



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

WAR.WGZ.4240.1.2025.RPU.1

ZSI.WAR.WGZ.4240.195.1.195.2024.RPU

Warszawa, dnia 2 stycznia 2025 r.

# OGŁOSZENIE

## Nr WZ/001/030/2025

### KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W WARSZAWIE

działając na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości, że ogłasza:

#### WYKAZ NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONEJ DO SPRZEDAŻY POŁOŻONEJ NA TERENIE OBRĘBU HUMIĘCINO-KOSKI, GMINA GRUDUSK, POWIAT CIECHANOWSKI, WOJ. MAZOWIECKIE

#### Podstawowe informacje o nieruchomości - oznaczenie i powierzchnia nieruchomości według danych z ewidencji gruntów:

**Nieruchomość niezabudowana** oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **72/4 o powierzchni 43,3301 ha**, położona w obrębie **0004 Humięcino-Koski, gmina Grudusk, powiat ciechanowski**, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PL1C/00024520/7 przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie, w tym:

- grunty orne 43,0235 ha, w tym klasy gleby:  
RIIIb – 16,2030 ha, RIVa – 6,1830 ha, RIVb – 5,6382 ha, RV – 9,5517 ha, RVI – 5,4476 ha,
- lasy LsIV - 0,2776 ha,
- nieużytki N - 0,0290 ha.

**Cena nieruchomości - 3.112.000,00 zł** (słownie: trzy miliony sto dwanaście tysięcy złotych), sprzedaż zwolniona będzie z podatku od towarów i usług VAT (w cenie ujęte są koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży).

Nieruchomość przylega do dróg publicznych (wojewódzkiej DW616 i powiatowej DP1204W).

Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 320) budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Budowę zjazdu na własny koszt, bez prawa roszczeń do sprzedającego, wykonuje nabywca nieruchomości.

*Dla terenu, na którym znajduje się ww. nieruchomość, Gmina Grudusk nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. W nieobowiązującym planie zagospodarowania uchwalonym uchwałą nr IV/19/89 Gminnej Rady Narodowej z dnia 17 lutego 1989 r. działka była przeznaczona pod teren upraw polowych i znajdowała się w strefie chronionego krajobrazu.*

*W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudusk uchwalonym uchwałą nr 209/XXIX/2002 Rady Gminy Grudusk z dnia 29 kwietnia 2002 r. działka nr 72/4 znajduje się w strefie B1 oraz B2 przewidzianej do rozwoju rolnictwa i funkcji rolno-leśnych w oparciu o wykorzystanie potencjału rolniczej przestrzeni produkcyjnej, są to grunty orne dobre i średnie jakościowo (kompleks 1, 2, 4, 5, 8), a także w obszarze chronionego krajobrazu oraz obszarze wysokiej ochrony (OWO) głównego zbiornika wód podziemnych.*

KOWR informuje, iż na podstawie art. 29 ust. 1, ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 589 ze zm.) pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje:

1. spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust. 2 z dniem 31 grudnia 1993 r.;
2. dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej 3 lat;
3. zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych.

Wszystkim uprawnionym do pierwszeństwa w nabyciu KOWR złoży odrębne pisemne zawiadomienie.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 i 2 ww. 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.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

1. będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie 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.

Powierzchnię użytków rolnych, ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej.

Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest zobowiązany 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 fałszywych zeznań.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2024 r, poz. 423 ze zm.) za użytki rolne uważa się grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami. Przy ustaleniu powierzchni użytków rolnych, 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.

Zgodnie z art. 29a ust. 1 w/w ustawy w umowie sprzedaży zawarte będą zobowiązania nabywcy do:

- 1) nieprzenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do prowadzenia działalności rolniczej na niej w tym okresie, a w przypadku osób fizycznych do osobistego prowadzenia tej działalności;
- 2) nieustanawiania w okresie, o którym mowa w pkt 1, hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu na rzecz innych podmiotów niż KOWR;
- 3) zapłaty kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży w przypadku:
  - a) niedotrzymania przez nabywcę nieruchomości któregokolwiek ze zobowiązań, o których mowa w pkt 1 i 2, albo
  - b) złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art. 29b ust. 1.

Postanowienia ust. 1 pkt 3 nie stosuje się w przypadku:

- 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu:
  - a) na rzecz zstępnego, wstępnego, przysposobionego lub przysposabiającego, a w przypadku ich braku - krewnego w linii bocznej albo
  - b) za pisemną zgodą KOWR;
- 2) udzielenia pisemnej zgody przez KOWR na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu.

Należność z tytułu sprzedaży nieruchomości może być rozłożona na półroczne lub roczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat. Wysokość pierwszej wpłaty wnoszonej przed zawarciem umowy nie będzie mogła być mniejsza niż 10% ceny nabycia. Rozłożenie ceny sprzedaży na raty uwarunkowane jest m.in. złożeniem wiarygodnych zabezpieczeń.

Zgodnie z art. 29b ust. 1, 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.

KOWR sprzedaje nieruchomości zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków. Nabywca będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia, że zrzeka się wszelkich roszczeń wobec KOWR 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 wypisie z ewidencji gruntów i budynków i wyrysie z mapy ewidencyjnej wydanym przez starostwo powiatowe.

Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt nabywającego.

Zawiadomienie o zamiarze zbycia za cenę i na powyższych warunkach będzie wiążące dla stron, o ile Dyrektor Generalny KOWR udzieli szczególnego pełnomocnictwa na sprzedaż tej nieruchomości.

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ww. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, **KOWR przysługuje prawo pierwokupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat, od dnia nabycia tej nieruchomości od KOWR.

KOWR informuje, że zgodnie z art. 593-595 Kodeksu cywilnego w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie umowne **prawo odkupu** na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Warszawie, Plac Bankowy 2, piętro 3c, pok. 33, tel. 22 531 15 48, od poniedziałku do piątku w godz. 9.00 – 15.00.

Ogłoszenie niniejsze zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w siedzibach:

1. Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddziału Terenowego w Warszawie, Plac Bankowy 2, piętro 3c
2. Urzędu Gminy Grudusk,
3. Mazowieckiej Izby Rolniczej Oddział w Ciechanowie, ul. 17 stycznia 7a,
4. Sekcji Zamiejscowej Gospodarowania Zasobem w Krasnem,

oraz opublikowane na stronach :

<https://www.gov.pl/web/kowr> oraz <https://www.nieruchomoscikowr.gov.pl/>

**w dniach od 07 stycznia 2025 r. do 22 stycznia 2025 r.**