2** (dla działki 3/24).

W dziale IV – HIPOTEKA KW nr EL11/00039076/2 widnieje zapis o treści: „wszystkie obciążenia ciężące na wydzielonych z tej nieruchomości lokalach ciąży również na przynależnych do nich udziałach we współwłasności działki i częściach wspólnych budynku”.

**Burmistrz Kisielic zaświadczył, że** zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kisielice zatwierdzonym Uchwałą Nr III/15/98 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 16 grudnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kisielice opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 32 poz. 229 z dnia 31 grudnia 1998 r. z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr XXVII/32/2009 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 24 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 123, poz. 1954, z dnia 2 października 2009 r. i zm. wyn. z Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2009 r. Nr 123, poz. 1970) działki nr **3/24 obręb Kantowo** znajduje się w strefie oznaczonej symbolem „**T-9**” tj. **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Działki nr 3/19, 3/20 i 3/21 obręb Kantowo** znajdują się **częściowo** w strefie oznaczonej „**T-9**” tj. **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** oraz **częściowo** w strefie oznaczonej symbolem „**T-7**” tj. **tereny rolne.**

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miejską w Kisielicach w dniu 29 kwietnia 2020 r. Uchwałą Nr XIV/141/2020 działka nr 3/24 znajduje się w strefie oznaczonej jako „**Tereny kontynuacji i uzupełnień istniejącej zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej z dopuszczeniem usług.** Działki nr 3/19, 3/20 oraz 3/21 znajdują się w strefie oznaczonej jako „**Tereny kontynuacji i uzupełnień istniejącej zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej z dopuszczeniem usług**” oraz częściowo jako „**Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej**”.

Na w/w terenie ani w sąsiedztwie nie jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jak też nie jest prowadzona procedura zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na wskazanym terenie ani w jego sąsiedztwie nie jest planowane opracowywanie planu miejscowego, procedowana jest natomiast zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kisielice. Nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji oraz nie została wydana decyzja celu publicznego jak też decyzja o warunkach zabudowy. Na wskazanym terenie nie występują złoża kopalin. Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji. Rada Miejska w Kisielicach nie podjęła uchwały określającej obszary zdegradowane i rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji ani uchwały w sprawie miejscowego planu odbudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

**Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Tczewie Nadzór Wodny Iława** na ww. działkach nie występują ciekły o znaczeniu „utrzymanie melioracji podstawowej”. Ponadto na działkach mogą występować niezainwentaryzowane sączki drenażowe.

**Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez RDOŚ w Olsztynie** ww. działki nie są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., 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.

**Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez WUOZ w Olsztynie Delegatura w Elblągu** na działce nr 3/24 obr. Kantowo nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. Jednakże w granicach działki znajduje się budynek dworu wraz z parkiem ujęty w Ewidencji Zabytków. Na działkach nr 3/19, 3/20 oraz 3/21 obr. Kantowo nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. Jednakże w granicach działek znajduje się zespół dworsko-folwarczny z parkiem ujęty w Ewidencji Zabytków.

**Burmistrz Kisielic** poinformował, że nie zostało wszczęte postępowanie oraz, że nie zamierza wszcząć postępowania o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej na przedmiotowych działkach.

**Powiatowy Zarząd Dróg w Iławie** poinformował, że nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji w zakresie dróg publicznych oraz nie planuje wszcząć takiego postępowania.

**Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce oraz nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie

decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji w zakresie dróg publicznych oraz nie planuje wszcząć takiego postępowania. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowych działek.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** poinformowała, że ww. działki nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest Oddział GDDKiA w Olsztynie i przez obszar działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek na potrzeby budowy dróg krajowych.

**Polskie Linie Kolejowe S.A. w Olsztynie** poinformowały, że na ww. działkach nie prowadzi się obecnie żadnych działań związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji oraz nie zostało wszczęte postępowanie o ustalenie lokalizacji linii kolejowej na podstawie Ustawy o transporcie kolejowym.

**Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki** poinformował, że nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie ww. nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

**Starostwo Powiatowe w Ostródzie** poinformowało, że w/w działki nie są obciążone służebnościami osobistymi oraz, że nie zostały zgłoszone roszczenia, a także nie są objęte postępowaniem administracyjnym, przeprowadzanym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

### **Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 45.022,79 zł**

**(słownie: czterdzieści pięć tysięcy dwadzieścia dwa złote 79/100)**

Część ceny w wysokości 361,79 zł zawiera podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

**Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.**

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

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Iławskiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występować 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 oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i rysunku działki/ek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

### **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, 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.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię 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.

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.

**Przedmiotowa nieruchomość zostanie sprzedana w trybie przetargu.**

**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 Sekcji Zamiejscowej w Grabinie, Grabin 17, pok.8 tel. 89 642 56 48 w godz. od 9.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 17 września 2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:**

1. Urzędu Miejskiego w Kisielicach,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Nowym Mieście Lubawskim, ul. Grunwaldzka 3,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Grabinie,

Z upoważnienia DYREKTORA

GLÓWNY SPECJALISTA  
Radosław Barczykowski