

Oddział Terenowy w Gorzowie Wlkp.

GOR.ZG.WKUZ.GZ.4240.236.2023.BW.54

Wywieszono w miejscach zwyczajowo przyjętych

w dniach **28.10.2024 r.** do **12.11.2024 r.**

INFORMACJA O PLANOWANEJ SPRZEDAŻY

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim działając na podstawie art. 12 ust. 3 i art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw **podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży**. Nieruchomość pochodzi z byłego Państwowego Gospodarstwa Rolnego w Nowym Kisielinie z/s w Zielonej Górze.

NIERUCHOMOŚĆ nierolna, zabudowana położona - województwo lubuskie, powiat **zielonogórski**, gmina **Zabór**, obręb **Zabór** oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **569/1, 569/2, 569/3** o powierzchni ogólnej **0,5195 ha**.

Opis nieruchomości: Nieruchomość gruntowa stanowiąca kompleks trzech bezpośrednio graniczących ze sobą działek, położonych na początku miejscowości Zabór pośród gruntów zabudowanych. Działki tworzą kompleks o foremnym kształcie. Działka numer 569/3 stanowi drogę dojazdową do pozostałych dwóch działek. Od strony zachodniej kompleksu znajdują się grunty niezabudowane i obszary leśne. Z pozostałych stron znajdują się grunty zabudowane domami mieszkalnymi oraz gospodarczymi. Dojazd do nieruchomości poprzez drogę nieutwardzoną w dobrym stanie przejazdowym. Odległość do drogi asfaltowej wynosi około 100 m. Ogólnie dojazd i dostęp do nieruchomości można przyjąć jako dobry. Działka numer 569/1 od strony południowej graniczy z rowem z wodą. Wzdłuż zachodniej granicy działki przebiega sieć wodociągowa oznaczona- wo90. Na działce tej zlokalizowany jest słup energetyczny z linią napowietrzną. Na terenie działki występują małe samosiewy drzew bez większej wartości użytkowej. Działka numer 569/2 jest zabudowana budynkiem gospodarczym. Działka ta wraz z budynkiem jest użytkowana bez tytułu prawnego. Wykorzystywana jest jako część przydomowa. W obrębie działki znajdują się: składowisko starych desek, cegieł i drewna, nasadzenia w postaci warzyw i roślin ozdobnych, ogrodzenie z siatki metalowej oraz drewniany płot. W budynku gospodarczym znajduje się składowisko drewna, pojemników/elementów plastikowych, inwentarz żywy oraz elementy urządzonego kurnika. Teren nieruchomości prawie płaski, niepodmokły, niegrząski, częściowo ogrodzony płotem z siatki stalowej. Przez działki numer 569/1 i 569/3 przebiega sieć wodociągowa. W pobliżu nieruchomości występują wszystkie media. Teren działki nie jest uzbrojony.

Opis budynków:

1. Budynek gospodarczy - nr inwent. 1/9390
pow. zabudowy - 55 m²
pow. użytkowa - 42 m²

Budynek gospodarczy parterowy z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej przeważnie z cegły pełnej z dodatkiem kamienia polnego ciosanego. Fundamenty z kamienia polnego i cegły. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką cementową na zakładkę. Konstrukcja dachu w pogorszonej formie z ubytkami w pokryciu. Konstrukcja nieszczelna, wypaczona i ugięta. Ściany nośne zewnętrzne murowane, nieocieplone, otynkowane z ubytkami. Cegła zlasowana, pokruszona. Z jednej strony budynku domurowano ustęp w bardzo złym stanie. Strop nad pomieszczeniami drewniany. Elementy stropu zmuszające, częściowo pognite z ubytkami. Ściany wewnętrzne otynkowane, popękane i kruszące się. Ściany zewnętrzne budynku z kilkoma widocznymi długimi pęknięciami naruszającymi konstrukcję. Liczne spękania i ubytki we wszystkich ścianach oraz posadzkach, a także w drewnianej stolarni okiennej i drzwiowej. Wnętrze budynku zawilgocone i z pleśnią. Budynek nie jest wyposażony w instalację odgromową oraz instalację wewnętrzną. Budynek w stanie technicznym bardzo trudnym do bezpiecznego użytkowania, nadaje się do kapitalnego remontu lub likwidacji.

Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie obowiązującym do dnia 31.12.2002 r. działki numer 569/2, 569/3 miały przeznaczenie - tereny zabudowy zagrodowej natomiast działka numer 569/1 miała przeznaczenie - tereny upraw polowych. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór przedmiotowe działki opisane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

Gmina przystąpiła do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie planuje się zmiany przeznaczenia dla przedmiotowej nieruchomości.

Działki wchodzi w skład nieruchomości dla których prowadzone są księgi wieczyste w Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze o numerze ZG1E/00093820/8 i ZG1E/00123969/4.

Dział III księgi wieczystej numer ZG1E/00093820/8 zawiera dwa wpisy ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością dla działki oznaczonej numerem 623 i działki numer 560/3. Wpisy te nie dotyczą przedmiotowej nieruchomości. Dział IV księgi wieczystej wolny jest od wpisów. Dział III księgi wieczystej numer ZG1E/00123969/4 zawiera wpis dotyczący ograniczonego prawa rzeczowego dla działki oznaczonej numerem 569/1 i służebność przesyłu na czas nieoznaczony dla Enea Operator Sp. z o.o. Dział IV księgi wieczystej wolny jest od wpisów.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: Przez teren działki numer 569/1, 569/3 przechodzą sieci wodociągowa i energetyczna. Na nieruchomości nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych. Natomiast działki numer 569/2 i 569/3 znajdują się na terenie układu ruralistycznego m. Zabór, ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dlatego też:

- zgodnie z art. 39 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) decyzje o warunkach zabudowy " w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do przestrzegania ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Działka numer 569/1 graniczy z rowem melioracyjnym o symbolu R-Za-A, wobec tego Nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do przestrzegania ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Ograniczenia w użytkowaniu działki wynikają z art. 208 ustawy Prawo wodne.

Zabudowana budynkiem gospodarczym działka numer 569/2 użytkowana jest bez tytułu prawnego. Nie udało się ustalić danych bezumownego użytkownika. W obrębie działki znajdują się: składowisko starych desek, cegieł i drewna, nasadzenia w postaci warzyw i roślin ozdobnych, ogrodzenie z siatki metalowej oraz drewniany płot. W budynku gospodarczym znajduje się składowisko drewna, pojemników/elementów plastikowych oraz inwentarz żywy oraz elementy urządzonego kurnika. Kupujący w umowie sprzedaży złoży oświadczenie, następującej treści: „ 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.”

W skład nieruchomości wchodzi:

1. Grunty o ogólnej powierzchni - **0,5195 ha,**

w tym:

- | | |
|--|---|
| - grunty orne: | 0,4527 ha, (w tym kl: RVI - 0,4527 ha) |
| - grunty rolne zabudowane na gruntach ornych: | 0,0416 ha, (w tym kl: Br/RVI - 0,0416 ha) |
| - drogi: | 0,0252 ha, (w tym kl: dr - 0,0252 ha) |

oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane:

- **BUDYNEK GOSPODARCZY** nr inwentarzowy: 1/9390

UWAGA!

Zgodnie z art. 29 ust. 4 w/w ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Krajowemu Ośrodkowi przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat, licząc od dnia nabycia od Krajowego Ośrodka.

Krajowy Ośrodek informuje, iż zgodnie z art. 593 ÷ 595 kodeksu cywilnego w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie umowne prawo odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości, z ujawnieniem tego prawa w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości.

1. Prawo odkupu może zostać wykonane przez Krajowy Ośrodek zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:
 - a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
 - b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomości ta została przewidziana na cele nierolne,
 - c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
 - d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolne,
 - e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo na mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
 - f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoże surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
 - g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Nabywającego,
 - h) wydano decyzje o warunkach zabudowy (decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) dotyczącą lokalizacji elektrowni wiatrowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano konkretną lokalizację elektrowni wiatrowej na przedmiotowej nieruchomości,
 2. W razie wykonywania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
 - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Nabywającego w związku z zawarciem umowy sprzedaży i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
 - c) wartości nakładów na nieruchomości poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Krajowy Ośrodek, z zastrzeżeniem ust. 4,
 3. W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
 - b) kosztów, o których mowa w ust. 2 pkt b), w proporcji określonej w ust. 3 pkt. a),
 - c) wartości nakładów poniesionych na odkupywaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Krajowy Ośrodek, z zastrzeżeniem ust. 4,
 4. Nakłady, o których mowa w ust. 2 pkt c) i ust. 3 pkt c) Prawa odkupu, zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ust. 2 pkt a) lub ust. 3 pkt a),
- Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez Krajowy Ośrodek ceny określonej zgodnie z postanowieniem ust. 2 lub 3 zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

Nieruchomość sprzedawana jest zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z rejestru gruntów wydanymi przez Starostę Powiatu. W związku z powyższym Kupujący zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Krajowego Ośrodka z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków, różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości wynikającej ze wskazania przez geodetę innej powierzchni niż jest to oznaczone we wskazanych wyżej dokumentach. Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt Kupującego.

CENA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI

- 589 100,00 zł

/słownie złotych: pięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sto 00/100 złotych/, w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Na podstawie ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług transakcja zwolniona jest z opodatkowania podatkiem VAT.

Nieruchomość sprzedawana będzie w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.

Wyklucza się płatność należności jakimikolwiek wierzytelnościami.

Krajowy Ośrodek zastrzega 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 ANR/KOWR.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży można uzyskać w siedzibie SZ KOWR w Zielonej Górze, ul. Chemiczna 2a, 65-713 Zielona Góra lub dzwoniąc pod nr tel. 68 506 52 34.

Niniejszy wykaz opublikowano na stronie internetowej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Oddziału Terenowego KOWR w Gorzowie Wielkopolskim
2. SZ KOWR w Zielonej Górze
3. Urzędu Gminy Zabór
4. Lubuskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządziła: Barbara Wójtowicz, dnia 24.10.2024 r.