



# Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

## Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUZ.GZ.4240.58.2024.RK..

Olsztyn, 07.10.2024 rok

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz. U. 2024 poz. 801 ze zm.), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U.2024 poz. 589 ze zm), oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku 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 (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2092), podaje do publicznej wiadomości:

### WYKAZ

nieruchomości gruntowej zabudowanej przeznaczonej **do sprzedaży w pierwszeństwie nabycia** pochodzącej ze zlikwidowanego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Nowym Mieście Lubawskim, położonej w województwie warmińsko – mazurskim, powiecie nowomiejskim.

### OPIS NIERUCHOMOŚCI

**Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość zabudowana położona na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie, obręb Bratian, działki nr 741/13, 741/14, 741/15 o łącznej powierzchni 1,6100 ha.**

W skład działki wchodzi następujące grunty:

- grunty rolne zabudowane: 1,61 ha, w tym: Br-RVI – 1,61 ha, ;  
w tym 1,61 ha użytków rolnych.

W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki i budowle:

Numer Inwentarza	Nazwa
40/0031	bud.miesz.pasz z mag.komponent
40/0033	trafostacja
40/0018	bateria silos.zb.12 szt.
40/0025	stacja paliw
40/0026	bateria silos.12 szt.
40/0032	magazyn wyrobów gotowych
400033	zbiornik suszu
40/0038	silos zbożowy
40/0040	silos metalowy
40/0041	silos metalowy
40/0042	bateria silosowa 6 szt.
40/0034	budynek administr.socjalny
40/0015	linia telefoniczna
40/0028	zbiornik bezodpł.na ścieki
40/0029	instalacja wodociągowa
400030	instal.zewn.p/pož.
400031	oświetlenie terenu
40/0024	drogi i place

40/0023	ogrodzenie terenu
40/0010	waga samochodowa

**Opis nieruchomości:** Nieruchomość położona jest w miejscowości Mszanowo. Działki tworzą zwarty kompleks, na terenie którego zlokalizowane są obiekty mieszalni pasz. Działka posiada dostęp do drogi gminnej wewnętrznej (dz. Nr 741/6). Działka nr 741/13 zabudowana jest budynkiem głównym mieszalni pasz oraz magazynami. Na terenie działki nr 741/14 znajdują się silosy zbożowe oraz trafostacja. Na działce nr 741/15 zlokalizowany jest budynek administracyjno-socjalny i waga samochodowa. Place i drogi transportu wewnętrznego utwardzone są betonem, asfaltem i płytami betonowymi. Cały zakład ogrodzony jest siatką drucianą na słupkach stalowych. Nieruchomość uzbrojona jest ponadto w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną do zbiornika bezodpływowego i telekomunikacyjną. Na działce nr 741/14 znajduje się nieczynna stacja paliw, w skład której wchodzi zbiorniki podziemne.

Dla działek prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Nowym Mieście Lubawskim księgi wieczyste o nr EL1N/00037842/4- dz. nr 741/13, 741/15, i Nr KW EL1N/00003207/4 – dz. nr 741/14. W dziale III obu ksiąg jest zapis: *prawo służebności gruntowej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości kw. nr 21778 dla działki nr 760/2 przez działkę nr 760/3 - stosownie do § 5 aktu notarialnego nr rep .a - 2311/94. po przeniesieniu działki nr 3358/2 do kw. nr 1763 służebność gruntową wpisaną pod nr 1 przepisano do łącznej odpowiedzialności do kw. nr 1763.*

W dziale III KW działek nr 741/13, 741/15 obręb Bratian zostanie ustanowiona przy umowie sprzedaży służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1052/4 obręb Bratian.

Budynek nr inw. 40/0034 administracyjno-socjalny posiada świadectwo energetyczne nr SCHE/191/56/2024 sporządzone 18.09.2024r ważne do dnia 18.09.2034 roku.

- wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową wynosi 109,36 kWh (m<sup>2</sup> \* rok),
- wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową wynosi 187,50 kWh (m<sup>2</sup> \* rok),
- wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną wynosi 264,15 kWh (m<sup>2</sup> \* rok),
- jednostkowa wielkość emisji CO<sub>2</sub> wynosi 0,0529 t CO<sub>2</sub> / (m<sup>2</sup> \* rok),
- udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową wynosi U<sub>oze</sub> = 0,00%

Urząd Gminy w Nowym Mieście Lubawskim pismem z dnia 16.07.2024 roku poinformował, że Gmina nie posiada sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Nr LV/532/2024 z dnia 29.02.2024 roku działki nr 741/13, 741/14, 741/15 obręb Bratian położone są w rejonie „a” – aktywnej przyspieszonej urbanizacji, jednostce strukturalnej II – Dolina rzeki Drwęcy, w strefie „c” – strefa zabudowana, w tym o rozpoczętym procesie urbanizacji.

Na działki zostały wydane następujące decyzje o warunkach zabudowy:

- dec. Nr 16/2014 z dnia 20.03.2024 r ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji zbiornikowej ze zbiornikiem podziemnym – zakopcowanym na gaz płynny oraz parownikiem gazu płynnego wraz z przyłączami gazowymi do istniejących obiektów: suszarni ziarna, kotłowni w budynku produkcyjnym i kotłowni w budynku biurowym,
- dec. Nr 32/2014z dnia 21.05.2014 ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie suszarni zbożowej, silosów płaskodennych z koszem przepięciowym wraz z przenośnikami zbożowymi na terenie działki nr 741/14.

Dla wskazanego terenu nie są przez gminę prowadzone działania planistyczne w zakresie miejscowego planu ani studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obszar działki nie jest objęty miejscowym planem odbudowy, nie jest objęty obszarem rewitalizacji oraz nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad pismem z dnia 07.02.2024 roku poinformowała, że teren działki nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej oraz przez teren działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zarząd Dróg Wojewódzkich pismem z dnia 16.01.2024 roku poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działkach nr 741/13, 741/14, 741/15 obręb Bratian. Nie wystąpił i będzie występował o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki.

Zarząd Dróg Powiatowych w Nowym Mieście Lubawskim w piśmie z dnia 17.01.2024r poinformował, że działki nr 741/13, 741/14, 741/15 obręb Bratian, gm. Nowe Miasto Lubawskie nie graniczy z drogą powiatową.

Zgodnie z informacją podaną przez RDOŚ działki 741/13, 741/14, 741/15 obręb Bratian nie są objęte formami ochrony przyrody.

Państwowe Gospodarstwo Wody Polskie Nadzór Wodny w Nowym Mieście Lubawskim pismem z dnia 30.05.2022 roku poinformował, że na terenie działek nr 741/13, 741/14, 741/15 obręb Bratian nie występują urządzenia melioracji wodnych i wody płynące.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków poinformował, że na terenie działek nr 741/13, 741/14, 741/15 obręb Bratian nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 roku, o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.**

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysami z mapy ewidencyjnej oraz wypisami z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Nowomiejskiego. 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.

**Cena nieruchomości wynosi 2.845.000,00zł**

(słownie: dwa miliony osiemset czterdzieści pięć tysięcy złotych)

**W cenie sprzedaży zostały uwzględnione nakłady poniesione przez dzierżawcę w wysokości 236.431,00zł**

(słownie: dwieście trzydzieści sześć tysięcy czterysta trzydzieści jeden złotych)

**W cenie nieruchomości uwzględniono koszty poniesione na przygotowanie jej do sprzedaży.**

**Należność z tytułu sprzedaży nieruchomości płatna jest jednorazowo w pełnej wysokości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży.**

Cena sprzedaży podlega zapłacie w pełnej wysokości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży. Warunek wpłaty uznaje się za spełniony jeśli środki pieniężne znajdują się na rachunku bankowym Oddziału w dniu zawarcia aktu notarialnego.

Zgodnie art. 29b ust. 1 ustawy w/w ustawy 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 złoży nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy z dnia 19 października 1991 roku Krajowemu Ośrodkowi 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 w Olsztynie 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.**

Na sprzedaż nieruchomości Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie jest obowiązany uzyskać szczególne pełnomocnictwo Dyrektora Generalnego KOWR. W związku z powyższym zawiadomienie o zamiarze zbycia za cenę i na warunkach podanych w zawiadomieniu – którym jest niniejszy wykaz- będzie wiążące dla stron, o ile Dyrektor Generalny udzieli szczególnego pełnomocnictwa na sprzedaż tej nieruchomości.

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy **KOWR przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywającego w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od KOWR.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 17, tel. 89 524-88-40 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego, lub w Sekcji Zamiejscowej w Działdowie tel. (23) 698 07 80.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając **od dnia 09. października 2024**, w Urzędzie Gminy w Nowym Mieście Lubawskim, w KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Działdowie, w Biurze W-MIR w Olsztynie, Oddziale Terenowym Biura W-MIR w Nowym Mieście Lubawskim oraz w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, Biuletynie Informacji Publicznej KOWR.

**Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:**

1. Urząd Gminy w Nowym Mieście Lubawskim,
2. Biuro W-MIR w Olsztynie,
3. OTBW-MIR w Nowym Mieście Lubawskim,
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Działdowie,
5. a/a

Z-ca DYREKTORA  
  
Adam Krzyśków