

ZSI.POZ.WKUR.4240.4871.1.4871.2025.HJR

ODDZIAŁ TERENOWY W POZNANIU
podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości rolnych
przeznaczonych do sprzedaży położonych
w województwie wielkopolskim

Przedmiotem sprzedaży będą nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w powiecie wrzesińskim, gminie Miłosław, obrębie Czeszewo stanowiące kompleks o łącznej pow. 1,1187ha składający się z działki gruntu nr ewid. 31/6 (arkusz mapy 1) o pow. 0,4800ha (w tym: RVI-0,4800ha) oraz działki gruntu nr ewid. 226/2 (arkusz mapy 2) o pow. 0,6387ha (w tym: RVI-0,6001ha, ŁVI-0,0300ha, W-RVI-0,0086ha). Nieruchomości zapisane są w KW nr PO1F/00008989/6 (działka gruntu nr ewid. 31/6) i PO1F/00007778/7 (działka gruntu nr ewid. 226/2) prowadzonych przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą we Wrześni. Dział III Księgi Wieczystej nr PO1F/00008989/6 wolny od wpisów. W dziale III Księgi Wieczystej nr PO1F/00007778/7 wpis o treści: Ograniczone prawo związane z inną nieruchomością: służebność gruntowa ustanowiona za jednorazowym wynagrodzeniem i na czas nieoznaczony polegająca na prawie wejścia i wjazdu na działkę nr 166 w celu wykonywania prac przy linii energetycznej w obszarze pasa eksploatacyjnego na rzecz każdorazowego wieczystego użytkownika lub właściciela nieruchomości zapisanej w KW nr 8207.

Kształt działek gruntu nieregularny, wielokątny, teren równinny. Przez działkę gruntu nr ewid. 226/2 położoną w obrębie Czeszewo przebiega napowietrzna linia energetyczna – linia SN 15 kV.

Działki gruntu nr ewid. 31/6 i 226/2 położone w obrębie Czeszewo sąsiadują z wałem przeciwpowodziowym rzeki Warty.

Zgodnie z pismem z dnia 22 lipca 2024r. z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie przez działkę gruntu nr ewid. 226/2 przechodzi urządzenie wodne (rów WT-12).

Działki gruntu nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Ustanowienie służebności drogi koniecznej zgodnie z art.145 Kodeksu cywilnego na koszt i staraniem nabywcy.

Położenie działki gruntu nawet bezpośrednio przy drodze publicznej oraz faktyczny dostęp do drogi publicznej w terenie, nie jest jednoznaczny z możliwością zjazdu z danej działki na drogę publiczną. Możliwość ustalenia takiego zjazdu leży wyłącznie w gestii Zarządcy drogi, z którym należy ten fakt uzgodnić.

Dla działek gruntu brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław zatwierdzonym Uchwałą nr XI/60/99 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 07 grudnia 1999r. ze zmianami, dla obszaru obejmującego powyższy teren jako kierunki obecnego i przyszłego zagospodarowania przyjęto funkcję: dla działki gruntu nr ewid. 31/6 tereny turystyczne ekstensywne z zielenią (oznaczenie DT) i dla działki gruntu nr ewid. 226/2 – w części tereny łąk i pastwisk, w części tereny rolne (oznaczenie R).

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy Miłosław – działki gruntu nr ewid. 31/6 i 226/2 położone w obrębie Czeszewo położone są na obszarach chronionych Natura 2000.

Gmina przystąpiła do opracowania planu ogólnego, który nie przewiduje zmiany przeznaczenia dla danego terenu.

Dla ww. działek gruntu nie zostały zgłoszone wnioski o zmianę przeznaczenia oraz nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania i zmiany studium odnośnie ww. działek.

Dla w/w działek gruntu oraz działek bezpośrednio z nimi sąsiadującymi nie ustalono warunków zabudowy i nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Cena nieruchomości wynosi: 61.000,00zł brutto.

Działki gruntu obciążone są umową dzierżawy zawartą do dnia 31.10.2026r.

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży. Cena podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Nieruchomości zostaną sprzedane w trybie bezprzetargowym na rzecz dzierżawcy nieruchomości na podstawie art. 29 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Dz.U. z 2024r. poz. 589 j.t. z późn. zm.].

Nieruchomości sprzedawane są na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. 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 wyłącznym kosztem i staraniem Kupującego.

KOWR może rozłożyć spłatę należności na roczne lub półroczne raty, na warunkach określonych w art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16.02.2012r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz.U. z 2012r., poz. 208), **na okres nie dłuższy niż 15 lat**, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości nabywca nieruchomości wpłacił **co najmniej 10%** jej ceny i przedłożył zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Zgodnie z art. 28a ust.1 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Dz.U. z 2024r. poz. 589 j.t.] sprzedaż nieruchomości rolnej przez KOWR może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha. Kupujący zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia potwierdzającego spełnienie wymagań określonych w art. 28a ust 1 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Dz.U. z 2024r. poz. 589 j.t.].

W umowie sprzedaży, w myśl art. 29a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa:

1. Kupujący zobowiąże się do:
 - 1) nieprzeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do osobistego prowadzenia działalności rolniczej na niej w tym okresie,
 - 2) nie ustanawiania 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 któregośkolwiek z zobowiązań o których mowa w pkt.1 i 2, albo
 - b) złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art.29b ust.1 ustawy z dnia 19.10.1991r.
 - 4) poinformowania w okresie, o którym mowa w pkt. 1, o zamiarze zbycia nabytej nieruchomości, w przypadku gdy KOWR nie przysługuje prawo pierwokupu albo zachodzi przypadek o którym mowa w art.4 ust.4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,
2. Postanowienia ust.1 pkt. 3 nie stosuje się w przypadku:
 - 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu:
 - a) na rzecz zstępnego lub przysposobionego, 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.

W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty Kupujący zobowiązany będzie do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej.

Nabywca w umowie notarialnej oświadczy, że **poddaje się egzekucji w trybie art.777 §1 pkt. 5 co do zapłaty kwoty 40% w przypadku:**

- 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przed upływem 15 lat od dnia nabycia nieruchomości,
- 2) ustanawiania bez zgody KOWR hipoteki na nieruchomości nabytej z ZWRSP na rzecz innych podmiotów niż KOWR,
- 3) złożenia nieprawdziwego oświadczenia o którym mowa w art. 29b ust.1 ww. ustawy, a dotyczącego pochodzenia środków finansowych na zakup nieruchomości oraz braku zawarcia umowy przedwstępnej na zbycie nabywanej nieruchomości,

a także w przypadku osób fizycznych – zaprzestania osobistego prowadzenia gospodarstwa przed upływem 15 lat od dnia nabycia nieruchomości. Minimalna kwota, do której nabywca winien poddać się egzekucji w akcie notarialnym winna odpowiadać 150% kwoty, która podlega zabezpieczeniu.

Sprzedaż nieruchomości nastąpi z uwzględnieniem przepisu określonego w art. 29b ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Dz.U. z 2024r. poz. 589 j.t.].

Zgodnie z art. 29b ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Dz.U. z 2024r. poz. 589 j.t.] nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży złoży 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.

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19.10.1991r. o *gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* [Dz.U. z 2024r. poz. 589 j.t.]. KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

Dla ww. nieruchomości zastrzega się umowne prawo odkupu, na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, wykonywane przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

1. Prawo odkupu może zostać wykonane przez KOWR 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. odnawialnych źródeł energii),
- b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
- c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalania 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 z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.
- f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoża 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 Kupującego.

2. W razie wykonania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:

- a) ceny nieruchomości określonej w akcie notarialnym,
- b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Kupującego w związku z zawarciem niniejszej umowy i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
- c) wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem pkt 3 ppkt a).

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.
- b) kosztów, o których mowa w pkt 2 ppkt b),
- c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem, że nakłady te zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile większą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w pkt 2 ppkt a) i w pkt 3 ppkt a).

4. Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z pkt 2 ppkt a) i pkt 3 ppkt a) zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

Oddział Terenowy KOWR 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.

Powyższy wykaz będzie wywieszony na okres 14 dni, na tablicy ogłoszeń: w siedzibie KOWR OT w Poznaniu, we właściwym miejscowo Urzędzie Gminy, w właściwym miejscowo sołectwie, we właściwej miejscowo Izbie Rolniczej oraz opublikowany na stronie internetowej www.gov.pl/web/kowr oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej KOWR.

Szczegółowe informacje można uzyskać w siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Poznaniu, 61-701 Poznań, ul. Fredry 12, tel. 61 85 60 717.

**Wykaz wywieszono na tablicy ogłoszeń:
od dnia 05 lutego 2025r.
do dnia 19 lutego 2025r.**